|  |  |
| --- | --- |
| **Contrat de location - Contrat de colocation****à usage d’habitation****locaux meubles** Entre les soussignés,**M \_\_\_\_\_**  Désigné ci-après sous la dénomination « le Bailleur » ETM. Mme. Mlle. (Nom, Prénom, Adresse)  **M \_\_\_\_** Désigné ci-après sous la dénomination « LE PRENEUR » ETM. Mme, Melle (Nom, Prénom, Adresse) **M \_\_\_\_\_** Désigné ci-après sous la dénomination « COLOCATAIRE »:   Il a été convenu et arrêté ce qui suit : Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes

|  |
| --- |
| **1 – DESCRIPTION DU LOCAL** |

. **Adresse du local donné en location** : \_\_\_\_\_\_. **Consistance du local donné en location** : \_\_\_\_. **Dépendances dont le locataire à la jouissance exclusive** : \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Désignation des locaux  . **Nombre de pièces principales** : \_\_\_ . **Surface habitable** : \_\_\_\_  . **Etage :** \_\_\_\_\_. Enumération des parties et équipements communs :* accès par couloir commun
* accès par escalier commun
* Interphone
* Antenne TV collective
* Chauffage collectif
* Eau chaude collective
* Autres parties communes :

Paraphe des signataires : **Le locataire, Le Colocataire, Le Bailleur,**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **2 - ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRES** |

. Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci – l’état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.. En fin de contrat, lors de la restitution des clefs par le locataire, un état des lieux de sortie sera adressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l’avance, à des heures ouvrables.

|  |
| --- |
| **3 - INVENTAIRE CONTRADICTOIRE** |

. La présente location étant consentie et acceptée en **meublé ;** un inventaire contradictoire des meubles sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.; L’inventaire sera annexé au présent contrat.. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

|  |
| --- |
| **4 - DUREE DU CONTRAT** |

 Le logement constitue la résidence principale du locataire (art l 632-1 du code de la construction et de l’habitation modifié par la loi 2005-32 du 18.1.2005.  La présente location est consentie et acceptée pour une durée de un an qui commence à courir **le  :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de**:**  **un an**, faute de congé préalable.

|  |
| --- |
| **5 – LA RESIALISATION DU CONTRAT** |

Le présent contrat pourra être résilié : * par le **PRENEUR** à tout moment, moyennant un délai **de préavis de un mois** (partant de la date de réception de l’acte) : **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
* par le **BAILLEUR**, à l’expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai **de préavis de trois mois**. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus du renouvellement du bail par le bailleur doit être motivé soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l’inexécution par le locataire de l’une des obligations lui incombant citées dans le bail et notifié au preneur trois mois avant l’expiration du bail (art. L.632-1 du code de la construction et de l’habitation modifié par la loi n° 2005-32 du 18.1.2005).
* le congé devra être signifié à l’autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d’huissier.
* La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu’il soit besoin de recourir à aucune
* formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable

|  |
| --- |
| **6 - CAUTIONNEMENT** |

. Le bailleur peut demander qu’un tiers se porte caution et s’engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement.. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.. La personne qui se porte caution doit, sur l’acte de caution et de sa main, 1. Indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu’il figure au contrat de location,
2. Reconnaître la portée et la nature de son engagement,
3. Limiter la durée de son engagement

|  |
| --- |
| **7 - MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER** |

. La présente location est consentie et acceptée moyennant **un paiement mensuel et d’avance de** : \_\_\_\_\_. Il sera payable **le \_\_\_\_\_\_\_**  de chaque mois, et pour la première fois le \_\_\_\_\_\_\_**Paraphes des signataires** **Le locataire, Le Colocataire , Le Bailleur**,

|  |
| --- |
| **8 - LES CHARGES** |

**Charges comprises dans le loyer** :* Eau
* Electricité
* Chauffage
* Taxe habitation
* Accès internet
* Charges la copropriété
* Minuterie
* entretien et réparation des parties communes
* taxes redevances d’enlèvement d’ordures ménagères).
* Autres charges : ……………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Charges non comprises dans le loyer :* Recharges gaz
* redevance TV
* Electricité
* Taxe Habitation
* Eau : le montant forfaitaire est fixé **à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Ce montant sera acquitté en même temps que le loyer c'est-à-dire mensuellement et d’avance puis révisé chaque année en fonction de la consommation réelle.

|  |
| --- |
| **9 - INDEXATION** |

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l’indexation, les parties prendront en compte l’indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l’Insee. L’indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat.**Le dernier indice du : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ publié le : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ est de : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |
| --- |
| **10 – DEPOT DE GARANTIE** |

