

Bail location meublé

19 rue Camille Claudel 94350 Villiers sur marne

Mr & Mme CHARDON Franck

Le 26/12/2014

ENTRE LES SOUSSIGNES

- "BAILLEUR" -

Mr et Mme CHARDON Franck

19, rue Camille Claudel
94350 Villiers sur marne

A ce présent.

- "LOCATAIRE" -

Mr Philippe REVELLAT, né le 28 décembre 1960 et
Evelyne REVELLAT, née le 15 février 1961, dénommés le locataire.

A ce présent.

TERMINOLOGIE

Les parties seront ci-après respectivement dénommées le « BAILLEUR » et le « PRENEUR » ou « LOCATAIRE ».

L'appellation BAILLEUR ne nuira pas à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

L'appellation LOCATAIRE ne nuira pas à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs locataires, y compris les époux.

REGIME JURIDIQUE

Le présent bail est exclu du champ d'application de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 sauf en ce qui concerne l'obligation pour le BAILLEUR de délivrer au LOCATAIRE un logement décent telle qu'indiquée ci-après.

OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE les locaux meublés dont la désignation suit :

DESIGNATION

**Commune de Villiers sur Marne, 19 rue Camille Claudel, 94350 Villiers sur Marne.
Maison sur trois niveaux comprenant:**

Rez de chaussée :

- Entrée :

- porte manteaux bois
- tableau litho Bichet
- litho russe
- cadre chinois

- Cuisine :

- plaque de cuisson gaz
- four électrique (neuf)
- four micro-ondes (neuf)

- machine à café
- table chinoise + 4 chaises
- réfrigérateur
- **Séjour :**
 - piano + tabouret
 - meuble tibétain
 - table de prière chinoise
 - petit coffre
 - table ronde avec rallonges abattantes
 - lampe d'ambiance
 - tanka tibétaine
 - cave à vin
- **Véranda :**
 - table à manger avec 2 rallonges (au garage) + 6 chaises
 - banc 2 places (teck) + coussin
 - table basse indienne
 - 4 petits cadres chinois
- **Salon :**
 - crédence savoyarde (haut + bas)
 - chaise bébé chinoise
 - poêle à bois
 - table basse chinoise + 2 chaises à thé chinoises
 - lit à opium double
 - grand miroir chinois
 - canapé cuir
 - échelle en bambou
 - TV avec home cinéma
- **Dégagement avec accès WC séparés, penderie et centrale alarme**

Premier étage :

- **Chambre au-dessus cuisine :**
 - meuble chinois
 - bureau d'écolier
 - penderie
 - lit tiroir
 - cage à oiseaux chinoise
- **Chambre au-dessus garage :**
 - échelle bambou
 - lit bateau bois
 - bureau blanc
 - une malle en bois peinte
- **Chambre côté jardin :**
 - lit tiroir
 - bureau en bois
 - étagère tête de lit
 - commode pin
 - bureau
- **Mezzanine :**
 - machine à coudre Peugeot
 - canapé lit
 - bibliothèque avec ses livres

- meuble chinois rouge
- **Salle de bain** (lavabo deux vasques, baignoire)
- **wc séparés**

Deuxième étage :

- **Chambre :**
 - peinture chinoise d'Yvette Ray
 - table haute chinoise
 - lit « king size » + 2 chevets
 - canapé 2 places
 - bureau avec lampe
 - une chaise chinoise
- **Salle de bain :**
 - une douche
 - un WC séparé
 - un lavabo deux vasques
 - un meuble chinois
 - une chaise chinoise

Dépendances :

- **Garages :**
 - outillage courant
 - 2 planches à voile + mats + wishbones
 - Un congélateur
 - machine à laver
- **hangar à bois :**
 - garni de 7 stères de bois
 - outillage de jardin
 - barbecue

Avec les objets mobiliers s'y trouvant, décrits article par article en une liste qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes, après avoir été visée et certifiée exacte par les parties.

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "LE BIEN LOUE" ou "LE LOGEMENT" au sens du présent contrat.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

Le BAILLEUR déclare que le bien loué correspond aux caractéristiques du logement décent.

EFFET RELATIF

Le BAILLEUR déclare qu'il est propriétaire du BIEN loué pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître SELLEM, le 25 Avril 2003 à Villiers sur Marne.

DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à l'habitation en meublé du LOCATAIRE. Celui-ci ne pourra donc y exercer, même temporairement, aucune activité professionnelle, même libérale.

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de 1 an à compter du 15 janvier 2015 et qui prendra fin le 31 décembre 2015.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

RENOUVELLEMENT

A défaut de congé, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée égale à celle initiale ci-dessus fixée et moyennant le même loyer. Toutefois, ce loyer sera révisé, s'il y a lieu, comme en cours de bail, dans les conditions ci-après définies sous le titre "Loyer".

Le motif de non renouvellement ne peut être que la décision de reprendre ou de vendre le logement ou l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire

Le LOCATAIRE aura seul la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment, sans avoir à donner son motif sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après.

