

CONTRAT DE LOCATION

à usage d'habitation, EXCLU du champ d'application de la loi du 06.07.1989

Location meublée ne constituant pas la résidence principale du locataire

Entre les soussignés :

MANDATAIRE

Avec le concours de :

marie claudesalabi

In Paris

9 rue d'Argenteuil - 75001 PARIS

Tél. +33611780207

Mail : marieclaudesalabi@inparis.fr

An Address In Paris, SAS au capital social de **10000,00 €**, inscrite au RCS sous la référence **453 164 394** - code NAF : **00026**

Transaction immobilières

Carte professionnelle : **CPI75012016000014597**

Sans perception de fonds

Garantie financière : **0**

Montant : **0 €**

le BAILLEUR d'une part, dénommé " le BAILLEUR "

et le(s) LOCATAIRE(S) d'autre part, dénommé le LOCATAIRE

00000 Londres Royaume-Uni

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS PRIVATIFS

- Consistance : **Appartement**
- Nbre de pièces principales : **2** (destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées... au sens de l'art. R. 111-1-1 al. 4 du CCH)
- Surface ou volume habitable : **58,00 m²** (au sens de l'art. R. 111-2 al. 2 et 3 du CCH)
- Copropriété : **Lot de copropriété**
- Adresse : **82, rue de Grenelle, 75007 Paris**
- Désignation : **Appartement meublé au 1er étage droite**
Entrée - Salon - Chambre - Salle de bains - Cuisine - cabinet de toilettes séparés
- Dépendances : **cave N° Lot 46 - N° 11**

Énumération des parties et équipements communs : **interphone, ascenseur**

DURÉE DU CONTRAT (voir conditions générales chapitre "DURÉE - RÉSILIATION")

LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL (habitation secondaire, logement de fonction ...)

Le présent contrat est conclu pour une durée de **1 an** renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de **1 an**, faute de congé préalable.

DATE DE PRISE D'EFFET - DATE D'ÉCHÉANCE

Le contrat prendra effet le **29 mars 2021** pour finir le **28 mars 2022**

MONTANT DES PAIEMENTS (voir conditions générales chapitre LOYER)

Montant du loyer mensuel :

Mille huit cents euros	1 800,00 €
------------------------	------------

Charges : Provision sur charges

Quatre-vingt-dix euros	90,00 €
------------------------	---------

TOTAL MENSUEL :

Mille huit cent quatre-vingt-dix euros	1 890,00 €
--	------------

TERMES DES PAIEMENTS

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le **1** de chaque mois, entre les mains du BAILLEUR.

RÉVISION DU LOYER (voir conditions générales chapitre LOYER)

Le loyer sera révisé chaque année le **20 mars**

L'INDICE DE RÉFÉRENCE retenu pour la révision du loyer est :

Indice de Référence des Loyers (IRL)



Indice de référence

4^{ème} trimestre **2020**
Valeur: **130,52**

DÉPÔT DE GARANTIE (voir conditions générales chapitre "DÉPÔT DE GARANTIE")

Montant du dépôt de garantie :

Mille huit cents euros

1 800,00 €

Cette somme correspond à **1** mois de loyer.

RÉGIME JURIDIQUE

Le présent contrat ayant pour objet la location d'un immeuble à usage d'habitation en résidence secondaire ou liée à l'exercice d'une fonction ou à l'occupation d'un emploi, il est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du code civil. Les conditions prévues aux pages suivantes complètent ce régime juridique.

CONDITIONS GÉNÉRALES

DURÉE - RÉILIATION

La durée du contrat, indiquée ci-avant au paragraphe "DURÉE DU CONTRAT", est librement fixée entre les parties.

Sauf clause contraire, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- Par le LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- Par le BAILLEUR, en prévenant le LOCATAIRE 3 mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

LOYER

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice INSEE dont les éléments de référence sont indiqués ci-avant au paragraphe "RÉVISION DU LOYER".

CHARGES

En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par décret en Conseil d'État.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.

Elles seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN :

Les charges mensuelles fixées ci-avant au paragraphe "MONTANT DES PAIEMENTS" seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le BAILLEUR en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le BAILLEUR adressera au LOCATAIRE un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

CONTRAT D'UNE DURÉE MAXIMALE D'UN AN :

Les parties spécifient ci-avant au paragraphe "MONTANT DES PAIEMENTS" que les charges mensuelles seront considérées :

- soit comme des **charges forfaitaires** apurant au fur et à mesure le compte de charges de façon définitive ; **attention**, si par le jeu de la tacite reconduction le contrat vient à dépasser la durée d'une année, les charges devront être justifiées dès ce seuil franchi ; les versements seront considérés comme des provisions devant faire l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-avant pour les contrats d'une durée supérieure à un an ;
- soit comme des **provisions sur charges** calculées en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel ; les versements feront l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-avant pour les contrats d'une durée supérieure à un an.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie éventuellement versé par le LOCATAIRE afin de garantir la bonne exécution de ses obligations est équivalent à la période de loyer indiquée ci-avant au paragraphe "DÉPÔT DE GARANTIE" et sera modifié de plein droit à chaque augmentation de loyer de manière à demeurer équivalent à cette période.

