

CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLÉE - SAINT-ETIENNE

Entre les soussignés,

LE LOUEUR :

STUDIOMEGA
SARL DU LYCEE
Reigny - Maison abbatiale
89270 VERMENTON

CAUTION SOLIDAIRE

Nom :
Prénom :
Adresse :
CP Ville :
Téléphone :
Mail :
Lien de parenté :

LE LOCATAIRE :

Nom : HAMMACHE
Prénom : Djéna
Date de naissance : 2000-06-23 à Saint Priest en Jarez

Adresse :
Téléphone : 07.81.29.84.76
Mail : djenahadley@hotmail.fr

Article 1

Résidence StudiOmega
167 Rue Bergson
42000 Saint-Etienne
Bâtiment : A - Etage : 3 - Apt. N° St38 - Surface : 32m²
Il s'agit d'un appartement meublé et aménagé selon l'inventaire (voir annexe 1) comprenant :
-Une pièce principale avec coin cuisine
-Une salle d'eau avec WC
-Un coin nuit : attenant
-Un dressing

Article 2

Loyer mensuel charges comprises : 480.00 €*
Emplacement de parking :

* Sont compris dans les charges : chauffage, eau chaude et froide, électricité, connexion Wifi, assurance (hors effets personnels) et responsabilité civile.

* Ce montant s'exprime sans TVA applicable conformément à la législation en vigueur.

* Ce montant sera révisé conformément à l'article 5 des conditions générales ou pourra être modifié en cas de renouvellement pratiqué conformément à l'article 3.

Article 3

Le contrat d'une période de 1 an
Prendra effet le : 20 octobre 2018
Expirera le : 19 octobre 2019

Il pourra être renouvelé dans les conditions de l'article 3 des conditions générales.

Article 4

Conformément aux conditions générales du contrat, le montant du dépôt de garantie est de : 480.00 €
Caution : 1 000.00 € (mille Euros)

Voir les détails de la caution article 9.1 des conditions générales.

Article 5

Les frais de dossier s'élèvent à : 300.00 €

Fait à Saint-Etienne, le 11 octobre 2018
En 3 exemplaires originaux

ÉTAT DES LIEUX - INVENTAIRE

Liste des équipements et du mobilier

Etat des lieux du 11 octobre 2018 - Inventaire de l'appartement St38 de la Résidence StudiOmega sise 167 Rue Bergson 42000 SAINT-ETIENNE

I. MOBILIER

4 820.00 €

Meuble en médium, plaqué stratifié chêne blanchi.

A) Coin jour

3 500.00 €

Descriptif	Prix de remplacement	Etat des lieux entrée	Etat des lieux sortie
Meuble kitchenette: *1 évier un bac, robinet thermostatique *1 meuble sous évier une porte *1 plan de travail *1 meuble haut une porte étagère, coin micro-onde	500.00 €	EN	EN
1 meuble « 5 étagères » une porte	500.00 €	EN	EN
2 meubles étagère	500.00 €	EN	EN
1 miroir de pied fixation murale	500.00 €	EN	EN
1 bureau fixé sur étagère et mur	500.00 €	EN	EN
1 fauteuil bureau sur vérin	500.00 €	EN	EN
1 Canapé 2 Places revêtement simili cuir	500.00 €	EN	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

B) Coin nuit

920.00 €

Descriptif	Prix de remplacement	Etat des lieux entrée	Etat des lieux sortie
1 Table de nuit H 40x P40 x L35	20.00 €	EN	EN
1 penderie dressing	200.00 €	EN	EN
1 sommier tapissier à latte 140 x 190	140.00 €	EN	EN
1 matelas épaisseur 24cm, mousse polyuréthane HR 140 x 190	420.00 €	EN	EN
1 housse protège matelas imperméabilisée 140 x 190	30.00 €	EN	EN
Tête de lit	110.00 €	EN	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

C) Salle d'eau

400.00 €

Descriptif	Prix de remplacement	Etat des lieux entrée	Etat des lieux sortie
Un meuble lavabo avec pied deux tiroirs et miroir	400.00 €	EN	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

II. EQUIPEMENT

865.00 €

A) Coin jour

610.00 €

Descriptif	Prix de remplacement	Etat des lieux entrée	Etat des lieux sortie
1 réfrigérateur top freezer 83 x 50 x 49	250.00 €	EN	EN
1 plaque cuisson induction 1800 watt W and B	120.00 €	EN	EN
1 four micro-onde + grill	110.00 €	EN	EN
2 appliques murales à LED basse consommation double spot GU10	50.00 € pièce	EN	EN
1 lampe bureau à LED basse consommation GU 10	30.00 €	EN	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