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au BAILLEUR selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Résiliation par le bailleur

Le bailleur doit donner congé au moins 3 mois avant la date d'échéance du contrat de location pour une cessation de ce contrat au terme du bail.

Le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a effectivement occupé les lieux.

Il n'aura donc que le droit d'en demander la résiliation pour trois motifs :

- Reprise du logement pour y habiter ou pour y installer son conjoint, ses parents ou ses enfants.
- Vente du logement,
- Motif légitime et sérieux (impayé de loyer ou troubles de voisinage par exemple).

CONGE

Modalités

Tout congé par le LOCATAIRE devra être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier avec préavis d'un mois.

Ce délai ci-dessus fixé constitue le "délai de préavis" au sens du présent contrat.

Effets

Le LOCATAIRE, celui-ci, sera redevable du loyer (charges comprises) concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le BAILLEUR.

A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

CONDITIONS GENERALES.

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

Usage

Le LOCATAIRE usera paisiblement du bien loué et du mobilier le composant suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs ci-dessus énumérés éventuellement, en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Visite

Le BAILLEUR pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le LOCATAIRE au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures.

Cession - Sous-location

Le LOCATAIRE devra occuper le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du BAILLEUR.

Responsabilité - Assurance

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux et le mobilier dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué auprès d'une compagnie notoirement solvable, et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins sa responsabilité civile, garanties habituellement définies par les compagnies sous le vocable « Police Multirisque Habitation ».

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, sur demande particulière du BAILLEUR ou de son représentant, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

Enfin, il devra également faire assurer le mobilier.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, au mobilier, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra inquiéter le BAILLEUR à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Obligations du locataire

Le LOCATAIRE aura à sa charge l'entretien courant des équipements du logement et de ses menues réparations, ainsi que de l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure.

Il entretiendra le mobilier selon l'usage.

Pendant l'hiver, il protégera contre la gelée les canalisations, compteurs, robinets, et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations ; l'entretien et le débouchage des canalisations d'évacuation des eaux usées et de tout à l'égout seront également à sa charge.

Le LOCATAIRE aura également à sa charge l'entretien du jardin ainsi que la taille des arbres.

Il ne jettera et veillera à ce qu'il ne soit jeté dans les water-closets de produit de nature à nuire à leur bon fonctionnement ou à détériorer la fosse septique, s'il en existe une, et demeurera responsable de leur remise en état à ses frais.

Obligations du bailleur

De son côté, le BAILLEUR sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée.

A cette fin, le LOCATAIRE s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du BAILLEUR.

Voir détail en annexe au bail.

Troubles de jouissance

Le LOCATAIRE devra souffrir sans indemnité la réalisation par le BAILLEUR des travaux d'amélioration des parties communes, si elles existent, ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état à l'entretien normal de la chose louée entrant dans ses obligations, le tout quelle que soit la durée desdits travaux.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le LOCATAIRE ne pourra pas réaliser d'aménagements ni à fortiori de transformations dans les locaux sauf aménagement d'une sortie d'air pour sèche-linge au niveau du garage.

DECES DU LOCATAIRE

Le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier. Suivant les dispositions légales en vigueur à la survenance de l'un de ces deux événements, le contrat de location pourra être, sous les mêmes conditions, continué ou transféré au conjoint survivant ou au concubin notoire du LOCATAIRE, à ses ascendants ou descendants, ou encore aux personnes que celui-ci avait à sa charge depuis au moins un an à la date du décès ou de son abandon de domicile.

Dans les hypothèses sus-indiquées, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres co-obligés pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil, seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer de 2.300,00 Euros (deux mille trois cents euros) payable mensuellement et d'avance, entre le 1^{er} et le 5^{ème} jour de chaque mois, et ainsi continuer de mois en mois jusqu'à l'expiration du présent bail.

Le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés au LOCATAIRE étant considéré que tout mois entamé est dû.

Le loyer sera révisé annuellement selon l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques et qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Le dernier indice connu est celui du troisième trimestre 2014 à 125,24.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

CHARGES

Toutes les charges de copropriété sont comprises dans le loyer. La taxe d'habitation, l'électricité ainsi que l'eau seront réglées par le locataire directement au bailleur selon annexe en ce point à ce contrat.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Les loyers seront payés par virement bancaire sur un compte du BAILLEUR domicilié en France. Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au LOCATAIRE un mois avant l'échéance.

Lorsque le LOCATAIRE en fera la demande, LE BAILLEUR sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le LOCATAIRE effectuera un paiement partiel, le BAILLEUR sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le LOCATAIRE.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail et le paiement des loyers et autres charges, le LOCATAIRE a, à l'instant même, versé directement au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de 2,300.00 Euros (deux mille trois cents Euros) correspondant à 1 mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois après remise des clés, 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, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du LOCATAIRE auprès du percepteur de la situation des lieux loués.

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

En aucun cas le LOCATAIRE ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le LOCATAIRE au titre du loyer ou des charges récupérables et un mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit s'il s'agit du défaut de paiement des loyers et des charges ou du non-versement du dépôt de garantie s'il en est stipulé un.

