

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

(Soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le(s) bailleur(s)

Madame Bhumika GUPTA
1b QUAI GAMBETTA
91260 JUVISY SUR ORGE

Désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

Le(s) locataire(s)

Mr. ANTONY Ajal

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 :

Madame Bhumika GUPTA 1b
QUAI GAMBETTA
91260 JUVISY SUR ORGE

- Type d'habitat : Immeuble collectif
- Régime juridique de l'immeuble : Copropriété
- Période de construction : Entre 1949 et 1970
- Surface habitable : 9 m²
- Nombre de pièces principales : 1

- Eléments d'équipements du logement : interphone, sonnette, machine à laver, meubles de cuisine, four , four micro-ondes, réfrigérateur, plaques de cuisson, hotte.

- Modalité de production de chauffage : collectif

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : collectif

B. Destination des locaux:

Usage d'habitation

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

Néant

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Ascenseur, espaces verts, laverie, local poubelle, cour, interphone.

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Fibre.

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 : 01/10/2024

B. Durée du contrat : 1 an renouvelable par tacite reconduction.

À l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 550 €

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines 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 / Non] : Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral [Oui / Non] : Non

- Complément de loyer : Néant

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire

: Néant

2° Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer : date d'anniversaire de la signature du bail

b) Valeur de l'IRL et trimestre de référence : 140.59 au 2^{ème} trimestre 2023

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Néant

2. Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges : Néant

C. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : Paiement mensuel

- Paiement : à échoir

- Date ou période de paiement : Le 2 du mois

V. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire qui doit être inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges : Néant

VI. Clauses particulières

A. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée] :

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

Deux mois 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 éventuellement prévu au contrat.

Un mois après un commandement demeuré infructueux défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de sa justification au bailleur à chaque période convenue ou en cas de non respect de l'une des clauses principales du contrat.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés. 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.

Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et la restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués qui fait obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

B. Clause de communication par voie électronique

Le locataire consent communiquer par voie électronique, recevoir ses quittances de loyer ainsi que d'autres documents locatifs par ce biais. Il accepte la réception de lettre recommandée électronique (LRE).

C. Clause de droit de visite pour relocation ou vente

Selon les dispositions de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque l'une des parties au contrat de bail donne congé, le locataire est tenu de laisser le propriétaire ou son mandataire entrer dans le logement, lorsque l'objectif de la visite est la relocation ou la vente du bien immobilier.

D. Clause d'indexation du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

E. Clause d'indexation des charges forfaitaires

Les charges forfaitaires seront révisées automatiquement et de plein droit chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

VII. Annexes

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

A. Le cas échéant, 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 dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité .

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

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

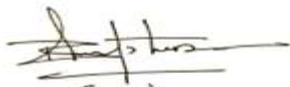
E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location

Le [date]15/07/2024....., à [lieu].....Juvisy,

Signature du bailleur

[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stephane', written over a horizontal line.

CONVENTION SUI GENERIS DE MISE À DISPOSITION

I. La présente convention est conclue entre les soussignées

- [nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale / adresse électronique (facultatif)) :

Madame Bhumika GUPTA
1b QUAI GAMBETTA
91260 JUVISY SUR ORGE

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

- [nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)] :

Mr. ANTONY Ajal

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

Il a été convenu ce qui suit :

II. Présentation

Le locataire dispose d'un droit de jouissance privative sur une chambre d'une superficie de 9 m². La surface totale des pièces louées à titre privatif est de 9 m².

La chambre est située :
1b QUAI GAMBETTA
91260 JUVISY SUR ORGE

III. Droit de jouissance partagée sur certaines parties de l'habitation

Le locataire dispose d'un droit de jouissance partagée sur les éléments suivants:

WC, cuisine, SDB, STOCK AGE.

L'accès à toutes les autres pièces ou parties de l'habitation est soumis à l'accord express et préalable du bailleur.

IV. Conditions générales

Si il est interdit de restreindre la jouissance privative du locataire, l'utilisation des pièces partagées est encadrée à condition que cet encadrement ne soit pas constitutif d'une restriction qui tendrait à priver le locataire d'une utilisation normale du bien.

Dégradation survenue dans une pièce partagée entre le propriétaire et le locataire:

La présomption de responsabilité du locataire ne pourrait jouer puisqu'elle suppose la jouissance exclusive (privative).