B) Coin nuit

50.00 €

Descriptif	Prix de remplacement	Etat des lieux entrée	Etat des lieux sortie
Une applique murale GU10 basse consommation à LED	50.00 €	EN	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

C) Salle d'eau

205.00 €

Descriptif	Prix de remplacement	Etat des lieux entrée	Etat des lieux sortie
Par douche en verre sur mesure 100 x 190 avec barre de fixation inox	200.00 €	EN	EN
Balais toilettes	5.00 €	EN	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

III. VAISSELLE ET USTENSILES DE CUISINE

163.00 €

Descriptif	Prix de remplacement	Etat des lieux entrée	Etat des lieux sortie
3 assiettes plates	2.00 € pièce	EN	EN
3 assiettes creuses	2.00 € pièce	EN	EN
3 assiettes dessert	2.00 € pièce	EN	EN
3 couteaux	2.00 € pièce	EN	EN
3 fourchettes	2.00 € pièce	EN	EN
3 cuillères café	2.00 € pièce	EN	EN
3 cuillères à soupe	2.00 € pièce	EN	EN
3 verres	2.00 € pièce	EN	EN
2 couteaux de cuisine	3.00 € pièce	EN	EN
3 mug	3.00 € pièce	EN	EN
1 saladier	5.00 €	EN	EN
1 couvert à salade	5.00 €	EN	EN
Spatule-pince-cuillère ragout	10.00 €	EN	EN
1 dessous de plat	2.00 €	EN	EN
1 planche à découper	2.00 €	EN	EN
1 couteau éplucheur	3.00 €	EN	EN
1 poêle 24 cm induction	15.00 €	EN	EN
1 casserole à induction	15.00 €	EN	EN
1 couvercle	3.00 €	EN	EN
1 fait-tout 24 cm	30.00 €	EN	EN
Poubelle	10.00 €	EN	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

IV. ETAT DES LIEUX APPARTEMENT

Descriptif	État des lieux entrée	État des lieux sortie
Murs entrée	EN	EN
Sol entrée	EN	EN
Porte entrée	EN	EN
Plafond entrée	EN	EN
Porte salle de bains	EN	EN
Murs salle de bains	EN	EN
Sol salle de bains	EN	EN
Plafond salle de bains	EN	EN
Murs pièce	EN	EN
Sol pièce	EN	EN
Plafond pièce	EN	EN
Fenêtre pièce	EN	EN
Murs coin lit	EN	EN
Sol coin lit	EN	EN
Plafond coin lit	EN	EN
Electricité	EN	EN

Nombre de prise	14	EN
Nombre interrupteur	6	EN

EN : Etat neuf - TBE : Très bon état - BE : Bon état - ME : Mauvais état

VALEUR TOTALE EQUIPEMENT ET MOBILIER

5 848.00 €

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

LA CAUTION

Nom : Prénom :
 Date et lieu de naissance : Profession :
 Adresse :
 Code Postal : Ville :
 Tel : Tel pro. : Mobile :
 E-mail :
 Conjoint : Prénom :

Déclare se porter caution solidaire de HAMMACHE Djéna, du paiement du loyer (révisé le 1er sept. de chaque année selon la variation à la hausse de la valeur au 2ème trimestre de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'Insee), des indemnités d'occupation, des charges, des réparations locatives, des frais de gestion, des taxes et impôts, des intérêts, frais de procédure et clauses pénales, et de toutes les obligations ou condamnations mises à la charge du locataire résultant du contrat de location signé le 11/10/2018 pour un logement situé à Saint-Etienne.

Reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce contrat et déclare avoir parfaite connaissance des obligations contractées par le locataire et de la situation financière de ce dernier : il s'engage pour la durée du bail initial et de ses renouvellements ou reconductions tacites, dans la limite de 10 ans ; il appose ci-dessous la mention prévue par l'Article 1326 du Code Civil. Il est notamment informé qu'il devra payer les sommes dues sans même que le loueur recherche le paiement auprès du locataire et sans que ces sommes soient partagées entre plusieurs cautions.