L'expulsion du LOCATAIRE sera poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

De même, en cas de défaut d'assurance du LOCATAIRE contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et deux mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, et l'expulsion du LOCATAIRE poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

CLAUSE PENALE

Nonobstant ce qui est ci-dessus stipulé, il est également stipulé à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1229 du Code civil, que le simple retard de paiement générera automatiquement à la charge du LOCATAIRE une indemnité forfaitaire de dix pour cent (10%) sur l'intégralité des sommes par lui dues tant en principal qu'en accessoires.

INFORMATION DES PARTIES

Il est ici précisé en tant que de besoin :

En ce qui concerne le LOCATAIRE

L'article 1751 du Code civil qui institue une cotitularité du bail ne joue qu'entre époux. En cas de séparation, le concubin ou le partenaire pacsé ne figurant pas au contrat de bail ne peut demander l'attribution du logement.

Si le ou la partenaire ou le ou la concubine du LOCATAIRE ne figure pas au contrat de bail, il n'a droit au logement loué qu'en cas d'abandon du domicile par le LOCATAIRE ou de décès dudit LOCATAIRE, étant précisé que le concubinage doit avoir une durée d'au moins une année, alors qu'aucune durée n'est exigée pour le pacte civil de solidarité et que son enregistrement préalable au Tribunal d'Instance n'est pas nécessaire

En ce qui concerne le BAILLEUR et le LOCATAIRE

1/ - Obligation de remettre au locataire un logement décent.

Le Notaire soussigné indique aux parties les dispositions du premier alinéa de l'article 6 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

Etant précisé que les caractéristiques du logement décent sont définies par décret pris en Conseil d'Etat.

L'article 20-1 nouveau de ladite loi dispose que si le logement loué ne satisfait pas à ces caractéristiques, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

2/ - Existence des dispositions de l'article L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation dont il est extrait :

« Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail 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. »

FIN DE BAIL - REMISE DES CLEFS

Le LOCATAIRE s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux loués au BAILLEUR et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

FRAIS

Tous les frais éventuels de poursuites, ainsi que les frais et honoraires d'encaissements réclamés par les Notaires, Huissiers, Avocats, Avoués et autres, chargés du recouvrement des loyers et charges impayés, pour aboutir à ces règlements, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront à la charge du LOCATAIRE qui s'oblige à les régler si nécessaire.

Entretien – réparation :

Ci-dessous, sont décrits les responsables des maintenances et remplacements des divers Equipements de la maison (L pour Locataire, B pour Bailleur)

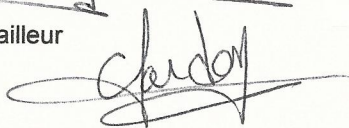
Elément	Menues réparations ou entretien (- de 10% du prix de remplacement de l'élément défaillant)	Remplacement avec éventuelle main d'œuvre pour les éléments que je ne saurais ou pourrais gérer)	remarques
Télévision / home-cinéma	L	B	
Chauffe-eau	L	B	Détartrage, en charge du locataire
Cave à vin	L	B	
Alarme	B	B	Le locataire s'engage à traiter les appels entrant venant de l'alarme ainsi que les relations avec la société de surveillance mais pas les couts associés
Electroménager (Aspirateur, robots et autres petits appareils)	L	L	
Four, frigo, micro-onde, plaque cuisson	L	B	Plaques électriques installées par le locataire à sa charge
Extracteur VMC	L	B	
robinetterie	L	B	Détartrage, changement joints, flexibles et douchettes en charge du locataire

Plomberie (fuite et vétusté des écoulements)	L	B	Détartrage, débouchage en charge du locataire
Carrelages pieces d'eau	L	B	Changement des joints silicone en charge du locataire
WC	L	B	Entretien et remplacement des mécanismes de chasse d'eau en charge du locataire
Electricité (mise en conformité, détecteur de fumée, réparations du réseau électrique non dues à une mauvaise utilisation)	L	B	Changement piles du détecteur de fumée, resserrage périodique des borniers, remplacement des prises et interrupteurs en charge du locataire
Vitrages et véranda (usure, fuites, joint à refaire), hors bris dus à un mauvais usage.	L	B	Réglages portes et lubrification en charge du locataire
Serrures (usure, mal fonction)	L	B	Réglages portes et lubrification en charge du locataire
Portes garage (usure, mal fonction)	L	B	Réglages portes en charge du locataire
Motorisation Portes garage	L	B	Réglages motorisation en charge du locataire
Toiture (fuite au faîtage et jonctions ou remplacement de tuiles)	B	B	
chenaux et gouttières	L	B	Nettoyage et débouchage en charge du locataire
Stores intérieurs et rideaux	L	L	
Volets	L	B	
Ramonage cheminée	L	L	J'ai toujours effectué les ramonages au moins 2 fois/an de mes cheminées et la Macif, mon assureur, m'assure du bien fondé de ce fait et ne me poserait aucun soucis en cas de sinistre de ce fait.

Fait à Villiers sur Marne le 26 décembre 2014.



Le bailleur



Le locataire