. A titre de garantie de l’entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à : **Un mois** de loyer principal, soit la somme **de : \_\_\_\_\_\_\_\_** . Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de deux moisà compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait êtretenu pour responsable au lieu et place du locataire. Le départ s’entend après complet déménagement et établissement de l’état des lieux et del’inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives,paiement des taxes et impôts (article 1686 du Code général des impôts) et remise des clefs.. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes,produira intérêt au taux légal au profit du locataire.. Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

|  |
| --- |
| **11 - OBLIGATIONS DU PRENEUR** |

Le PRENEUR est tenu aux obligations suivantes :. De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus,. D’user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation),. De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu’il neprouve qu’elles ont eu lieu par un cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans le logement, . De prendre à sa charge l’entretien courant du logement ainsi que l’ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d’Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure,. De ne pas transformer sans l’accord express et écrit du BAILLEUR les locaux loués et les équipements ; le BAILLEUR peut, si le locataire a méconnucette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR a toutefois la faculté d’exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local,. D Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les lieux loués, même s’il n’en résulte aucun dommage apparent,. De s’assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d’en justifier lors de la remise des clefs et ensuite chaque année, . De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d’amélioration nécessaires au maintien en état et à l’entretien des locaux loués.. De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables, l’horaire de visite sera défini par accord entre les deux parties : à défaut d’accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h. – de maintenir en bon ordre les locaux loués lors des visites . De ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord express et écrit du BAILLEUR.. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d’aucun droit à l’encontre du bailleur, ni d’aucun titre d’occupation.. De remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.. de ne pas déménager sans s’être conformé à ses obligations. Il est informé du fait que le bailleur se doit d’avertir le centre des impôts concerné, sauf si le locataire lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d’habitation. **Le Locataire, Le Colocataire, Le Bailleur,**

|  |
| --- |
| **12 - obligations du bailleur** |

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :. De délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en bon étatde fonctionnement,. D’assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l’usage, quand même il ne les auraitpas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l’application du second alinéa de l’article 1721 du Code civil,. D’entretenir les locaux en état de servir à l’usage prévu par le contrat et d’y faire toutes les réparations si nécessaires autres que locatives,. De remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.

|  |
| --- |
| **13 - CLAUSE RESOLUTOIRE** |

. A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat serarésilié immédiatement et de plein droit et le BAILLEUR pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l’y contraindre par simple ordonnancede référé.. Il est expressément convenu qu’en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu’après encaissement du chèque,la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision.. Toute offre de paiement ou d’exécution après l’expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.. A défaut de production par le locataire d’une attestation couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera faitapplication de la présente clause résolutoire.

|  |
| --- |
| **14 - CLAUSE PENALE** |

 . A titre de clause pénale, le preneur accepte entièrement et définitivement d’avoir à payer au bailleur une somme égale à 20% des sommes dues, sans quece paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral des frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.. Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu’il soit dérogé à la précédente clauserésolutoire.. En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreintepar jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ ; cette indemnité n’ouvrira aucun droit de maintien dans leslieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à titre d’indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

|  |
| --- |
| **15 - tolerances** |

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci dessus, quelles qu’en aient été la fréquence etla durée, ne pourront en aucun cas être considérées, comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d’un droitquelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin à tout moment.

|  |
| --- |
| **16 – solidarite - indivisibilite** |

 Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisible ment à l’égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail.En outre, le congé délivré par l’un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis à vis du locataire parti, pendant une durée d’un an à compter de la date du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période

|  |
| --- |
| **17 – CLAUSES PARTICULIERES** |

. Le local étant loué en meublé, il est interdit sans autorisation particulière avec le propriétaire de rentrer des meubles, tous appareils électriques, . La constitution du logement ne permet pas de loger des enfants.. Il n’est pas accepté d’animaux dans le logement. . Si une personne supplémentaire se joignait provisoirement au présent locataire, une autorisation doit être demandée au propriétaire et dans le cas d’un accord, un supplément de prix serait à redéfinir entre les parties concernées.. le PRENEUR autorise le BAILLEUR à visiter le logement pour s’assurer que l’occupant remplit son obligation d’entretien. Les Parties s’entendent pour une visite des lieux tous les semestres à compter de la date d’entrée dans le logement.**Paraphe des signataires :** **Le Locataire, le Colocataire, Le Bailleur,**

|  |
| --- |
| **18 – ELECTION DE DOMICILE** |

 Pour l’exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

|  |
| --- |
| **19 PIECES ANNEXEES AU CONTRAT** |

* Etat des lieux d’entrée et de sortie établie contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire.
* Inventaire du mobilier établi contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire.
* Acte de caution solidaire du locataire principal : Nom de la caution : ……………………………………………………………….
* Copie de l’attestation de la souscription obligatoire contre les risques locatifs, l’incendie, explosion, dégâts des eaux
* Fiche de renseignements fournie par le candidat.
* Autres pièces :
* ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………...
* ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

 Nombre de clés remises : \_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
|  **RAYES NULS :**……………………………… . Paragraphe :…………………………… ………………………………. Mots du paragraphe : ………………..………………………………. Lignes du paragraphe : ………………. |
|  |

    FAIT à Tours, le ---------------------- En DEUX originaux dont un remis au(x) preneur(s)   Le(s) LOCATAIRE (s), le(s) BAILLEUR(s), Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite : faire précéder chaque signature de la mention manuscrite :  « lu et approuvé, Bon pour accord » « lu et approuvé, Bon pour accord »  le COLOCATAIRE, le GARANT Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite : Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, Bon pour accord » « Lu et approuvé, Bon pour accord »   |