



## BAIL POUR LOGEMENT MEUBLE

Loi N°89-462 du 06.07.1989 portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,  
modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR)

### I/ DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**Avec le concours de la SAS LOKIZI**

**Représentée par Monsieur Jean de Balincourt,**

**Domiciliée 5 cours de Gourgue – 33 000 BORDEAUX**

**Inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux sous le N° 818 112 914**

**Titulaire des cartes professionnelles "Gestion immobilière" et "transactions sur immeuble et fonds de commerce"  
N° CPI 3301 2016 000 005 159**

**Ayant souscrit à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, le mandant bénéficie d'une garantie financière  
de 110 000 € (pour la gestion) sous le contrat N° 27976GES161 et de 110 000 € (pour la transaction) sous le contrat  
N° 27976TRA161 ainsi que d'une assurance responsabilité civile auprès de GENERALI, N°AL591311/27976.**

Ci-après dénommé le « **Mandataire** »

Représentant

**représentée par**

**Dont le siège social est**

**Immatriculée au RCS de \_\_\_\_\_, sous le N° \_\_\_\_\_**

Ci-après dénommé le « **Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

**Monsieur \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )**

**Domicilié :**

Ci-après - dénommé le « **Locataire** »

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :



## II/ OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne en location les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

### Article 1 – Consistance des locaux

#### 1.1 - Désignation des locaux donnés en location

Adresse des locaux :

Type d'habitat :

Régime juridique de l'immeuble :

N° RC :        / N° lot :        représentant        /10 000<sup>ème</sup> des PCG

Période de construction :

Surface habitable (cf. notice) :        *(au sens de l'article R111-2 du CCH)*

Nombre de pièces principales :        *(au sens de l'article R 111-1-1 al 3 du CCH)*

Autres parties du logement :

Modalités de production d'eau chaude sanitaire :

Modalités de production de chauffage :

Éléments d'équipements du logement (cuisine équipée, installations sanitaires...) :

Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif :

- Une place de parking extérieur couverte, portant le N° / lot N° représentant /10000<sup>ème</sup> des PCG
- Cave, portant le N°

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

- Local poubelles
- Local vélos
- Espaces verts
- Gardien
- Ascenseur

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

- Antenne TV collective



- Accès à la Fibre optique

## 1.2 - Description des locaux donnés en location

## 1.2 - Mobiliers obligatoires

Selon le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, les locaux comportent au minimum :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Etagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

## Article 2 - Destination des locaux

Les Locaux sont loués à **usage exclusivement d'habitation**, le Locataire déclarant y installer sa résidence principale.

Le Locataire ne pourra y exercer aucune activité commerciale, artisanale ou professionnelle même libérale.

Il est précisé que le bailleur exerce exclusivement, dans les locaux objets du présent contrat, une activité para-hôtelière comprenant, au profit du locataire demandeur, la fourniture des différents services ou prestations "à la carte" associés, telles que :

- l'accueil,
- le gardiennage,
- la distribution de petits déjeuners,
- le nettoyage des locaux,
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité, soumise à la TVA, répond aux dispositions de l'arrêté du Ministère du tourisme du 14 février 1986 et à celles des articles 261-D-4-a du Code Général des Impôts et 176 et 178 de son annexe II, ainsi qu'à l'instruction du 09 juillet 1991.



### III / DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL (cf. notice 1.2 et 3.1)

---

La durée du bail et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

#### Article 1 - Date de prise d'effet

Le présent bail prendra effet le

#### Article 2 - Durée

Le présent bail est conclu pour une durée **DE 1 AN**

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location meublée sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions.

#### Article 3 - Renouvellement avec modifications

A l'expiration du bail initial ou reconduit, le Bailleur pourra en modifier les conditions, sous réserves d'en informer le Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois avant l'arrivée du terme.

Si le Locataire accepte les nouvelles conditions proposées par le Bailleur, le contrat est renouvelé selon ces nouvelles conditions acceptées pour une durée de 1 an.

Le Locataire indiquera son acceptation, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Bailleur, au moins dix jours avant l'expiration du contrat.

En cas de refus ou en l'absence de réponse du Locataire, dans les formes et délais fixés ci-dessus, le contrat prendra fin à la date d'échéance et le Locataire déchu de tout titre d'occupation des Locaux devra les libérer au plus tard à cette date.

#### Article 4 - Congé

##### 4.1 - Congé émanant du Locataire

Le congé émanant du Locataire n'a pas à être justifié ni motivé.

Il peut être délivré à tout moment par le Locataire en respectant un préavis de **UN MOIS**, courant à compter de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte.

##### 4.2 - Congé émanant du Bailleur

Le congé délivré par le Bailleur ne peut être donné que pour le terme du contrat initial ou reconduit ou renouvelé en respectant un préavis de TROIS MOIS. Il doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Le congé du Bailleur doit être justifié :

- soit par la reprise des Locaux en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille,
- soit par la vente des Locaux,



- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué.

#### 4.3 - Paiement du loyer pendant la durée du préavis

Pendant le délai de préavis,

- si le congé émane du Bailleur, le Locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les Locaux,
- si le congé émane du Locataire, celui-ci est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis, sauf si les Locaux se trouvent occupés avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

### IV/ CONDITIONS FINANCIERES

#### Article 1 - Loyer

##### 1.1 - Fixation du loyer initial (cf. notice 1.3.1.1)

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel, terme à échoir, d'un loyer de € TTC ( euros TTC)(TVA à 10%).

