

CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION

POUR UN ETUDIANT DURANT SES ETUDES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SARL DOM OFFICE SERVICES « DOMUS FLAUBERT Résidence Etudiante » SARL au capital de 30 000 euros, immatriculée au RCS de ROUEN sous le N° 509 737 284 dont le siège social est sis au 2 rue de Lisbonne 76000 ROUEN. Représentée par sa gérante Madame Marie Pierre GODARD, dont les services administratifs se trouvent Espace Oxygène – rue du 8 mai 1945 (adresse à utiliser pour toute correspondance).

Ci-après dénommée Le Bailleur
D'UNE PART,

ET

XXX

Demeurant **XXXXXXX**

Ci-après dénommé Le Locataire
D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, les locaux meublés à usage d'habitation ci-après désignés, avec les meubles meublants et objets mobiliers s'y trouvant tels que décrits dans l'inventaire ci-annexé ; et ce sous les conditions et clauses ci-après stipulées.

Désignation

- Appartement de type (studio ou F2) N° Y sis au 2 rue de Lisbonne à ROUEN (76 000)
- Un emplacement de stationnement (optionnel et en sus)

Destination

• Les lieux loués sont destinés exclusivement à l'habitation du Locataire en sa qualité d'étudiant. Ils constituent sa résidence principale, le présent bail est donc régi par les dispositions des articles *L 632-1 et s.* du Code de la construction et de l'habitation.

Durée

• Le présent contrat est conclu et accepté pour une durée de douze mois, prenant effet le 01 septembre 2009 pour se terminer le 31 Aout 2010.

La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée.

- Le bail est tacitement reconduit pour un an, dans la mesure où le locataire demeure étudiant.
 - L'une ou l'autre des parties peut donner congé :
- le Locataire avec un préavis d'un mois,
- le Bailleur en respectant un préavis de 3 mois, le congé devant être motivé par sa décision de vendre ou de reprendre le logement ou par un motif légitime et sérieux.

• Lorsque le Bailleur souhaite modifier les conditions du bail, il doit en informer le Locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 3 mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle, et lui indiquer les nouvelles conditions du contrat. Le Locataire informe le Bailleur de son refus ou de son acceptation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai d'un mois de la notification des nouvelles conditions. Si le Locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an. A défaut d'acceptation dans le délai précité, (ou en cas de refus), le contrat n'est pas renouvelé et n'est pas prorogé tacitement.

Occupation – jouissance

- Le Locataire devra occuper personnellement le logement loué et ne pourra ni le prêter ni le sous-louer.
- Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, le droit à la location qu'il détient du présent contrat.
- Il devra jouir des lieux loués en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres Locataires ou occupants et à la bonne tenue ou à la solidité de l'immeuble.
- Les meubles et objets mobiliers ne devront être employés qu'à l'usage auquel ils sont destinés et dans les lieux où ils se trouvent.

- Il est absolument interdit au Locataire de les transporter hors du logement. Il devra veiller à ce qu'ils soient utilisés normalement afin d'éviter leur détérioration prématurée.

Entretien – réparations

- Le Locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.
- Il aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée ainsi que des menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Il devra entretenir les meubles et objets mobiliers compris dans la location en bon état et les rendre de même en fin de bail, sauf les détériorations et l'usure provenant d'une utilisation normale. A son départ, il sera également tenu de rembourser au propriétaire la valeur de ceux des meubles et objets mobiliers qui auraient été perdus ou détériorés autrement que par vétusté, cas fortuit ou force majeure.
- Il devra laisser, en fin de bail, les lieux dans l'état où ils se trouvent.
- Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou autres.
- Le Locataire devra laisser le Bailleur visiter les lieux, au moins une fois par trimestre à tels jour et heure qui seront convenus d'un commun accord ou, à défaut d'accord et sous réserve d'un préavis de 8 jours francs donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un samedi matin, entre 10 et 11 heures.

Transformations

- Le Locataire ne pourra pas modifier ni les lieux ni les équipements loués sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur. A défaut, ce dernier pourra soit exiger du Locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état soit conserver à son bénéfice les modifications effectuées sans que le Locataire puisse réclamer aucune indemnité.

Assurance (offert par le bailleur)

- ~~• Le Locataire devra s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à première demande du Bailleur.~~
- ~~• Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances, et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable des suites du défaut de déclaration en temps utile.~~

Etat des lieux – inventaire

- Le Bailleur est tenu de délivrer au Locataire le logement en bon état de réparation de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.
- Un état des lieux contradictoire et un inventaire sont annexés au présent contrat et feront l'objet d'un examen contradictoire en fin de location.

Loyer et charges

- La présente location est consentie et acceptée au prix, charges et conditions suivantes :
 - Loyer mensuel initial de **XXW € (euros)** dont **XX** euros au titre du stationnement dans la cour de son véhicule automobile)
 - Appel mensuel au titre de la consommation d'électricité et d'eau de 50 € (cinquante eurosTotal mensuel de **XXZ € (euros)**
Payable d'avance le 1er de chaque mois par prélèvement bancaire.
- Les parties conviennent qu'il faut entendre par charges locatives, les fournitures accessoires résultant du bail qui sont procurées et le remboursement au Bailleur notamment : consommations d'eau, d'électricité. Selon compteur décomptant. En ce sens un relevé sera opéré périodiquement.