Mention à recopier à la main par la caution :

« je soussigné, déclare me porter caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, pour le paiement du loyer, charges et TVA comprises, s'élevant ce jour à la somme de cinq mille sept cent soixante Euros (5 760.00 Euros) par an payable par mois le premier jour du mois et révisé dans les conditions du contrat signé le 11/10/2018 des indemnités d'occupation, intérêts, réparations locatives, frais de gestion, taxes et impôts, frais de procédure et clause pénale, ou toute condamnation auxquels pourrait être tenu Cet acte vaut pour 10 ans à compter de la date d'effet du contrat. Je déclare avoir reçu un exemplaire du contrat de location et avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement ».

Fait à Saint-Etienne, le 11 octobre 2018 en 3 exemplaires

La caution :

MODALITÉS DE JOUISSANCE

LE LOCATAIRE

Nom : HAMMACHE

Prénom : Djéna

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du loueur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, causer une gêne à ces occupants ou au voisinage ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque.

Il ne devra pas encombrer la porte d'entrée de l'immeuble, le vestibule, les paliers et coursives, l'ascenseur, les cours, courettes et autres lieux à l'usage commun.

Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le locataire ne devra conserver dans les lieux aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999. Il s'interdit de faire stationner dans les parties communes de l'immeuble, la cour ou l'entrée, aucun véhicule, vélo ou voiture d'enfant sans autorisation expresse et écrite du loueur.

Le locataire informera le loueur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de dératisation, désinsectisation ou désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge.

Le locataire prendra toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués.

Le locataire s'engage à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement d'évacuation, vide-ordures et fosses, toute nature de produit et objets pouvant les détériorer ou les boucher. Tous les frais générés par le non respect de cet engagement seront à sa charge.

Le locataire s'interdit d'user de poêles à combustion ainsi que d'utiliser des appareils à gaz en bouteille, du type BUTANE ou PROPANE, tant pour le chauffage que pour la cuisine.

Fait à Saint-Etienne, le 11 octobre 2018 en 3 exemplaires

Le locataire :

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

DÉFINITION DE LA NOTION

« ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES »

(Extraits du décret n°87-712 du 26 aout 1987)

Sont des réparations locatives les travaux courants et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

TERRASSE ET BALCONS :

-nettoyage des terrasses et balcons.

PORTES ET FENETRES :

-graissage des gonds, paumelles et charnières.

-menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes, remplacement notamment des boutons, clavettes et targettes.

VITRAGE :

-réfection des mastics.

-remplacement des vitres détériorées.

DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES :

-graissage.

-remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ :

-graissage.

-remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

GRILLE :

-nettoyage et graissage

-remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

PLAFONDS, MURS INTERIEUS ET CLOISONS :

-maintien en état de propreté.

-menus raccords de peintures et tapisseries, remise en place ou remplacement de quelques éléments de matériaux de revêtements tel que faïence, mosaïque, matière plastique, rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOL :

-encaustiquage et entretien courant de la vitrification.

-remplacement de quelques lames de parquet et remise en état, pose de raccords de moquette et autres revêtements de sol notamment en cas de taches et de trous.

PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES :

-remplacement de tablettes de placard et réparation de leur dispositif de fermeture : fixation de raccord et remplacement de pointes de menuiseries.

CANALISATION D'EAU :

-dégorgement.

-remplacement notamment de joints et de colliers.

CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :

-remplacement de bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz.

-rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.

-remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets.

-remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

EVIER ET APPAREILS SANITAIRES :

-nettoyage des dépôts de calcaire, remplacements des tuyaux flexibles de douches.

EQUIPEMENTS D'INSTALLATION D'ÉLECTRICITÉ :

-remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :

réfrigérateurs, micro-ondes, plaques de cuisson, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, glaces et miroirs ainsi que du mobilier dont l'appartement aura été doté et qui figure en annexe au contrat de location.

RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

TABLEAU DE CALCUL DU TAUX DE VÉTUSTÉ

ÉQUIPEMENT	FRANCHISE	DURÉE DE VIE	ABATTEMENT/AN/EN%	QUOTEPART RÉSIDUELLE
Moquette	2	7	18	10
Carrelage	5	30	4	10
Sol plastique	3	10	11	20
Menuiserie	5	20	6	15
Peinture	1	6	18	10
Papier Peint	1	6	18	10
Vinyle	1	6	18	10
Traditionnel	1	6	18	10
Serrurerie/Stores/Volets/Persiennes	2	10	11	15
Convecteur	2	8	10	15

Fait à Saint-Etienne, le 11 octobre 2018

Le locataire :

CHARTRE INTERNET

Chartre d'utilisation du réseau WIFI

La présente charte a pour objet de définir les règles d'utilisation des moyens informatiques au sein de StudiOméga, en particulier de préciser les responsabilités des utilisateurs, ce conformément à la législation et afin de permettre un usage normal et optimal des ressources et des services Internet employés dans l'établissement.