##### 1.2 - Modalités particulières de fixation 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 (modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues)

Le loyer du logement objet du présent contrat **N'EST PAS SOUMIS** au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral

##### 1.3 - Informations relatives au loyer du dernier locataire (obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail) :

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : Euros TTC

Date de versement :

Date de la dernière révision de loyer : Néant

##### 1.4 - Révision des loyers (cf. notice 1.3.2.1)

Le loyer sera révisé chaque année, à date anniversaire, le .....

Pour calculer l'indexation, les Parties prendront en compte l'Indice de Référence des Loyers publié chaque trimestre par l'INSEE.



L'indice retenu est :

IRL du 1er trimestre 2016

Valeur de 125,26

### 1.5 - Paiement du loyer (cf. notice 1.3.4)

Périodicité et échéance du paiement :

Le loyer sera payable, mensuellement et à échoir, le **1<sup>er</sup> de chaque mois**.

Lieu de paiement : le loyer sera versé à **LOKIZI en sa qualité de Mandataire**

### Article 2 – Charges

En sus du loyer principal, le Locataire réglera au Bailleur les charges mensuelles liées aux Locaux.

Ces charges sont **forfaitairement** fixées à **€ TTC (                    TTC)** par mois.

Elles seront acquittées en même temps que le loyer et ce forfait sera indexé chaque année selon les mêmes conditions que le loyer principal.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

1. des charges récupérables selon le décret prévu à l'article 23 de la Loi de 1989, cette liste ressort de décrets pris en Conseil d'Etat et pour l'heure du décret 87-713 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, ci-annexé ;
2. de l'abonnement d'électricité et de la production d'eau et de chauffage ;
3. des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement, telle la taxe d'ordures ménagères.

### MONTANT TOTAL DÛ A LA PREMIERE ECHEANCE DE PAIEMENT POUR UNE PERIODE COMPLETE DE LOCATION :

Loyer	€ TTC
Charges (forfait)	€ TTC
<b>Total</b>	<b>€ TTC</b>

### V/ TRAVAUX (cf. notice 1.3.1.2.2 et 2.1)

#### **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)**

Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux récents d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence

#### **Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur (clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)**

Les parties n'ont conclu aucune clause relative aux travaux d'amélioration entrepris par le bailleur



### **Diminution du loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le LOCATAIRE**

Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux entrepris par le LOCATAIRE

## **VI/ CLAUSE DE SOLIDARITE**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le LOCATAIRE »
- Les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06.07.1989
- Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

## **VII/ CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le présent contrat sera **RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, c'est-à-dire 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 à défaut de versement du dépôt de garantie prévu au contrat

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

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 mis à la charge du LOCATAIRE, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du LOCATAIRE
- En cas de troubles du voisinage constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la cause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

En cas de non-paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non-libération des lieux par le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ou ayant reçu une ordonnance d'expulsion, le juge aura la faculté de condamner le LOCATAIRE à des intérêts sur les sommes dues, indemnités ou astreintes.

## **VIII/ GARANTIES**



A titre de garantie de l'entière exécution des obligations du LOCATAIRE, un dépôt de garantie de € ( euros) correspondant à **2 mois de loyer en principal**, est demandé (cf. notice 1.4.1). Il sera encaissé par LOKIZI et restitué après l'état des lieux de sortie, dans le cadre de la gestion des locaux.

Indépendamment de la garantie indiquée ci-dessus, le BAILLEUR fait appel à un cautionnement par acte séparé.

## IX/ HONORAIRES DE LOCATION

### Article 1 - Dispositions applicables

**Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5(I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéa 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.*

#### Plafond applicable :

Montant du plafond des honoraires imputables aux LOCATAIRES :

Prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction du bail : **10 € TTC/m<sup>2</sup>** de surface habitable ;

Etablissement de l'état des lieux d'entrée : **3 € TTC/m<sup>2</sup>** de surface habitable.

### Article 2 - Détail et répartition des honoraires

#### A la charge du BAILLEUR :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail

Réalisation de l'état des lieux

Autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR)

**TOTAL**

5€/m <sup>2</sup> TTC soit :	€ TTC
1,5€/m <sup>2</sup> TTC soit :	€ TTC
	<b>€ TTC</b>

#### A la charge du LOCATAIRE :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail

Réalisation de l'état des lieux

**TOTAL**

5€/m <sup>2</sup> TTC soit :	€ TTC
1,5€/m <sup>2</sup> TTC soit :	€ TTC
	<b>€ TTC</b>





## **X/ AUTRES CLAUSES PARTICULIERES**

---

Les parties n'ont convenu d'aucune clause particulière dans le cadre du présent contrat.

## XI/ ANNEXES

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

- LA NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS ;
- L'état des lieux (obligatoire à la remise des clés, cf. notice 1.5) ;
- L'inventaire et un état détaillé du mobilier (obligatoire à la remise des clés, cf. notice 1.5) ;
- La liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'Etat ;
- La liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat ;
- Le dossier de diagnostics techniques comprenant :
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- La copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans les zones de sismicité ;
- L'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 ;

RAYES NULS

..... mots

..... lignes

Paraphes :

Fait et signé à Bordeaux, Le \_\_\_\_\_,

En 2 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ou son MANDATAIRE

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

LE(S) LOCATAIRE(S)

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