Révision du loyer

- Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation à la hausse de l'indice Insee de référence des loyers ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué ; l'indice de référence étant celui du dernier trimestre civil, l'indice de révision étant celui du même trimestre de l'année suivante..

Dépôt de garantie

- A la signature des présentes, le Locataire verse à titre de dépôt de garantie au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de **XXZZ€ (euros)**, représentant deux mois de loyer.

- Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, sera remboursée au Locataire en fin de bail après déménagement de ses objets personnels et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être alors débiteur envers le Bailleur, ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable pour le Locataire à quelque titre que ce soit.

Clause résolutoire

- A défaut de paiement d'une seule mensualité de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter délivrée par acte d'huissier de justice, demeurée infructueuse le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et sans formalité judiciaire.

- Si le Locataire se refuse à quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé, exécutoire par provision et nonobstant appel.

- Les frais de l'ordonnance de référé et de tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge exclusive du Locataire.

- Faute par le Locataire de libérer les lieux à la date d'expiration du bail ou de sa résiliation, il s'engage dès à présent formellement et définitivement à verser au Bailleur, par jour de retard, une indemnité - stipulée à titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement et non révisable - égale à 3 fois le montant journalier du loyer exigible à l'époque du départ.

- Tous les frais nécessités par le recouvrement par le bailleur des sommes dues et par les poursuites, d'expulsion ou autres contre le locataire seront à la seule charge de ce dernier.

- En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance comme toutes les charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10% à titre de clause pénale ; et ce, huit jours après l'envoi, par le Bailleur, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale ; et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le Bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du Locataire.

Cautionnement

- Aux présentes, intervient M XXXXXXXXXXXX, demeurant XXXXXXXX, ci après dénommée la Caution.

- La Caution, après avoir pris connaissance du présent bail déclare se rendre et se constituer caution indivisible du Locataire et s'obliger solidairement avec le Locataire au paiement du loyer, des charges, tant pour leur montant ci dessus déterminé que pour ceux devant résulter de toutes révisions et réajustements, des réparations locatives, des frais de procédure, des indemnités dues au titre de la clause pénale comme de toute autres indemnités pour occupation ou autre résultant de toute décision de justice quelconque, ainsi que de tous intérêts, frais et accessoires s'appliquant à ces montants et, plus généralement à l'exécution des conditions du présent bail sans exception ni réserve (notamment remise en état des lieux, des équipements prêtés ou autres), envers le Bailleur qui accepte, pour le cas où le locataire ne pourrait satisfaire lui-même aux paiements ci-dessus stipulés au profit du bailleur. Ainsi en cas de défaillance du Locataire, la Caution s'oblige au paiement de l'ensemble des sommes restant dues au Bailleur qui devra tenir au courant la Caution du non-paiement des sommes dues par le Locataire. En cas de décès de la Caution, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour les engagements pris aux présentes. En outre la caution renonce au bénéfice de discussion et de division de sorte que le Bailleur sera dispensé de discuter préalablement les biens du locataire avant d'exercer ses droits contre la Caution, et pourra agir en totalité contre chacune des Cautions. Il est précisé que le présent cautionnement souscrit par la Caution s'appliquera tant au présent bail pour toute sa durée que pour la durée de sept de ses renouvellements successifs seulement.

Conditions particulières

Le logement objet des présentes faisant partie intégrante d'une résidence destinée à des étudiants motivés pour réussir leurs examens, les parties conviennent que le Locataire fera tout son possible pour la paisibilité de son occupation. Le Locataire apportera notamment la plus grande vigilance quant à ne causer aucun préjudice sonore en ne conviant que le plus rarement possible des invités dans ledit logement.

Il aura de même le plus grand respect de l'état de propreté des parties communes et notamment de la cage d'escalier. Le logement confié ayant fait l'objet d'une remise à l'état neuf des murs et sols, le Locataire déclare s'interdire de fumer à l'intérieur de l'immeuble.

Election de domicile

- Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à ROUEN au 2 rue de Lisbonne et conviennent que le tribunal compétent sera celui de la circonscription dans laquelle se trouvent les lieux loués.

➤ Le présent contrat a été signé ce jour en deux originaux dont un exemplaire est remis à chacune des parties qui le reconnaissent.

➤ Le Preneur ainsi que la caution éventuelle reconnaissent avoir reçu aussi un exemplaire de toutes les pièces annexes et le preneur s'engage à participer à l'établissement de l'état des lieux et inventaire lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.

Le Bailleur :

Le Locataire :

La Caution :

Annexes :

- Engagement de la caution
- Inventaire de mobilier
- Etat des lieux

Formule de cautionnement à recopier avec précision par la personne ou les personnes se portant caution

« En me portant caution de **XXXX** locataire, dans la limite de la somme de **.....** € par **an** couvrant le paiement des loyers, des pénalités de retard et frais de recouvrement et augmentations suite à révision pour la durée maximum du bail soit **un an** et sept tacites reconductions, je m'engage à régler au bailleur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si **XXXX** n'y satisfait pas lui même. En renonçant au bénéfice de discussion défini en l'article 2298 du code civil et éventuellement de division défini par l'article 2303 du même code et en m'obligeant solidairement avec **XXXXXX**, je m'engage à régler au bailleur sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement **XXXXXXXXX** et sans qu'il divise ses recours contre moi et toute autre éventuelle autre caution de telle sorte qu'il peut me poursuivre seul pour le paiement de la totalité. »