

# Contrat de location

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – bail type conforme aux dispositions de 2014, mis en application par le décret du 29 mai 2015)

## LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION

**Modalités d'application du contrat type du décret du 29 mai 2015 :** Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

### I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur :  Personne physique  Personne morale

**Nom et prénom du bailleur :** Mme Navarro Laurence

Adresse : 112 bis rue de la cigogne. 45100 Orléans

Adresse email (facultatif) : lgaillardnavarro@laposte.net

désigné (s) ci-après « **le bailleur** » ;

Le cas échéant, représenté par un mandataire :  oui  non

**Nom et prénom du ou des locataires**, adresse email (facultatif) :

---

désigné(s) ci-après « **le locataire** » ;

Il a été convenu ce qui suit :

### II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

Adresse du logement [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

112 bis rue de la cigogne. 45100 Orléans

Type d'habitat, Immeuble :  collectif  individuel /  mono propriété  copropriété

Période de construction :  avant 1949  de 1949 à 1974  de 1975 à 1989  de 1989 à 2005  depuis 2005

- surface habitable par les locataires : 35,35 m2 - nombre de chambres individuelles: 3

- autres parties du logement :  grenier  comble  terrasse  balcon  loggia  jardin

Autres : Véranda, buanderie

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ... : cuisine équipée, une salle de douche avec lavabo et douche, une salle de douche avec lavabo, douche et WC

Modalité de production de chauffage :  individuel  collectif<sup>1</sup> 29 € (gaz) /mois

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :  individuel  collectif<sup>2</sup> 14,50 € / mois

B. Destination des locaux :  usage d'habitation  usage mixte professionnel et d'habitation

<sup>1</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

<sup>2</sup> Si eau collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

cave n° \_\_/\_\_\_  parking n° \_\_\_\_/\_\_\_\_  garage n° \_\_\_/\_\_\_ X  Autres : un lave-linge

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage

commun :  garage à vélo  ascenseur X  espaces verts : jardin avec table et chaises + parasol

X  laverie avec 2 lave-linges dont un pour les 3 colocataires

local poubelle  gardiennage X  autres : Véranda avec porte-vélos

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] : Télévision par TNT, wi -fi routeur raccordé à une box en filaire.

### III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

B. Durée du contrat :

### IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 375 €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  Oui X  Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui X  Non

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 01 / 09 / 2024 b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3è trimestre

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

X  Paiement périodique des charges sans provision (toutes charges comprises)

Forfait de charges

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou du forfait de charge :

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

3. Le cas échéant, Modalités de révision du forfait de charges:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

/

## V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] :

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire [inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges] : 750 €

## VII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

## XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges .

B. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier

Le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_,

Signature du bailleur  
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire