

CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉ

Entre les soussignés,

M. et Mme Richard DÉTENTE et M. Mayeul MARGUET, représenté par M. Richard DÉTENTE domiciliés au 6 place Rouville, 69001 Lyon désignés ci-après le bailleur et,

Et

M. DAZZAZI Karim, né le 06/11/1985
domicilié au 60 cours Lafayette, 69003 Lyon, désignée ci-après le preneur

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 :

Adresse du logement donné en location

201 - 2e étage - « Studio Canut »
28 quai Jäyr
69009 Lyon

Type du logement donné en location

Studio

Dépendances dont le preneur a la jouissance exclusive

aucune

Désignation des locaux et équipements privatifs (Nombre de pièces, confort, etc. ...)

Studio composé d'un WC, d'une salle d'eau, d'une pièce à vivre comprenant une cuisine américaine.

Énumération des parties et équipements communs (ascenseur, local à vélo)

Une boîte au lettre nominative située au rez de chaussée.

État des lieux contradictoire

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au preneur et lors de la restitution de celles-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

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 preneur 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.

Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de :
douze mois qui commencent à courir le **30/04/2017 (trente avril deux mille dix sept)** :
renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de **douze mois**, aux mêmes conditions initiales, faute de congé préalable.

Forme du congé, durée du préavis

Le congé de location devra être signifié de part et d'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis à respecter par le bailleur pour prévenir le preneur est de 3 mois (partant de la date de réception de l'acte) au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des reconductions tacites. Le bailleur devra justifier le congé par un motif de reprise, de vente du logement ou par un motif légitime et sérieux.

Le preneur devra respecter un préavis de 1 mois à l'égard du bailleur à tout moment.

Montant et paiement du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel de **500 euros (cinque cent euros)**. Il sera payable le 1er de chaque mois, et pour la première fois le :
01/05/2017.

Charges

Les charges font l'objet d'une provision mensuelle de **50 € (cinquante euros)** et sont payées en même temps que le loyer.

Cette provision pour charges vise à couvrir, entre autres :

- Les charges de l'immeuble imputables au preneur.
- Le chauffage collectif.
- La fourniture d'eau chaude sanitaire fourni par la chaufferie collective.

Les provisions pour charges feront l'objet d'une régulation de charge annuelle.

La régularisation des charges sera exigible par le bailleur un mois après réception du décompte définitif.

Indexation

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, au **1er mai** de chaque année à partir du **1er mai 2018**.

Pour calculer l'indexation, les parties prendront l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE. L'IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence est celui du **1er trimestre 2017** soit **125,90**.

Dépôt de garantie

- A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le preneur verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer principal, soit la somme de **1 000 euros** (**mille euros**).

- Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le preneur du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clefs, 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 preneur.

A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au preneur après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du preneur.

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

Clause pénale :

– En cas de retard de paiement du loyer supérieur à 5 jours, une pénalité de **5%** du loyer sera appliquée le mois suivant.

Obligations du preneur

Le preneur est tenu aux obligations suivantes:

- de payer le loyer et le forfait pour charges 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 ne prouve 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 telles que définies notamment par le décret n°87-712 du 26/8/1987 et les textes qui pourraient le modifier ou le compléter.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du preneur sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

- de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et les équipements; le bailleur peut, si le preneur a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local;

- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de preneur et d'en justifier lors de la signature du bail et ensuite chaque année;

A défaut d'avoir justifié d'un tel contrat d'assurance, le bailleur pourra résilier le bail en application de la clause résolutoire conventionnelle.

- de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En cas de difficulté, le bailleur se réserve le droit d'obtenir par voie judiciaire et aux frais du preneur l'autorisation de pénétrer dans les lieux.

- 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;

- de ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

- En outre, le preneur atteste que ce studio est bien sa résidence principale et il s'engage à ce que ce studio reste sa résidence principale.

Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu aux principales obligations suivantes:

- de délivrer au preneur le logement en bon état d'usage et de réparations de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement;

- d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le preneur contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas 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 dans le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives;

- de remettre, lorsque le preneur en fait la demande, une quittance gratuitement.

Clause résolutoire

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le bailleur pourra, dans le cas où le preneur ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de 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.

- A défaut de production par le preneur d'attestation couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

Élection 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.

Fait à Lyon, le 21/04/2017, en deux originaux dont un remis au preneur.

Le preneur

Lu et approuvé, bon pour accord
M DAZZAZI Karim

Dazzazi

Le bailleur

M. DÉTENTE Richard

R. Détente

Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite: "Lu et approuvé, bon pour accord").