# CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE A USAGE EXCLUSIVEMENT D'HABITATION GRENIER 187

Et la lacataire

Entre le propriétaire bailleur : RICHARD Jean-Christophe 560 Rte de CRY 74380 Arthaz PND Mobile: 06 11 566 068 contact@locweb.com

► Process	me.		
Tel : Email :			

► (Signifie Remplir à la main)

#### Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

#### 1 Désignation :

Chalet meublé situé au 187 Rte de Collonges 74160 Bossey.

#### 2 Composition des locaux :

Un chalet sur 3 niveaux.

Un sous sol, comprenant un local buanderie-chaufferie et une pièce voutée en pierres apparentes.

Un rez de chaussée comprenant une salle de douche-lavabo-wc, un séjour-cuisine équipée.

Un étage avec 2 chambres, et une pièce wc-lavabo.

Dépendances : Une cave à l'extérieur.

Deux terrasses au niveau de l'étage.

Une place de parking devant le chalet.

Sous sol:  $300 \times 430 = 12.9 \text{m}^2 + \text{chaufferie} - \text{Rez } 304 \times 470 = 14.2 \text{ m}^2 + \text{salle d'eau } 205 \times 95 = 1.95 \text{m}^2 - \text{Etage}$  Chambre Nord  $320 \times 400 = 12.8 \text{m}^2$  Chambre Sud  $320 \times 400 = 12.8 \text{m}^2$  WC  $160 \times 90 = 1.44$  Cave extérieure  $250 \times 550 = 13.7 \text{ m}^2$  Surface intérieure brute=  $59 \text{m}^2$  selon loi Carrez =  $40.7 \text{ m}^2$ 

La surface de terrain d'environ 300m² est délimitée de la façon suivante : Sud -> Au droit du mur N de l'abri couvert. Est -> Limite de propriété, au pied du talus. Nord -> Clôture. Ouest -> Pied de l'enrochement

Les locaux meubles et équipements privatifs ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux mentionné au verso de la dernière page du présent contrat.

Le Locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et avoir constaté l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

Chauffage électrique. DPE: Conso Classe E = 266 - Emission GES Classe A = 3

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales et particulières suivantes :

## 3 Régime juridique :

Le présent contrat est régi par les dispositions du Code civil Français relatives au louage meublé.

### 4 Type et durée du contrat :

Bail de location meublée de 6 (six) mois avec option de renouvellement.

Le locataire utilise les locaux meublés pour se loger, qui ne constituent pas son habitation principale.

Les locaux sont meublés, le locataire ne peut en aucun cas se prévaloir d'une compensation, ou indemnité, en cas de cessation du présent contrat, pour l'un des motifs prévus aux conditions générales.

#### Date de prise d'effet :

▶ Du au .

# Réservation :

A la réservation du contrat il sera demandé le sixième mois de loyer, qui sera déduit à son échéance, ainsi que la somme de 350€ pour frais de dossier.

Pour bloquer la réservation de la présente location, le locataire devra parapher et signer le présent contrat en mentionnant à la fin « Réservation de la présente location en acceptant les termes du contrat », et joindre un paiement équivalent au premier mois de loyer hors charges + les frais de dossier, qui sera déductible du sixième loyer.

Un contrat définitif identique au contrat de réservation sera signé le jour de l'entrée dans les lieux, avec l'inventaire et l'état des lieux.

Ce paiement de réservation restera du au propriétaire en cas de non fourniture des documents ou paiements demandés ou de résiliation par le locataire, <u>pour quelque motif que ce soit</u>, avant l'entrée dans les lieux.

#### Renouvellement:

Le contrat échoit à la date citée ci dessus, il sera renouvelé d'un commun accord au moins deux mois avant la date d'échéance.

Le locataire bénéficie d'une option de renouvellement sans qu'aucun droit ni recours puisse être établi par le locataire au préjudice du bailleur.

#### 5 Résiliation - Congé :

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier

- . Par Le Locataire, à tout moment, sous réserve de prévenir Le Bailleur deux mois à l'avance.
- . Par Le Bailleur, au terme du contrat, ou en cas de motif sérieux et légitime résultant notamment de l'inexécution par Le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

En cas de volonté de la part du Bailleur de reprendre ou de vendre le logement loué, sous réserve de prévenir Le Locataire 4 semaines à l'avance. Le congé ainsi donné devra indiquer le motif allégué et, en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au Locataire.

Le délai de préavis, quel qu'il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. A l'expiration de ce délai, le Locataire sera déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

#### 6 Destination des lieux :

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage exclusif d'habitation.

#### 7 Montant de la location :

#### Fixation du loyer :

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir d'un loyer librement fixé entre les parties.

#### Montant des paiements :

Le loyer et la provision sur charges seront versés au propriétaire le premier jour de chaque mois.

