

qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification hormis l'envoi d'un avis de révision.

L'indice de référence à prendre en compte pour la 1ère révision est le dernier indice du 4ème trimestre publié à la date de signature du contrat soit le 4T2024 : 144,64 (publié au JO le 16/01/2025). Pour la 1ère révision, cet indice de référence sera comparé au dernier indice de comparaison connu à la date de révision, soit l'IRL publié au titre du 4ème trimestre civil de l'année précédant la date de révision.

Pour toutes les révisions ultérieures, l'indice de référence applicable sera l'IRL publié au titre du 4ème trimestre de l'année N-2 qui sera alors comparé au dernier indice de comparaison connu à la date de révision, c'est-à-dire à l'IRL publié au titre du 4ème trimestre civil de l'année précédant la date de révision (N-1).

A titre d'exemple, pour la révision au 1er janvier de l'année N, le calcul applicable sera :

Loyer révisé au 1er janvier de l'année N = (loyer en vigueur sur l'année N-1) x IRL du 4ème trimestre de l'année N-1 / IRL du 4ème trimestre de l'année N-2

Ainsi, les indices successifs tant de référence que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation de 12 mois. Au cas où l'indice de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation sera opérée lors de la publication de l'indice.

Les modalités de révision sont celles déterminées par l'article 17-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. 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 mentionnés par l'INSEE ou tout autre organisme.

B. Charges récupérables

Il est expressément convenu qu'aucune charge récupérable n'incombera au locataire, s'agissant d'une résidence étudiante.

Toutefois, certaines charges de consommation courante individuelle devront, dans certains cas, être réglées directement par le locataire aux fournisseurs concernés, notamment lorsqu'il a la charge de l'ouverture d'un compteur individuel (électricité...).

Le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères fera quant à lui l'objet d'une facturation annuelle, à part.

C. Modalités de paiement

Le loyer est payable, mensuellement et en totalité le premier de chaque mois, de préférence par prélèvement automatique sur compte bancaire. Les prestations annexes choisies, le cas échéant, par le locataire, devront être réglées directement par ce dernier avec le loyer.

V. Travaux

Absence de travaux d'amélioration ou de mise en conformité du logement depuis la fin du dernier contrat de location.

VI. Garanties

Le Locataire remettra au bailleur, à la signature du présent bail, la somme de 1115.54 € correspondant à 2 mois de loyers pour garantir l'exécution de ses obligations locatives et plus particulièrement la restitution en bon état des lieux loués, de leurs meubles et de leurs équipements.

Ce dépôt, non productifs d'intérêts, est indépendant des loyers, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées.

Il sera rendu lors de l'établissement du compte définitif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur (notamment la taxe d'ordures ménagères), des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire et des sommes dues au titre des réparations à faire (selon la tarification définie en annexe) au titre des éventuelles dégradations et négligences du locataire quant à l'entretien des lieux loués et des meubles et équipements mis à sa disposition.

Lors de la remise des clés à l'état des lieux de SORTIE, le Locataire s'engage à laisser un appartement propre, à défaut, le bailleur se réserve le droit de faire intervenir une Société de Nettoyage dont le coût sera retenu sur le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie ne pourra servir de prétexte au Locataire et pour retarder le paiement complet du loyer et des charges à chaque échéance, ni être affecté aux règlements du dernier mois de loyer lorsque la location prendra fin.

VII. Clause de solidarité

Les colocataires signataires du présent bail s'engagent de manière solidaire et indivisible. Ils sont soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte. La solidarité s'étend à toutes les obligations du contrat et notamment au paiement de toutes sommes issues de la convention. En ce qui concerne les obligations en nature, les obligations de faire, les colocataires sont tenus de manière indivisible, chacun étant tenu de l'obligation de faire pour le tout.

Celui d'entre eux qui donne congé reste tenu avec les autres colocataires au paiement des loyers et des charges jusqu'à la signature du bail par un nouveau colocataire et au maximum pendant six mois après la date d'effet du congé.

Le congé donné par un colocataire ne met pas fin au bail à l'égard des autres colocataires qui veulent poursuivre le contrat jusqu'à son terme.

VII Clause résolutoire

- Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, six semaines après la délivrance d'un commandement de payer ou sommation d'exécuter infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou accessoires ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.
- Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après la délivrance d'un commandement de payer ou sommation d'exécuter infructueux à défaut de production de l'attestation d'assurance des risques locatifs, étant entendu que cette attestation est à produire chaque année au bailleur.
- Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après la délivrance d'un commandement de payer ou sommation d'exécuter infructueux, en cas de non-respect du présent bail, du règlement intérieur de la résidence, du règlement de copropriété, de trouble du voisinage ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués.

