

CONTRAT DE LOCATION



ENTRE les soussignés :

M. DE ALMEIDA José

Demeurant : au 7 chemin des sablons 33 450 St LOUBES

En sa qualité de bailleur, d'une part ;

ET

Mme CORTES Dominique Jacqueline demeurant 4 avenue Georges CLEMENCEAU 33 150 CENON,

Née le 23 mars 1987 à Marignane (13)

En qualité de locataire, d'autre part ;

Et

Mr JIMENEZ Julio demeurant 5 rue Jean COCTEAU 33 150 CENON

Né le 13 mars 1984 à LORMONT (33)

En qualité de colocataire, d'autre part ;

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

I - Législation applicable

Le local d'habitation est soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. L'objet de la location est une maison à usage d'habitation située :

60 rue Charles DE FOUCAULT 33 150 CENON

II - Désignation des locaux et équipements

Le logement donné en location présente les caractéristiques suivantes :

• Description du logement :

RDC : entrée, salon séjour, cuisine, WC, placards, escalier, cellier, garage, jardin privatif arrière et avant.

ETAGE : 3 chambres dont une avec une terrasse côté rue, salle de bains avec douche à l'italienne, WC

• Équipements : cuisine équipée avec hotte en sortie extérieure, chauffage par plancher chauffant au RDC et radiateur à l'étage, évier sur meuble au cellier

• Parties communes : NEANT

- Parties extérieures : Portail à commande électrique
- La surface habitable (1) : **115.76 m²**

Construction bénéficiant du Label Effinergie DPE

CONVENTION

Article 1 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans.

À compter du **1^{er} décembre 2013**

Article 2 : Montant du loyer, termes du paiement et charges récupérables

Le loyer mensuel est fixé à **950 €** et est payable d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois, au domicile du bailleur. Une provision pour charges d'un montant égal à **36 €** est due par le preneur. Le montant de cette provision fera l'objet d'une régularisation au moins annuelle. (date anniversaire).

Charges Dues : Taxes pour enlèvement des ordures ménagères, Taxes de balayage, Redevances d'Assainissement, contrat d'entretien du système de chauffage.

Article 3 : Révision du loyer

La révision du loyer interviendra automatiquement et de plein droit au terme de chaque année du contrat.

Le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat, en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de référence sera l'indice du 124.44 à la date du .12/07/2013.

Article 4 : Dépôt de garantie

Le dépôt, non productif d'intérêts et non révisable, sera restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges, et est donc d'un montant **de 950 €**.

Article 5 : Renouvellement du contrat

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement faite par le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, six mois au moins avant le terme du bail, le contrat est reconduit tacitement pour une période de trois ans au moins.

Article 6 : État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés.

Un exemplaire sera annexé aux présentes.

Article 7 : Résiliation du contrat de location

A) Résiliation à l'initiative du locataire

Le locataire peut notifier son congé au bailleur, à tout moment, avec un préavis de trois mois.

Toutefois, le délai du congé est réduit à un mois dans les cas suivants :

- obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi (ou CDD arrivé à terme) ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- locataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;
- locataire bénéficiant du revenu minimum d'insertion (RMI)

B) Résiliation à l'initiative du bailleur

La résiliation ne peut intervenir qu'au terme du contrat de location, sauf à mettre en œuvre la clause résolutoire prévue ci-après.

Le congé doit être notifié au locataire avec un préavis de six mois.

La résiliation doit être justifiée par la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 15 de la loi ou par un motif sérieux et légitime.

Article 8 : Obligations du locataire

Le locataire s'oblige :

- à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- à user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- à 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 cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
 - Points demandant un entretien régulier et/ou périodique par une entreprise spécialisée : pompe à chaleur, automatisme de portail et porte de garage
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vices de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ;
- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

- à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

A procéder à l'entretien des équipements stipulés au bail et à produire les documents le justifiant.

Article 9 : Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige :

- à délivrer au locataire un logement décent et en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- à assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée ci-dessus ;
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 10 : Clause résolutoire

À défaut du paiement du loyer ou des charges dûment justifiées, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie, le présent contrat sera résilié de plein droit deux mois après commandement de payer demeuré infructueux.