- Loyers: Le loyer mensuel hors charges est de : 1490 € Mille quatre cent quatre-vingt-dix Euro.
- Charges: Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, 10€ / mois.

Le locataire s'abonne aux services d'eau d'électricité et de téléphone.

Eau Véolia Compteur N° D08IA049885

Téléphone: N°0450372443

Electricité: PDL 19513603371609 Choix libre du fournisseur sur www.energie-info.fr

• Révision du loyer : Au renouvellement du contrat ou annuellement.

#### Dépôt de garantie :

▶ Deux mois de loyer hors charges, soit 2980 € versable à l'entrée dans les lieux.

Le bailleur ne demande pas de cautionnement ni de frais d'enregistrement relatifs à cette location.

Ledit dépôt ne sera pas productif d'intérêts et ne sera pas révisable en cours de contrat.

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait, être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Il sera restitué en l'absence de dégâts cachés, qui pourraient apparaitre pendant ces deux mois. Un ajustement des charges pourra être réalisé pendant cette période, si des factures sont encore en cours.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que : téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts et remise des clés.

- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

#### Renseignements administratifs concernant le locataire :

Lors de la réservation, joindre une photocopie de deux pièces d'identité, des 3 dernières quittances de loyer, des 3 dernières feuilles de salaire, du dernier avis d'imposition. Pour les travailleurs frontaliers, une attestation de l'OPF.

#### 8 Clauses particulières :

Si le locataire dispose d'un second véhicule, il devra être parqué sur la surface dont il a la jouissance. Le chalet meublé est non fumeur, il n'est pas autorisé de fumer à l'intérieur.

La boite aux lettres est en bord de la route de Collonges, au départ du chemin d'accès.

Le locataire doit occuper paisiblement les lieux. Il veillera à ne pas provoquer de bruit intempestif.

Le locataire veille à la propreté et à l'entretien des parties louées intérieur et extérieur.

Le matériel non indispensable réglementairement à la location meublée est mis à disposition du locataire, ce dernier prendra à sa charge 80% des réparations de ce matériel qui tomberait en panne après les deux premiers mois de location, indépendamment de toute vétusté.

Les parties végétalisées extérieures sont à entretenir par le locataire, la taille des arbres, arbustes et haies doit au moins être effectuée une fois par an, à défaut le propriétaire pourra faire effectuer ces travaux par une entreprise, les frais intégraux seront imputés au locataire.

Les animaux domestiques ne sont pas acceptés.

#### 9 Quittance:

Le Bailleur délivrera au Locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues.

#### 10 État des lieux :

► Lors de l'entrée en jouissance et au départ du Locataire, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi au verso de la dernière page du présent contrat.

Le cas échéant, lors du départ du Locataire, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l'usure normale.

#### 11 Obligations générales du Locataire :

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

#### a. en cours de location :

- . Payer le loyer, les charges récupérables et toute autre somme due aux termes convenus.
- . User paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.
- . Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de faute majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués.
- . Prendre à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives.

Les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit où force majeure incomberont toutefois au Bailleur.

- . Ne pas transformer les lieux loués sans l'accord écrit du Bailleur ; à défaut d'accord, Le Bailleur pourra exiger du Locataire, lors de son départ, la remise en état des lieux loués ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité ; Le Bailleur pourra toutefois exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du Locataire, lorsque les transformations effectuées mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués.
- . S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et d'en justifier lors de la remise des clés, par la production d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
- . Ne pas avoir d'animaux domestiques.
- . Faire entretenir et ramoner le poêle à granulés au moins une fois par an, et fournir un justificatif.

- ▶ Une attestation d'assurance du locataire sera annexée au présent contrat, et remise au propriétaire dans les 10 jours suivant sa signature, faute de quoi le présent contrat pourra être résilié de plein droit (pour faciliter la gestion d'un éventuel sinistre, il serait préférable que le locataire souscrive son contrat auprès de la même compagnie que le propriétaire).
- . Laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants du Bailleur et toute personne mandatée par lui, sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations, ainsi que pour la sécurité et la salubrité des lieux loués.
- . Ne pas céder le présent contrat, ni sous-louer les lieux donnés en location, sauf avec l'accord exprès du Bailleur sur le principe et sur le montant du loyer ; le sous-locataire ne pourra, en aucune manière, se prévaloir d'un quelconque droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

#### b. pendant le délai de préavis :

- . Payer le loyer et les charges pendant tout le délai de préavis, ce en cas de congé donné par lui.
- . Payer le loyer et les charges pour la seule période pendant laquelle il aura effectivement occupé les lieux loués, ce en cas de congé donné par Le Bailleur.
- . Dès la notification du congé, autoriser la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, de la reprise ou de la vente des locaux, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut, les visites auront lieu entre 16 et 20 heures du lundi au samedi inclus.