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'art. 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

IX. Frais de dossier du locataire

A. Détail des frais de dossier à la charge du locataire :

Le montant forfaitaire des frais de dossier incluant les prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier, de rédaction de bail et d'état des lieux d'entrée est fixé à la somme de 449,00 €

B. Particularités relatives aux résidences étudiantes neuves :

Le Locataire reconnaît avoir parfaitement connaissance du contexte de mise en location dans l'hypothèse où le bien fait partie d'une résidence neuve en cours de construction, non encore livrée à la date de signature du présent bail. Dans l'hypothèse où le promoteur n'aurait pas mis à disposition de LES BELLES ANNEES ledit bien antérieurement à la date de prise d'effet du bail telle qu'indiquée à l'article III des présentes conditions particulières et/ou les locaux communs du fait d'un retard de livraison, LES BELLES ANNEES serait dès lors dans l'impossibilité matérielle de mettre ledit bien et/ou locaux communs à la disposition du Locataire à ladite date de prise d'effet du bail.

Le cas échéant et dans l'hypothèse où le Locataire souhaiterait prendre à bail ledit bien à une date ultérieure, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que le montant forfaitaire susvisé à la charge du locataire ne pourra aucunement faire l'objet d'un remboursement ou d'une diminution. En effet, LES BELLES ANNEES agit uniquement en qualité de gestionnaire de résidences étudiantes, cette dernière est dès lors entièrement tributaire du promoteur de la résidence et ne saurait en conséquence être financièrement pénalisée au titre des honoraires forfaitaires de mise en location pour la non mise à disposition du bien et/ou des locaux communs à la date prévisionnellement indiquée, n'ayant elle-même pas pu prendre possession dudit bien.

En tout état de cause et comme indiqué au paragraphe B de l'article IX, le montant forfaitaire à verser par le Locataire à LES BELLES ANNEES dans le cadre de la mise en location correspond aux prestations suivantes : Visite du locataire, constitution du dossier, rédaction du bail et état des lieux d'entrée et sortie.

X. Autres conditions particulières

A. Destination des lieux

Les locaux donnés à bail ont été construits à destination principale de résidence services pour étudiants. Le bailleur est obligé de faire respecter cette destination principale. Le bailleur donne à bail à usage d'habitation principale du locataire, qui accepte et s'y oblige, les locaux meublés désignés ci-dessus.

Le locataire a la jouissance exclusive des parties privatives et dispose des parties communes, conformément au règlement de copropriété et 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 bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de refuser certaines demandes de candidats à la location pour s'assurer d'un remplissage par 70% d'étudiants au moins, afin de répondre aux prescriptions fiscales attachées à la résidence.

La qualité d'étudiant constitue une condition essentielle du contrat.

Le bailleur propose, au locataire, les trois services* suivants, en sus de l'hébergement, parmi ceux cités au 4°-b de l'article 261 D du CGI :

- le nettoyage régulier des locaux*
- la fourniture de linge de maison*
- l'accueil - réception, même non personnalisée.

**Services effectivement mis en place au sein de la Résidence Services pour Etudiants dont le coût n'est pas compris dans le montant du loyer pour le service de nettoyage régulier des locaux et la fourniture de linge de maison.).*

Les locataires reconnaissent avoir connaissance de l'existence de ces services para-hôtelières proposés par le bailleur au sein de la résidence (location de linge de maison, nettoyage régulier des logements et accueil personnalisé) dont les modalités et tarifs applicables sont consultables via l'espace locataire en ligne www.lesbellesannees.com (codes de connexion personnels transmis par mail distinct). Les locataires peuvent opter pour tout ou partie de ces services pour tout ou partie de la durée du bail, à l'exception de la prestation d'accueil personnalisé, qui est assurée en tout état de cause et indépendamment de toute adhésion.

B. Modification de la situation du locataire ou des garants

En cas de modification d'état civil ou événements précis liés à la situation du ou des Locataires ou colocataires ou cotitulaires du présent bail ou garants des locataires, le locataire doit obligatoirement en informer le bailleur afin qu'un avenant modificatif au présent bail soit rédigé.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante au présent contrat et serait de nature à remettre en cause le contrat de location consenti au Locataire.

C. Obligations du locataire

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 en bon père de famille, paisiblement, et à titre de résidence principale, avec l'interdiction formelle d'héberger un tiers 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 écrit du bailleur.
- respecter la norme d'habitation suivante :
 - a. un occupant pour un studio d'une surface inférieure à 24 m²
 - b. deux occupants pour un studio, T1 ou T2, d'une surface supérieure à 24 m²
 - c. trois occupants pour un T3
- justifier de la qualité d'étudiant durant la durée d'exécution du bail sur simple demande du bailleur
- informer immédiatement le bailleur de l'apparition de 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 bailleur 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 lui-même ;