La SARL DU LYCEE est chargée de veiller à son respect.

1. CHAMP D'APPLICATION DE LA CHARTE

1. Les règles et obligations ci-dessous énoncées s'appliquent à toute personne utilisant les connexions WIFI internet des StudiOméga.

2. CONDITIONS D'ACCES A LA CONNEXION INTERNET VIA LE WIFI STUDIOMEGA

1. Le réseau internet WIFI StudiOméga est relié au réseau Orange.

2. Ne peuvent accéder à l'internet via ce réseau que les locataires StudiOméga.

3. Chaque personne autorisée dite « utilisateur » se voit attribuer un Login et un Mot de passe. Chaque utilisateur est responsable de l'utilisation qu'il en fait. Il s'engage en particulier à ne communiquer le Login et le Mot de passe à personne. Le login et le Mot de passe d'accès par niveaux pourra être changé tous les trente jours (30 jours) par le Responsable Système Sécurité Informatique - StudiOméga (RSSI).

L'utilisateur devra informer le RSSI de la SARL DU LYCEE de tout anomalie qu'il pourrait constater.

3. GESTION DES COMPTES INFORMATIQUES DES UTILISATEURS

1. Chaque utilisateur est responsable de la sécurité de ses propres fichiers.

Règles de protection de votre ordinateur et de vos données :

Vous devez impérativement prendre des précautions pour éviter l'infection (virus) de votre ordinateur.

Mettre à jour régulièrement les correctifs de votre système d'exploitation.

Installer un anti-virus et le mettre à jour régulièrement.

L'utilisation du réseau sans-fil que le StudiOméga met à votre disposition, implique la pleine acceptation des règles ci-dessus.

Vous devez :

Etre locataire résident

Disposer d'un ordinateur équipé WiFi. (normes 802.11b ou 802.11g)

2. La SARL DU LYCEE décline toute responsabilité en cas de dommage ou perte de données découlant directement ou indirectement de l'utilisation de ses ressources mise à disposition par la SARL DU LYCEE.

3. La SARL DU LYCEE s'efforce toutefois, dans la mesure de ses moyens, de prendre les dispositions et décisions nécessaires pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement des points d'accès.

Elle peut en particulier :

-surveiller les débits.

-protéger l'accès.

-retirer le droit d'accès à certains sites.

-interdire l'utilisation de tous logiciels de « peer-to-peer ».

4. DEVOIRS DES UTILISATEURS

SARL DU LYCEE - Reigny - Maison abbatiale - 89270 VERMENTON

Siret 752 382 366 00017

1. Chaque utilisateur doit respecter la législation en vigueur, notamment :

- la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, qui impose notamment préalablement à la constitution de fichiers nominatifs, une déclaration auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).
- la loi n°88-19 du 5 janvier 1988, relative à la fraude informatique, dont des extraits sont annexés.
- le code de la propriété intellectuelle.
- le nouveau code pénal.

Sont en particulier interdits :

2. Crimes et délits contre les personnes.

- atteinte à la personnalité (atteintes à la vie privée, atteintes à la représentation de la personne, dénonciation calomnieuse, atteinte au secret professionnel, atteintes aux droits de la personne...).
- atteinte aux mineurs (diffusion de messages pornographiques lorsqu'ils sont susceptibles d'être vus par un mineur, diffusion et/ou consultation de messages pédophiles...).

3. Crimes et délits contre les biens

- escroqueries.
- introduction frauduleuse d'un système de données (notamment de virus) susceptibles d'entraver ou de fausser son fonctionnement.

4. Infractions de presse (loi du 29 juillet 1881 modifiée)

- provocation aux crimes et délits.
- apologie des crimes contre l'humanité.
- incitation au terrorisme.
- incitation à la haine raciale.
- « négationnisme » (contestation des crimes contre l'humanité).
- diffamation.
- injure.

5. Infraction au code de la propriété intellectuelle

- contrefaçon d'une œuvre de l'esprit (y compris d'un logiciel).
- contrefaçon d'un dessin ou d'un modèle.
- contrefaçon de marque.