### c. à son départ :

- . Justifier du paiement des taxes fiscales relatives aux lieux loués par la production des quittances correspondantes.
- . Laisser les lieux loués entièrement vides et en état de propreté.
- . Restituer les clés et accessoires au plus tard au jour de l'expiration du présent contrat.

#### 12 Tolérances :

Il est expressément convenu que toute tolérance du Bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

#### 13 Clause résolutoire et clauses pénales :

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- . Deux semaines après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- . Deux semaines après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs.

Le bénéfice de la clause résolutoire acquis au Bailleur, Le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. A défaut son expulsion, ainsi que celle de tout occupant, aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement automatique, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement des sommes correspondantes, la clause résolutoire pouvant dès lors avoir plein effet en cas de défaut d'approvisionnement du compte bancaire ou postal du Locataire.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, Le Locataire s'engage formellement à respecter les clauses pénales suivantes :

. Sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, par dérogation à l'article 1230 du Code civil, tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par Le Bailleur; Le Locataire devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. . Si le locataire déchu de tout titre d'occupation, ne libère pas les locaux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra payer par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu'à complet déménagement, nettoyage et éventuel remise en état des lieux, et restitution des clefs, laquelle indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice consécutif à l'occupation des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

Une place de parking couverte	sous l'abri attenan	t peut être louée	pour la même	e période que l	le contrat
moyennant un tarif de :					

ਝ Fait à BOSSEY, le

En 2 exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît. Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé".

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

§- Le présent document comporte pages, et annexes, soit pages au total.

- Parapher chaque page en bas, ainsi que les documents annexes, chaque rature doit également être paraphée en marge par les parties.
- -@ Pièces jointes : Attestation d'assurance RC, joindre une photocopie de deux pièces d'identité, des 3 dernières quittances de loyer, des 3 dernières feuilles de salaire, du dernier avis d'imposition, attestation de l'OPF. Etat des lieux.

Chalet 187 route de Collonges F 74160 Bossey, propriété de M. Richard Jean-Christophe – 560 Rte de Cry 74380 Arthaz -

# ANNEXE DU CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE D'UN CHALET à BOSSEY.

ADRESSE : 187 Route de Collonges 74160 Bossey, chalet, propriété de M. Jean-Christophe RICHARD. ETAT DES LIEUX

Sous sol					
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail			
Sol - Carrelage					
Murs – En pierre apparente					
Plafond - En pierre apparente					
Portes - Fenêtres bois					
Chaufferie Murs sols plafond					
Lavabo					

Rez Cuisine Salon					
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail			
Sol - Carrelage					
Murs – Pierre Bois					
Plafond - Lambris bois					
Huisseries Bois					
	Rez Salle d'eau				
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail			
Sol - Carrelage					
Murs - Carrelage					
Plafond - Lambris bois					
Cabine de douche					
Lavabo					
Meuble lavabo					
WC					
Radiateur					

Etage chambre nord					
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail			
Sol – Parquet chêne ciré					
Murs –Bois Mélèze					
Plafond - Lambris bois Mélèze					
Huisseries Bois					
Volets roulants - Vélux					
	Etage chambre Suc	d			
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail			
Sol – Parquet chêne ciré					
Murs –Bois Mélèze					
Plafond - Lambris bois Mélèze					
Huisseries Bois					
Volets roulants - Vélux					
	Etage WC				
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail			
Sol - Lino					
Murs –Bois Mélèze					
Plafond - Lambris bois Mélèze					
Lavabo					
Meuble lavabo					
WC					
	Extérieur				
Terrasse					
Cave					
Abri voiture					
Arrosage					
Bacs à fleur					
Eclairage					

# ATTESTATION DES PAIEMENTS

DATE	SOMME	DATE + SIGNATURE
Réservation + frais de dossier :	1490 + 300 €	
Dépôt de garantie :	2980 €	
Premier loyer :	1490 €	
Provisions sur charge premier loyer :	10€	
Loyer 2 + charges	1500 €	
Loyer 3 + charges	1500 €	
Loyer 4 + charges	1500 €	
Loyer 5 + charges	1500 €	
Charges 6	10€	
Loyer 7 + charges	1500 €	
Loyer 8 + charges	1500 €	
Loyer 9 + charges	1500 €	
Loyer 10 + charges	1500 €	
Loyer 11 + charges	1500 €	
Loyer 12 + charges	1500 €	

				GARANTIE LE
ı٦	 COLDI		, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	CALIVAINTIL LL

MONTANT:

RETOUR DE LA SECONDE PARTIE DU DEPOT DE GARANTIE ET RECU POUR SOLDE DE TOUT COMPTE, LE :

MONTANT:

Nouvelle adresse du locataire :

**INVENTAIRE** 

INVENTA	INVENTAIRE					
Nombre	Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail			
<u> </u>						
-						
·						
		<u> </u>				

Date et signature des 2 parties.