- il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus indépendamment du fait du bailleur mais uniquement du fait d'un tiers (autres locataires ou toute personne), et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet;
- 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 bailleur 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 (et où ce report aurait pour conséquence le terme du présent contrat, matérialisé par un congé donné par le preneur).
- 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, une publicité à l'endroit qui conviendrait au bailleur. Au cas où, du fait du locataire et alors que le bailleur lui aurait proposé plusieurs créneaux de visites du logement, le bailleur 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 du montant du loyer mensuel payable à première demande du bailleur, sans préjudice de tout autre dommage et intérêt.
- 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 bailleur ou à son représentant du paiement de toutes les contributions personnelles, mobilières ou autres ;
- le locataire s'engage à faire respecter toutes ces obligations par tout visiteur des lieux loués ;

D. Entretien et réparations locatives

La facturation des réparations locatives s'effectue par application des montants prévus dans la tarification des équipements et du mobilier. Cette tarification, actualisée chaque année, est remise au locataire, soit au jour de la signature du bail, soit lors de son entrée dans les lieux ou sur simple demande à l'accueil de la résidence.

En tout état de cause, un nettoyage à sec des fournitures et linges de maison (liste exhaustive : Housse décorative de canapé, housses d'oreillers, alèses de matelas, voilages, rideau de douche) ainsi que du kit linge si utilisé (liste exhaustive : taie(s) d'oreiller + 1 housse de couette assortie + 2 draps housses 2 Serviettes de toilette, 2 Essuies mains, 1 Drap de bain, 1 Tapis de bain, 1 Torchon, 1 grand sac) et selon certaines résidences, des rideaux occultants, sera à la charge du locataire (suivant la tarification des équipements et du mobilier annexé au bail) ; à défaut de présenter lors de l'état des lieux de sortie, ces derniers sous film protecteur non ouvert avec une attestation du nettoyage en pressing.

S'agissant du kit nuit (oreiller, couette et 2 alèses), celui-ci est à usage unique et sera automatiquement facturé au locataire (suivant la tarification des équipements et du mobilier annexé au bail) sauf si celui-ci n'a pas été utilisé, ni ouvert et déballé et qu'il restitué sous son film protecteur d'origine. Dans l'hypothèse d'une facturation du kit nuit au locataire, ce dernier pourra le conserver et repartir avec.

E. Sous-location

La sous-location de tout ou partie du logement, même occasionnelle (notamment via les plateformes de location type airbnb) est strictement interdite. Le non-respect de cette clause pourra entraîner la résolution du bail conformément à l'article VIII des présentes.

F. Signature électronique - Cautionnement éventuel

En cas de recours à la signature électronique et dans le cas où le présent bail est garanti par un cautionnement, les Parties reconnaissent que la validité du présent bail est soumise à la remise préalable et au plus tard au jour de la remise des clefs du logement, de l'acte de cautionnement en version original. Le coût de la signature électronique s'élève à la somme de 15€ TTC et sera facturé sur le premier avis d'échéance.

G. Facturation complémentaire de frais de gestion administrative et contentieuse

Les coûts éventuellement induits par certaines exigences spécifiques du locataire 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, assurance multirisque habitation...). Il en sera de même pour les frais liés à une procédure contentieuse (frais d'impayés, état des lieux par huissiers...) suite à l'obtention d'un titre exécutoire.

H. Souscription d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité

Si, conformément à la fiche descriptive annexée au présent bail, la fourniture d'eau, d'électricité ou de chauffage gaz est assurée par la société PRIMAGAZ, le Locataire est informé qu'il est tenu de souscrire auprès ladite société un contrat individuel pour son logement.

I. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, notamment pour la signification de tout acte de poursuite, les parties font élection de domicile, le bailleur à son domicile et le locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail.

J. Traitement des données à caractère personnel

Conformément à la loi du 6 janvier 1978 et au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD N°2016/679) du 27 avril 2016, le(s) locataire(s) et le(s) garant(s) dispose(nt) notamment d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et d'effacement (sous réserve du respect d'un motif éligible édicté par le RGPD) qu'il(s) peuvent formuler auprès de la société « LES BELLES ANNEES », responsable du traitement, à l'adresse suivante : « LES BELLES ANNEES, 94 Quai Charles de Gaulle (69006 LYON). Pour plus d'informations, consultez notre Politique de Protection des Données, accessible sur demande ou en vous rendant sur le site <https://www.lesbellesannees.com>. Les données nominatives recueillies par la société LES BELLES ANNEES font l'objet d'un traitement automatisé et informatisé destiné à la mise en œuvre du présent bail d'habitation. Elles sont conservées à minima pendant toute la durée de la relation entre les parties et sont également communiquées aux sociétés du groupe VALORITY, ce que le(s) locataire(s) et le(s) garant(s) accepte(nt) expressément.

XI. Annexes

Est consultable sur simple demande auprès du responsable de résidence : Le règlement de copropriété contenant 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.