6. Infractions aux règles de cryptologie

Les utilisateurs ne peuvent utiliser sur le réseau WIFI des StudiOméga des moyens de cryptologie qui n'auraient pas fait l'objet des déclarations ou des autorisations imposées par l'article 28 modifié de la loi du 26 décembre 1990 portant réglementation des télécommunications.

7. Sont également interdits :

- la participation à la tenue d'une maison de jeux de hasard (« cyber-casino »).
- la vente de service sans rapport avec l'enseignement ou la recherche.
- les automates à base de requêtes ICMP (Internet Control Message Protocole).

5. DROITS DES UTILISATEURS

1. Fichiers de traces

La SARL DU LYCEE dispose toutefois, pour des raisons techniques, de « fichiers de traces » qui concernent des informations relatives aux heures de connexions.

Ces fichiers ne sont utilisés que pour un usage technique, afin de remédier à certains dysfonctionnements. Toutefois, dans le cadre d'une procédure, ils peuvent être transmis à la justice par la SARL DU LYCEE.

Fait à Saint-Etienne, le 11 octobre 2018

Nom et signature :

CONDITIONS GÉNÉRALES

Contrat de location de locaux

Article 1 - Destination des lieux

Le loueur loue à usage d'habitation principale du locataire, qui accepte et s'y oblige, les locaux meublés désignés aux conditions particulières annexées au présent contrat.

Le locataire a la jouissance exclusive des parties privatives et le droit à l'utilisation des parties communes conformément au règlement de copropriété et aux modalités de jouissance reproduites en annexe 3 ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble.

La location des locaux est consentie, par priorité, aux étudiants ainsi qu'aux personnes en formation ou en stage, condition essentielle et déterminante du consentement du loueur.

Article 2 - État des lieux

Le locataire déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution.

Le locataire dispose d'un délai de quinze jours à compter de la remise des clefs pour faire connaître au loueur les anomalies et les défauts de fonctionnement qui affecteraient les différents éléments d'équipement, qui résulteraient d'un vice apparent ou caché non notifié lors de l'établissement de l'état des lieux.

En ce qui concerne les équipements de chauffage, le délai est porté à trente jours et commencera à courir à compter du premier jour de chauffe.

Le locataire est informé et accepte expressément que le loueur conserve un jeu de clefs de l'appartement.

Au cours de la location, ces clefs ne pourront être utilisées par le loueur que pour procéder à tout relevé utile sur le compteur ainsi que procéder à la régulation et aux purges du chauffage.

Le locataire devra dans tous les cas informer le loueur par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre portée contre récépissé. Ainsi le loueur ne répondra que des vices dont il aura été préalablement informé par le locataire, dans les délais et suivant les modalités ci-dessus annexées.

La facturation des réparations locatives s'effectuera par application des montants prévus au barème (voir inventaire). Ce barème, actualisé chaque année, sera remis au locataire lors de la visite préalable, à l'état des lieux de sortie et, en tout état, sera disponible sur simple demande au loueur.

Sans préjudice de l'obligation du locataire d'effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations locatives, telles que définies conformément au décret n° 87-712 du 25 août 1987, à la fin du bail et pour le décompte des sommes éventuellement dues par le locataire, au titre de son obligation de maintenir les lieux en bon état de réparation locative, il sera fait application, pour tenir compte de l'usage, d'un coefficient de vétusté.

Ce taux a été fixé forfaitairement en fonction d'un usage normal.

Le locataire en accepte expressément et d'ores et déjà le principe quant à sa fixation et à son application.

Bien entendu, ce coefficient de vétusté ne saurait trouver application en cas de dégradations ou d'usage anormal des différents éléments du bien loué.

Article 3 - Durée

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à un an. La date de prise d'effet est fixée aux conditions particulières du contrat.

À l'expiration de la durée ci-dessus, et sauf dénonciation, le contrat sera reconduit tacitement pour une durée d'un an et aux mêmes conditions, étant précisé que le locataire pourra se voir offrir des modifications contractuelles, concernant notamment le montant de la redevance.

Sous réserve d'en être averti trois mois avant la date de fin du contrat le locataire pourra résilier le présent contrat, à son terme ou en cours d'exécution, sous réserve de respecter un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de plein droit de tout titre d'occupation du logement. Pour l'échéance du contrat, le loueur pourra donner congé au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis de trois mois, à la condition de le justifier par l'un des trois motifs prévus par la loi, à savoir sa décision de vendre le local, de le reprendre notamment pour l'habiter ou le faire habiter ou pour inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant au titre du présent bail.