Le locataire pourra saisir le juge des référés avant l'expiration du délai de deux mois pour obtenir la suspension du jeu de la clause résolutoire, si la situation économique de chaque partie le justifie.

À défaut pour le locataire de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le contrat pourra être résilié de plein droit en cas de 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.

Article 11 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure, le locataire dans les lieux loués.

Article 12 : Cautions solidaires

Aux présentes est intervenue, en qualité de caution:

Nom : Mme FERNANDES, Epouse CORTES Marie née le 10 mai 1962 à Marseille (13)

Demeurant: 13, lotissement « les cormorans » 13 700 MARIGNANE

laquelle, après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire du locataire, tel qu'indiqué dans l'acte de cautionnement en annexe, et renoncer au bénéfice de la

discussion pour le paiement du loyer et des charges, soit la somme de 970.00 € (neuf cent soixante dix euro) pendant toute la durée du contrat initial et de son renouvellement éventuel, soit 3 années.

Laquelle a eu pris connaissance du présent contrat déclare se porter caution solidaire du locataire tel indiqué dans l'acte de cautionnement en annexe et renonce au bénéfice de la discussion pour le paiement du loyer et des charges, soit la somme de 970,00 (neuf cent soixante dix euro) pendant toute la durée du contrat initial et son renouvellement éventuel, soit 3 années

Egalement aux présentes est intervenue, En qualité de colocataire et caution :

Nom : Mr JIMENEZ Julio demeurant 5 rue Jean COCTEAU 33 150 CENON
Né le 13 mars 1984 à LORMONT (33)

Lequel, après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire du locataire, tel qu'indiqué dans l'acte de cautionnement en annexe, et renoncer au bénéfice de la discussion pour le paiement du loyer et des charges, soit la somme de 970.00 € (pendant toute la durée du contrat initial et de son renouvellement éventuel, soit 3 années).

Lequel, après avoir connaissance du présent contrat se déclare se porter caution solidaire du locataire, tel qu'indiqué dans l'acte de cautionnement en annexe et renonce au bénéfice de la discussion pour le paiement du loyer et des charges, soit la somme de 970.00 € (pendant toute la durée du contrat initial et de son renouvellement éventuel, soit 3 années).

Article 13 : Annexes

Sont annexés au présent contrat :

- Actes de caution solidaire
- l'état des lieux établi lors de la remise des clefs, 16 clefs.
- Dossier d'entretien
- Dossier de performance énergétique

Fait en quatre exemplaires*

indice EDF 31328 // 9165
indice EAU 16 m3.

À CENON le 30 Novembre 2013.

Le bailleur (lu et approuvé)

Le locataire (lu et approuvé)

Le colocataire (lu et approuvé)

Signature

Signature

Signature

[Redacted signatures]

La caution (lu et approuvé)

Signature

[Handwritten signature of the guarantor]

CAUTION

Je soussigné(e), Mme CORTES Marie née FERNANDEZ, demeurant à 4 Avenue G. CLEMENCEAU, déclare me porter caution de M. JIMENEZ Julio et de Mme CORTES Dominique demeurant au 60 rue C de FOUCAULT 33150 CENON en vertu du contrat de location signé le 30 Novembre avec M DE ALMEIDA. Un exemplaire du bail m'a été remis et j'ai pris connaissance des différentes clauses et conditions de ce bail.

En me portant caution, je m'engage à garantir, pour la durée de 3 ans renouvelable tacitement, le paiement des loyers, réparations locatives, impôts et taxes, pénalités, intérêts de retard et tous frais éventuels de procédure dus en vertu de ce bail.

" Bon pour caution pour le paiement du loyer d'un montant de **950 €** Révisable annuellement selon la variation annuelle de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE à majorer de tous intérêts, frais et accessoires.

Je confirme avoir une parfaite connaissance de l'étendue de mon engagement et des termes de l'article 22-1, avant-dernier alinéa, de la loi du 6 juillet 1989, reproduit ci-dessous :

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation." *

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Fait à Cernon, signé le 11/12/13

* Écrire de façon manuscrite la totalité du texte entre guillemets

Signature de la caution