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

- A. Un dossier de diagnostic technique comprenant
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - 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.
- B. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- C. Un état des lieux qui sera réalisé lors de la remise des clés
- D. La fiche descriptive de la résidence et de ses caractéristiques
- E. La liste des réparations locatives et travaux courants à la charge du locataire
- F. L'inventaire des studios meublés
- G. La tarification des équipements et du mobilier
- H. La charte WIFI
- I. L'acte de caution solidaire
- J. Règlement intérieur de la résidence

Dans le cadre du présent bail, le locataire accepte expressément que le bailleur LES BELLES ANNEES lui adresse les lettres recommandées dématérialisées par courrier électronique via toute société agréée choisie par LES BELLES ANNEES à l'adresse email suivante :

Le à

Le bailleur ou son mandataire Signature précédée de la mention "lu et approuvé"	Les preneurs Signature précédée de la mention "lu et approuvé"	Les garants Signature authentifiée "lu et approuvée"

GRUPE
VALORITY  **LES BELLES ANNÉES - SIÈGE SOCIAL - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON**
04 78 17 14 11 - contact@lesbellesannees.com - www.lesbellesannees.com

SAS au capital de 1 000 000 € - RCS LYON 529 300 055 - Carte T n° CPI 6901 2018 000 023 648 délivrée par la CCI Lyon Métropole - Enregistrée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 20003732 en qualité de mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) - Contrôlable par l'ACPR située 4 place de Budapest CS 92459, 75436 PARIS - Assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de Generali IARD - Garantie financière pour l'activité mandataire d'intermédiaire d'assurances auprès de Groupama Assurance-crédit & Caution — Groupe VALORITY - RCS LYON 878 681 550

Annexe B

NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AU CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif, » le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;

- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...);
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

1.3.3. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à deux mois de loyer (art. 25-6), hors charges, et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de

remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée par lettre recommandée avec accusé de réception dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Ce délai court à compter du premier jour de chauffe dans l'hypothèse d'un chauffage collectif et à compter du 15 octobre dans le cas d'un chauffage individuel. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne

respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe. Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier au plus tard lors de la date de prise à bail puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas:

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

Sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des

loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal de Proximité dépendant du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant la juridiction précitée pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

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 (cf. § 4.4.1). 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 (cf. § 4.4.2) 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 la juridiction précitée 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.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/MSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale : durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivants, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs ;
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;

Les Belles Années

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

Annexe E

Décret 87-712 du 26 Août 1987 fixant la liste des réparations locatives

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

I - Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif
a) Jardins privatifs : Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage. b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux. c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : Dégorgement des conduits.
II - Ouvertures intérieures et extérieures.
a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes. b) Vitrages : Réfection des mastics ; Remplacement des vitres détériorées. c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : Graissage ; Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames. d) Serrures et verrous de sécurité : Graissage ; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées. e) Grilles : Nettoyage et graissage ; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.
III - Parties intérieures
a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons : Maintenance en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci. b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol : Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous. c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.
IV - Installations de plomberie.
a) Canalisations d'eau : Dégorgement ; Remplacement notamment de joints et de colliers. b) Canalisations de gaz : Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement. c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : Vidange. d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : Remplacement des 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. e) Eviers et appareils sanitaires : Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches
V - Equipements d'installations d'électricité.
Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.
VI - Autres équipements mentionnés au contrat de location.
a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ; b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ; c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ; d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Annexe F

INVENTAIRE DES STUDIO MEUBLES (liste non exhaustive)

Kitchenette

- 1 Plaque inox 2 feux électriques
- 1 Meuble haut
- 1 Meuble niche
- 1 Evier inox
- 1 Meuble sous évier
- 1 Micro-onde grill
- 1 Réfrigérateur doté d'un freezer
- 1 Plafonnier

Chambre/séjour

- 1 Lit gigogne avec matelas
- 1 Tiroir sous lit
- 1 Chevet
- 1 Bureau
- 1 Fauteuil bureau
- 1 Table repas
- 1 Chaise
- 1 Voilage
- 1 Miroir
- 1 Plafonnier

Salle de bain

- 1 Vasque
- 1 Meuble sous vasque
- 1 Miroir
- 1 Tringle et rideau de douche ou paroi de douche
- 1 Bac à douche
- 1 WC
- 1 Plafonnier bain étanche