En cas de congé donné par le locataire, ce dernier s'engage à communiquer dès que possible sa nouvelle adresse au loueur, au plus tard le jour de l'état des lieux de sortie.

Article 4 - Redevance

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle dont le montant est indiqué aux conditions particulières du contrat, au jour de la date d'effet.

La redevance sera payable mensuellement et en totalité le premier de chaque mois, de préférence par prélèvement automatique sur compte bancaire.

Article 5 - Révision

La redevance ainsi fixée sera révisée de plein droit et sans formalité le 1er sept. de chaque année, en cas de variation à la hausse sur une année de la valeur du 2ème trimestre de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'Insee.

Au jour de la signature du contrat, l'IRL de référence est celui du 4ème trimestre de l'année qui précède celle de la date d'effet du contrat.

La révision prendra effet automatiquement sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à une notification préalable.

Les modalités de révision sont celles déterminées par l'Article 17d de la Loi du 6 juillet 89.

En cas de modification de cet article modifiant ou remplaçant l'indice de révision, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon des coefficients de raccordement mentionnés par l'INSIEE ou tout autre organisme.

Article 6 - Facturation complémentaire de frais de gestion administrative

Les coûts induits par certaines exigences spécifiques de locataires donneront lieu à une facturation complémentaire de frais de gestion, d'ores et déjà acceptée au présent contrat. (Paiement par chèque étranger, gestion garantie spécifique, etc...). Le tarif détaillé de ces prestations est disponible sur simple demande au loueur de la résidence.

Article 7 - Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice:

-quinze jours après un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie de la redevance dûment justifiée ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.

-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.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, un commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au locataire.

La clause résolutoire oblige le locataire à libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En tout état de cause, l'accès à son logement pourra lui être interdit par tout moyen légal.

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du locataire en application de la clause résolutoire ci dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au loueur de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les clauses pénales qui suivent :

-tout retard dans le paiement de la redevance ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le loueur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

-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 forfaitaire et non réductible pour quelque motif que ce soit égale à deux fois la redevance quotidienne, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le loueur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du loueur.

Article 8 - Provision sur Charges Locatives

À titre d'information, la redevance mensuelle inclut la quote-part imputable au locataire dans les charges récupérables conformément à la liste définie par décret en Conseil d'Etat.

Les charges récupérables sont exigibles en contrepartie :

-des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.

-des dépenses d'entretien courant des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Article 9 - Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie demandé par le loueur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations, figure aux conditions particulières du contrat.

Ce dépôt non productif d'intérêts est indépendant des redevances mensuelles lesquelles devront être régulièrement payées aux dates fixées.

Il sera rendu au locataire lors de l'établissement du compte définitif déduction faite des sommes restant dues au loueur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, présentation au loueur de la quittance "taxe d'habitation" (art. l686 du C.G.I). établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

En cas de congé délivré par le locataire, ce dernier s'interdit formellement d'imputer les redevances et accessoires restant dus sur le dépôt de garantie.

Article 9.1 - Caution mobilière

Au titre de la garantie des meubles meublant ainsi que les accessoires et ustensiles de cuisine et électroménagers, un chèque du montant défini article 4 des conditions particulières devra être déposé lors de la signature du bail de location.

Ce chèque non encaissé pourra néanmoins l'être en cas de défaillance du locataire pour tout remplacement ou réparation des biens désignés dans l'annexe 1 du présent contrat intitulé inventaire.

Article 10 - Obligations

La présente location est consentie et acceptée aux charges clauses et conditions suivantes. Que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir exactement :

-occuper les lieux loués bourgeoisement, paisiblement et à titre de résidence principale avec l'interdiction formelle d'héberger un tiers pour la durée du bail et/ ou à titre de résidence principale, de prêter, sous-louer ou céder, même à titre gratuit, tout ou partie du bail sans le consentement exprès et par écrit du loueur. N'exercer dans les lieux loués aucun commerce, profession, industrie : la présente location n'étant faite qu'à usage d'habitation bourgeoise.

-respecter la norme d'habitation prévue au permis de construire, soit un unique habitant. Le loueur se réserve le droit de vérifier ou de faire vérifier à tout moment le respect de cette condition. Toute infraction relevée constituerait une faute du locataire de nature à entraîner la rupture du présent contrat, outre une majoration de 50% de la redevance, applicable rétroactivement à compter de la prise d'effet du présent contrat.

-veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la résidence.

-satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, acquitter

les contributions personnelles et mobilières, taxes locatives. etc. et justifier de leur acquit à toute réquisition.

-assurer à ses frais l'entretien courant et les réparations y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations consécutifs à l'usage normal des locaux meublés et équipements à usage privatif selon liste annexée au présent contrat.

-conformément à l'article 1735 du code civil, le locataire sera tenu responsable des dégradations dues aux causes suivantes : usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, vandalisme avec intention maligne, défaut d'entretien, transformation sans autorisation du mandataire...

-prendre à sa charge les consommations individuelles des parties privatives (électricité, téléphone). ainsi que les taxes locatives.

Il devra en particulier:

-informer immédiatement le loueur de l'apparition des dommages dont les travaux de réparation incomberaient au propriétaire faute de quoi le coût et les conséquences de ces travaux resteraient à la charge du locataire, sa négligence entraînant dérogation aux règles d'imputation des réparations locatives.

-prévenir le loueur et sa compagnie d'assurance de tous sinistres dans les 48 heures par lettre recommandée sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration être utilement réclamé à la compagnie qui l'assure.

-sauf faute personnelle et intentionnelle du loueur, il ne pourra exercer aucun recours contre le loueur en cas de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus du fait des autres locataires ou de toute personne, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

-sauf faute personnelle et intentionnelle du loueur, n'intenter aucune action judiciaire, ni prétendre à aucune indemnité en cas de retard dans la prise de possession des lieux loués, si ce retard est imputable au précédent locataire ou si à la date prévue pour l'aménagement les travaux n'étant pas entièrement terminés, les locaux ne pouvaient être mis à la disposition du locataire. Le loueur serait simplement tenu de rembourser les redevances payées d'avance et le dépôt de garantie au cas où la date réelle d'entrée en jouissance ne conviendrait pas au locataire.

-laisser le loueur ou son représentant visiter les lieux loués aussi souvent que nécessaire pour leur entretien et souffrir la réalisation par le loueur des réparations et des travaux (sauf urgence, ces visites s'effectueront les jours ouvrables après que le locataire en a été averti).

-laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente de l'immeuble les lieux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables et en laisser afficher la publicité à l'endroit qui conviendrait au loueur.

-ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir exécuté les réparations locatives, payé le montant de la redevance et des accessoires. Jusqu'à l'expiration du délai de préavis et justifier au loueur ou à son représentant du paiement de toutes les contributions personnelles, mobilières ou autres.

-s'il existe un règlement intérieur, de même qu'un règlement de copropriété, il devra s'y conformer et en conséquence satisfaire aux observations et injonctions du syndic.

-le locataire s'engage à faire respecter toutes ces obligations par tout visiteur des lieux loués.

Article 11 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, notamment pour la signification de tous actes de poursuite, les parties font élection de domicile, le loueur à son domicile et le locataire dans les lieux loués.

Article 12 - Remise des clés

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, le locataire devra remettre au loueur les clés des locaux.

Au cas où du fait du locataire le loueur n'aurait pu mettre en location, ou faire visiter les lieux, ou bien en faire livraison à un locataire nouveau, à l'expiration de la présente location, il aurait droit à une indemnité égale au double de la dernière redevance mensuelle, payable à première demande du loueur sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 13 - Annexes au contrat

Sont annexés au présent contrat, constitué des conditions générales et des conditions particulières :

- une copie de l'état des lieux loués dressé le jour de la mise à disposition contradictoirement par les parties (ou par huissier).
- la liste des réparations locatives et travaux courants à la charge du locataire.
- le tableau de calcul du taux de vétusté.
- les diagnostics.
- une note d'information relative aux modalités de jouissance.
- l'acte de caution solidaire.
- la liste des équipements et du mobilier.

Article 14 - Frais

Le montant des frais afférents à la réalisation de la présente location est indiqué aux conditions particulières du contrat.

Fait à Saint-Etienne, le 11 octobre 2018 en 3 exemplaires originaux.

Le Loueur : M Franck LAMBERT

Signature précédée de la mention manuscrite : «Lu et approuvé»

Le(s) LOCATAIRE(S) :

Signature précédée de la mention manuscrite : «Lu et approuvé»

La CAUTION :

Signature précédée de la mention manuscrite : «Lu et approuvé»