Ce dépôt est non productif d'intérêts.

Il sera restitué au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans le mois suivant la restitution des clés ou, le cas échéant, l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du LOCATAIRE. A titre de clause pénale, à défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai d'un mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du LOCATAIRE.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le LOCATAIRE au paiement des derniers loyers.

CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le BAILLEUR remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la caution signe l'acte de caution mentionnant :
 - le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - qu'elle reconnaît la portée et la nature de son engagement ;
 - la limite de la durée de son engagement.

La caution y inscrit de sa main, en chiffres et en lettres, le montant maximum sur lequel elle s'engage.

Le BAILLEUR a une obligation d'information de la caution personne physique (*sous peine de déchéance des accessoires, frais,...*) en cas de cautionnement illimité (*art. 2016 modifié du code civil*) ou si le BAILLEUR est un bailleur professionnel (*art. L. 341-1 du code de la consommation*).

SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le BAILLEUR, est annexé au présent contrat de location.

Ce dossier comprend :

- le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ; le LOCATAIRE ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce DPE qui n'a qu'une valeur informative ; le propriétaire BAILLEUR tient le DPE à la disposition de tout candidat LOCATAIRE ;
- le **constat de risque d'exposition au plomb** prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- l'**état des risques naturels et technologiques (ESRIS)** dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement. Le cas échéant, cet état sera renouvelé et complété à chaque changement de locataire.

Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01.07.1997, le BAILLEUR met à la disposition du LOCATAIRE le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-4 du code de la santé publique).

ÉTAT DES LIEUX (l'état des lieux est annexé au contrat)

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE et sera annexé aux présentes.

L'état des lieux établira notamment que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées au chapitre "OBLIGATIONS DU BAILLEUR" ci-dessous.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le LOCATAIRE, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le BAILLEUR huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Remettre au LOCATAIRE un logement décent, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret doit définir le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en oeuvre échelonnée.
Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- 2 Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

- 3 Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- 4 Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- 5 Remettre gratuitement une quittance au LOCATAIRE qui en fait la demande.
- 6 Délivrer un reçu dans tous les cas où le LOCATAIRE effectue un paiement partiel.
- 7 Équiper le logement d'un détecteur autonome et sonore de fumée.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 3 Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- 4 Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
- 6 Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversible, ne nécessitent pas l'accord du BAILLEUR.
- 8 Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux.
- 9 Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- 10 S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégâts des eaux, ...) et en justifier au BAILLEUR à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- 11 Occuper personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer.
En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- 12 Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- 13 En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- 14 Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations.
Il est informé du fait que le BAILLEUR se doit d'avertir le centre des impôts concerné, sauf si le LOCATAIRE lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.).
- 15 Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT** un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- en cas d'inexécution de la part du LOCATAIRE de l'une quelconque de ses obligations essentielles prévues au présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue.

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

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

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

- 1 En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'alinéa 5 de l'article 1231-5 du code civil.
- 2 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 égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

Chacune des parties pourra, envers la partie refusant d'exécuter son obligation et après mise en demeure, faire exécuter elle-même l'obligation dans un délai et à un coût raisonnables. Le remboursement des sommes engagées pourra être demandé à la partie défaillante.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au LOCATAIRE par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, 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).

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du présent bail.

FRAIS - HONORAIRES

Le cas échéant, les honoraires relatifs à l'établissement du présent acte ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués ci-après.

HONORAIRES (voir conditions générales)

Honoraires relatifs à l'établissement de l'acte :

Deux mille cinq cent quatre-vingt-douze euros	2 592,00 €
--	-------------------

Frais d'état des lieux :

Cinq cent soixante-dix euros	570,00 €
-------------------------------------	-----------------

TOTAL :

Trois mille cent soixante-deux euros	3 162,00 €
---	-------------------

Conformément aux usages locaux, ces frais seront à la charge du **LOCATAIRE**.

NOMBRE ET TYPE DE CLÉS REMISES AU LOCATAIRE

2



DOCUMENTS ANNEXÉS

- État des lieux établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE (contradictoire ou par huissier).
- Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'État.
- Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État.
- Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique.
- Inventaire du mobilier (en cas de location meublée)
- Règlement de copropriété

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS - DONNÉES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE (responsable de traitement), ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Si le responsable de traitement utilise les données à d'autres finalités que celles évoquées ci-dessus, il fournira une notice distincte d'information aux personnes concernées. Les données à caractère personnel sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale.

Conformément à la loi du 06.01.78, les Parties disposent, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, les Parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL directement depuis le site <https://www.cnil.fr>.

Aux termes de l'article L.223-2 du code de la consommation, les Parties disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste bloctel : www.bloctel.gouv.fr

RAYÉS NULS
..... mots
..... lignes
Paraphes :

SIGNATURE

Fait et signé à Paris

le 9 Nov 2021

en 3 originaux dont un remis dès à présent à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé

LA(LES) CAUTION(S)

Signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent
baïl pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."