Kit vaisselle

- 2 Assiettes plates Feston uni blanc 23 cm
- 2 Assiettes creuses Feston uni blanc 21 cm
- 2 Assiettes dessert Feston uni blanc 19 cm
- 2 Tasses café uni blanc empilable 14 cl
- 2 Sous tasses café uni blanc empilable 130
- 2 Bols uni blanc 13,2 cm
- 2 Verres empilables Duralex 16 cl
- 1 Broc à eau 1 L
- 1 Saladier empilable diam 23 Duralex
- 2 Fourchettes de table Resto
- 2 Cuillères de table Resto
- 2 Cuillères café Resto
- 2 Couteaux de table Resto
- 1 Casserole inox star diam 20
- 1 Poêle Lubéron anti adhésive diam 28
- 1 Ouvre boîte inox
- 1 Couteau à pain 20 cm
- 1 Couteau office
- Kit vaisselle (suite)
- 1 Louche inox
- 1 Ecumoire inox
- 1 Dessous de plat inox
- 1 Passoire plastique 26 cm
- 1 Couverts à salade
- 1 Range couverts
- 1 Lot 6 cintres plastiques

Kit ménage

- 1 Pelle balayette
- 1 Serpillère
- 1 Balai soie
- 1 Manche

Annexe J

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

La caution

Nom :
Date et lieu de Naissance : 20/03/1974 à COSNE COURS SUR LOIRE
Adresse : 2 RUE DU PUIITS LA PETITE BROUSSE
Code Postal et Ville : 58220 DONZY
Tel:

Mobile:

Déclare se porter caution solidaire de (1) x, du paiement du loyer (révisé le 1^{er} jour de chaque période annuelle selon la variation à la hausse de la valeur 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 (2) **13/05/2025**, pour un logement situé à (3) **101 Rue Marietton 69009 LYON**, dont la prise d'effet est fixée au (4) **15/05/2025**.

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 bailleur recherche le paiement auprès du locataire et sans que ces sommes soient partagées entre plusieurs cautions.

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 bailleur recherche le paiement auprès du locataire et sans que ces sommes soient partagées entre plusieurs cautions.

1. Nom et Prénom du ou des locataires
2. Date de signature
3. Adresse complète de la résidence
4. Date de début du bail

« Je soussigné **Monsieur** x 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 à ce jour à la somme de (5) **557,77 € (cinq cent cinquante-sept euros et soixante-dix-sept centimes)** par mois payable le premier jour du mois et révisé dans les conditions du contrat signé le (2) **13/05/2025** 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 **Madame** x 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 ainsi que des termes de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 reproduit ci-dessous.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée, ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le Bailleur reçoit notification de résiliation. »

(5) Montant du loyer mensuel - Somme à recopier en chiffres et en lettres soit 557,77 Euros.

Dans le cadre du présent bail, et en qualité de garant, j'accepte expressément que le bailleur LES BELLES ANNEES m'adresse les lettres recommandées dématérialisées par courrier électronique via toute société agréée choisie par LES BELLES ANNEES à l'adresse email suivante : cyril.cherreau@wanadoo.fr

Fait à **DONZY** le **13/05/2025**

(La caution : signature précédé de la mention « bon pour caution solidaire »)

AVIS D'ÉCHÉANCE

Madamex

Lyon, le 13 Mai 2025,

Période quittancée : **15 Mai 2025 au 31 Mai 2025**

DÉTAIL DE L'ÉCHÉANCE	TVA	MONTANT TTC
FRAIS DE DOSSIER HT	20 %	374,17 €
DÉPOT DE GARANTIE		1 115,54 €
LOYER APPARTEMENT HT	10 %	287,33 €
FRAIS SIGNATURE ELECTRONIQUE	20 %	12,50 €
TVA 20%		77,33 €
TVA 10%		28,74 €
TOTAL DÛ (TTC)		1 895,61 €

Vous pouvez effectuer un règlement à cette coordonnée bancaire :

IBAN : **FR7630003022800002034493704** / BIC : SOGEFRPP / Domiciliation : SOCIETE GENERALE

Vos références

Locataire : 9000ZUU Madame
101 Rue Marietton
69009 LYON

Lot : C307

Résidence : STUDYWEST

Montant : 1 895,61 euros

Valeur : 15 Mai 2025 au 31 Mai 2025

Nom et prénom du locataire _____ n° du logement _____

Résidence _____ à _____

Ci-après « l'utilisateur »,

1. Domaine d'application

Ce texte rappelle les règles de bonne utilisation de la connexion internet WIFI de la résidence mise à disposition par LES BELLES ANNÉES, ci-après désignée « la connexion ». Il s'applique à tout locataire qui utilise, dans les locaux de la résidence, par l'intermédiaire des matériels quels qu'ils soient dont il dispose à titre personnel, la connexion internet WIFI de la résidence.

2. Autorisation d'usage de la connexion

L'autorisation d'usage de la connexion se matérialise par la remise à l'utilisateur de ses login et mot de passe nécessaires à l'authentification. Cette autorisation est strictement personnelle et ne doit en aucun cas être transférée, même temporairement, à un tiers. Cette autorisation est accordée pour la durée d'occupation du logement de la résidence par l'utilisateur. LES BELLES ANNÉES se réserve le droit de suspendre temporairement ou de manière définitive la connexion à la demande de tiers et/ou de toute autorité compétente, sans que sa responsabilité ne puisse être recherchée et sans que l'utilisateur ne puisse revendiquer une quelconque indemnisation ou réparation.

