

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION **Pour logement non meublé**

(Soumis au titre Ier 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 :

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

- Qualité du bailleur : ☐ Personne physique ☒ Personne morale
- Dénomination (si personne morale) : INDI FRAYEZ BENJAMIN
- Représentant : M. FRAYEZ Benjamin
- Domicile ou siège social du bailleur : LES ALIX – 46500 ROCAMADOUR
- Adresse email (facultatif) : benjamin.frayez@gmail.com

Désigné (s) ci-après « **le locataire** » ;

- Qualité du bailleur : ☐ Personne physique ☒ Personne morale
- Dénomination (si personne morale) : SARL LA CAVE D'AVELINE
- Représentant : M. FRAYEZ Benjamin
- Domicile ou siège social du bailleur : LES ALIX – 46500 ROCAMADOUR
- Adresse email (facultatif) : aveline.fb46@gmail.com

Il a été convenu ce qui suit :

¹ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

II – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

- Consistance du logement
- Localisation du logement : Les Alix - 46500 Rocamadour
- Type d'habitat, immeuble : ☐ Collectif ☒ Individuel

- Surface habitable : 300 M²

- Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble ☐ Terrasse ☐ Balcon

☐ Loggia ☐ Jardin ☒ Autres

GRANGE

- Destination des locaux ☐ Usage d'habitation ☒ Usage professionnel

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

☐ Garage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux
☐ Laverie ☐ Local poubelle ☐ Gardiennage ☒ Autres Grange de stockage + BUREAU

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 : 01/01/2025

B. Durée du contrat : ☐ 3 ans ☐ 6 ans ☒ 9 ans

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 – 6 ou 9 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut 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.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel ¹ : 525€

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues ² :

¹ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

² Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

2° Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision :

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

B. Charges récupérables

- ☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle
☒ Paiement annuel des charges sans provision **sur justificatif**
☐ En cas de colocation seulement, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait :

C. Modalités de paiement

- périodicité du paiement ³ : Mensuel
- paiement : ☒ à échoir ☐ à terme échu

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

- Loyer (hors charges) : 525€
- Charges récupérables : sur justificatif en fin d'année

V. Travaux

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ⁴ :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ⁵ (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer) :

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire (durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées) :

VI. Garanties

³ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

⁴ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

⁵ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome (inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges) :

VII. Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m2 de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :€/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires**1. Honoraires à la charge du bailleur :**

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

.....

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

.....

- autres prestations (détail des prestations et conditions de rémunération) :

.....

2. Honoraires à la charge du locataire :

⁶ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

X. Autres conditions particulières (A définir par les parties)

XI. 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 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ⁷ ;
- 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 ⁸ ;
- 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 ⁹ .

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

D. Un état des lieux ¹⁰

⁷ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

⁸ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

⁹ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

¹⁰ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

FB FB

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location ¹¹

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ¹²

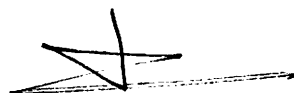
Le 01/01/2025 à ROCAMADOUR

Signature du bailleur

[ou de son mandataire, le cas échéant]



Signature du locataire



¹¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

¹² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.