3. Conditions d'utilisation

L'utilisateur s'engage à ne pas utiliser la connexion à des fins illicites, interdites ou illégales.

À ce titre, l'utilisateur devra respecter, sans que cette liste ait un caractère exhaustif, les réglementations relatives :

- à la vie privée de toute personne et à son respect ;
- au Code de la propriété intellectuelle et artistique ;
- aux traitements automatisés de données nominatives ;
- au respect des règles d'ordre public en matière de contenu des informations ;
- au secret des correspondances et à l'interdiction d'interception des communications émises par la voie des télécommunications.

L'utilisateur, dans le cadre de l'utilisation de la connexion, s'engage également à :

- ne pas récolter ou collecter d'informations concernant des tiers sans leur consentement ;
- ne pas diffamer, diffuser, harceler, traquer, menacer quiconque, ni violer les droits d'autrui ;
- ne pas créer une fausse identité ;
- ne pas tenter d'obtenir un accès non autorisé à un service et/ou à une donnée et/ou à un fichier ;

- ne pas diffuser ou permettre de télécharger tous les éléments contenant les logiciels ou autres éléments protégés par les droits de propriété intellectuelle, à moins qu'il ne détienne lesdits droits ou qu'il ait reçu toutes les autorisations nécessaires ;
- ne pas adresser de message indésirable et à ne pas effectuer de spamming ;
- ne pas adresser de message et/ou message électronique comprenant des propos injurieux, diffamatoires, obscènes, indécents, illicites ou portant atteinte à tout droit, notamment les droits de la personne humaine et à la protection des mineurs ;
- ne pas transmettre de virus, cheval de Troie, bombe logique ou tout autre programme nuisible ou destructeur pour les tiers et/ou d'autres utilisateurs ;
- ne pas tenter d'obtenir un accès non autorisé à un système automatisé de traitement de données ou à s'y maintenir ;
- ne pas perturber les services et/ou contenus et/ou données auxquels il accède ;

En cas de mise en cause de LES BELLES ANNÉES en raison d'une utilisation illicite de la connexion par l'utilisateur, ce dernier devra répondre de toutes conséquences dommageables pour LES BELLES ANNÉES, y compris en cas d'une interruption de service.

Enfin, s'agissant d'un service gratuit, LES BELLES ANNÉES ne saurait être tenue responsable d'une quelconque interruption de la connexion mise à disposition de l'utilisateur. Si ce dernier souhaite garantir son accès à internet, il lui appartient de souscrire, à ses frais, une offre auprès d'un fournisseur d'accès internet.

4. Règles de sécurité

Tout utilisateur est responsable de l'utilisation de la connexion qu'il fait à partir du compte qui lui a été ouvert et pour lequel il a reçu un login et un mot de passe. Le login et le mot de passe remis à l'utilisateur sont strictement personnels. Tout utilisateur est responsable de l'usage de la connexion réalisée à partir de ses login et mot de passe. Les utilisateurs ne doivent pas utiliser de compte autre que celui pour lequel ils ont reçu un login et un mot de passe. Ils doivent s'abstenir de toute tentative de s'approprier ou de déchiffrer le mot de passe d'un autre utilisateur.

JE SOUSSIGNÉ(E), _____

utilisateur de la connexion, déclare avoir pris connaissance de la présente charte et m'engage à la respecter.

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

CHARTRE RÉSIDENTS LES BELLES ANNÉES

L'accès n'est autorisé que pour les résidents en vue d'un usage personnel.

LES RÉSIDENTS S'OBLIGENT AU RESPECT DES RÈGLES CI-DESSOUS ÉNONCÉES :

- 1. Je respecte les lieux loués :**
Le résident s'engage à utiliser son logement raisonnablement, à en assurer son entretien régulier.
- 2. Je respecte les espaces communs :**
Il est rappelé qu'il est strictement interdit de dégrader les parties communes. Le résident sera tenu responsable de toutes dégradations commises par son fait ou le fait de tiers qu'il aura fait pénétrer dans la résidence.
- 3. Je respecte les équipements communs :**
Toute dégradation des équipements communs (salle fitness, tables et chaises, fauteuil, téléviseur, enceinte Bluetooth, babyfoot...*) entraînera leur retrait voire la fermeture de la salle pour une durée indéterminée.
- 4. Je respecte l'environnement de la résidence et mes voisins**
Toutes nuisances, notamment sonores, diurnes ou nocturnes sont interdites.
- 5. Je m'engage à ne pas porter atteinte aux bonnes mœurs**
Il est rappelé que la consommation de drogue et d'alcool est strictement interdite dans les espaces communs. Toute atteinte aux bonnes mœurs fera l'objet de sanction immédiate.
- 6. Je m'engage à utiliser les équipements communs de manière équitable.**
Les équipements sont mis à disposition pour l'ensemble des résidents et ne doivent en aucun cas devenir propriété de quelques-uns.
- 7. Je m'engage à ne pas tirer profit, ni faire de commerce des équipements qui sont mis à disposition.**
Il est interdit d'utiliser les lieux communs à usage professionnel ou commercial. Il est également rappelé que les activités politiques, religieuses ou syndicales sont strictement interdites au sein de la résidence.
- 8. Je m'engage à utiliser le réseau WIFI dans le respect de la charte WIFI annexée à mon bail et à ne divulguer les accès aux personnes extérieures à la résidence.**

En cas d'atteinte au présent règlement. Les Belles Années se réservent le droit de :

- Retirer les équipements,
- Ne plus permettre l'accès aux locaux communs.

Les espaces communs sont soumis à une vidéo protection. Les Belles Années se réservent le droit d'utiliser les images à des fins de poursuites pénales en cas de vol ou de dégradations constatées dans les parties communes ou sur les équipements communs.

Fiche descriptive

Study West

93 rue Marietton - 69009 Lyon

Caractéristiques

Année de construction : 2017

Chauffage : individuel gaz**

Eau chaude : individuelle gaz**

Équipements

Cafétéria

Salle de Fitness équipée

Ascenseurs

Eclairage LED dans les parties communes

Espaces verts

Local poubelles

Local vélo sécurisé

Laverie équipée*

Parkings en sous-sol*

Services proposés

Responsable de résidence/Accueil

Ménage des parties privatives*

Prêt d'aspirateur

Fourniture de linge*

Prêt du nécessaire de repassage

Internet illimité

Distribution du courrier

Accessible mobilité réduite

Nettoyage des parties communes

Prêt d'un kit vaisselle

Prêt d'un kit ménage

** Services payants en option. ** Consommations à la charge du locataire*



RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Titulaire
LES BELLES ANNEES

Domiciliation
**SG LYON ENTREPRISES (02280)
1 BD VIVIER MERLE
69443 LYON**

Référence bancaire

Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
30003	02280	00020344937	04

IBAN : **FR76 3000 3022 8000 0203 4493 704**
BIC-ADRESSE SWIFT : **SOGEFRPP**



RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Titulaire
LES BELLES ANNEES

Domiciliation
**SG LYON ENTREPRISES (02280)
1 BD VIVIER MERLE
69443 LYON**

Référence bancaire

Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
30003	02280	00020344937	04

IBAN : **FR76 3000 3022 8000 0203 4493 704**
BIC-ADRESSE SWIFT : **SOGEFRPP**



RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Titulaire
LES BELLES ANNEES

Domiciliation
**SG LYON ENTREPRISES (02280)
1 BD VIVIER MERLE
69443 LYON**

Référence bancaire

Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
30003	02280	00020344937	04

IBAN : **FR76 3000 3022 8000 0203 4493 704**
BIC-ADRESSE SWIFT : **SOGEFRPP**



RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Titulaire
LES BELLES ANNEES

Domiciliation
**SG LYON ENTREPRISES (02280)
1 BD VIVIER MERLE
69443 LYON**

Référence bancaire

Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
30003	02280	00020344937	04

IBAN : **FR76 3000 3022 8000 0203 4493 704**
BIC-ADRESSE SWIFT : **SOGEFRPP**



TARIFICATION

DES ÉQUIPEMENTS ET DU MOBILIER^{(1)*}

*Main d'œuvre incluse

INTERVENTION, DÉPLACEMENT : FORFAIT 55 € HT

ENTRÉE/CUISINE	PRIX TTC	SALLE DE BAINS	PRIX TTC
Interphone	sur devis	Plafonnier bain étanche	72,00 €
Vidéophone	sur devis	Patère simple	30,00 €
Sol carrelage à changer (m ²)	sur devis	Dévidoir papier	sur devis
Étagère de placard	42,00 €	Tringle	50,00 €
Plinthes	sur devis	Rideau de douche	35,00 €
Meuble bas	sur devis	Anneaux de douche (les 10)	25,00 €
Chaise	150,00 €	Vasque	sur devis
Plateau bar	180,00 €	Miroir	sur devis
Meuble haut	360,00 €	Meuble sous vasque	sur devis
Meuble niche	360,00 €	Abattant WC	60,00 €
Pied H150 alu diam 40	102,00 €	Poubelle avec couvercle	20,00 €
Évier 1 cuve, 1 égouttoir	250,00 €	Pot + balayette WC	24,00 €
Plaque cuisson	180,00 €	Flotteur chasse d'eau	sur devis
Micro-ondes grill blanc	110,00 €	Joint bac à douche	80,00 €
Etagère réfrigérateur	42,00 €	Joint évier	60,00 €
Bac à boisson	42,00 €	Joint lavabo	60,00 €
Porte freezer	sur devis	Remplacement vanne d'arrêt	sur devis
Réfrigérateur	250,00 €	Forfait débouchage évacuation	sur devis
Mitigeur évier	90,00 €	Robinet d'arrêt d'eau WC	70,00 €
Réglette lumineuse	150,00 €	Flexible douche	60,00 €
Poubelle avec couvercle	40,00 €	Mélangeur	120,00 €
Joint évier	60,00 €	Mitigeur douche	110,00 €
Plateau Micro-ondes	24,00 €	Faïence (m ²)	sur devis
Siphon évier	114,00 €	Nettoyage bonde	35,00 €
Plafonnier	72,00 €	Bonde lavabo	40,00 €
Bouche VMC auto	110,00 €	Support douchette	25,00 €
Porte palière	sur devis	Barre douchette	54,00 €
Éclat porte palière	sur devis	Sèche serviettes électrique	sur devis
Porte de distribution logement	sur devis	Cumulus	sur devis
Éclat porte de distribution logement	sur devis	Groupe de sécurité	90,00 €
Fenêtre vitrage abimé	sur devis	Thermostat sèche-serviettes	sur devis
Porte de placard	sur devis	Trou sol pvc	sur devis
Chaise haute	sur devis		
Lampadaire	130,00 €		

(1). Liste non exhaustive, en fonction des résidences et typologies de logement.



TARIFICATION DES ÉQUIPEMENTS ET DU MOBILIER^{(1)*}

*Main d'œuvre incluse

CHAMBRE / PIÈCE DE VIE	PRIX TTC	VAISSELLE ET MÉNAGE	PRIX TTC
Lit coffre	sur devis	Kit complet ménage	50,00 €
Lit 120 x 200	sur devis	Kit complet vaisselle	sur devis
Canapé	sur devis	Assiette plate Feston blanc 23 cm	7,50 €
Lit gigogne complet	500,00 €	Assiette creuse Feston blanc 21 cm	7,50 €
Tête de lit	sur devis	Assiette dessert Feston blanc 19 cm	5,50 €
Bandeau led	sur devis	Tasse café blanc empilable 14 cl	7,50 €
Liseuse de lit	sur devis	Sous-tasse café blanc empilable	4,00 €
Latte de lit (l'unité)	20,00 €	Bol uni blanc 13,2 cm	7,50 €
Embout latte de lit (l'unité)	5,00 €	Verre empilable Duralex 16 cl	7,50 €
Tiroir sous lit	200,00 €	Broc à eau 1 L	10,00 €
Meuble de chevet	100,00 €	Saladier empilable diam 23 Duralex	10,00 €
Étagère de bureau	150,00 €	Fourchette de table Resto	5,00 €
Panneau pour 3 patères crochet	95,00 €	Cuillère de table Resto	5,00 €
Patère crochet	75,00 €	Cuillère café Resto	5,00 €
Panneau Miroir	200,00 €	Couteau de table Resto	5,00 €
Table repas	200,00 €	Casserole inox star diam. 20	35,00 €
Plateau de table repas	sur devis	Couvercle de poêle	25,00 €
Bureau	sur devis	Poêle anti adhésive diam. 28	30,00 €
Plafonnier	72,00 €	Ouvre boîte inox	5,00 €
Sommier cadre métallique	120,00 €	Couteau à pain 20 cm	5,00 €
Sommier gigogne	100,00 €	Couteau office	5,00 €
Matelas	199,00 €	Louche inox	5,00 €
Matelas double	330,00 €	Tirebouchon	10,00 €
Protège Matelas	20,00 €	Écumoire inox	7,50 €
Coussin déco	50,00 €	Dessous de plat inox	7,50 €
Housse décorative des appuis	80,00 €	Passoire plastique 26 cm	7,50 €
Housse décorative matelas	100,00 €	Couverts à salade	7,50 €
Miroir	sur devis	Range couverts	10,00 €
Voilage	sur devis	Lot 6 cintres plastiques	20,00 €
Rail plafond	100,00 €	Pelle balayette	7,50 €
Fauteuil	150,00 €	Serpillère	5,00 €
Rideau de nuit occultant	sur devis	Balai soie	15,00 €
Abat-jour	sur devis	Manche acier	7,50 €
Kit nuit* (oreiller, couette)	45,00 €		
Commode	sur devis		
Meuble tiroir	sur devis		
Étagère	sur devis		
Lampe bureau	50,00 €		
Tabouret	50,00 €		

* Facturé si déballé et utilisé

.../...

(1). Liste non exhaustive, en fonction des résidences et typologies de logement.



TARIFICATION

DES ÉQUIPEMENTS ET DU MOBILIER^{(1)*}

*Main d'œuvre incluse

DIVERS	PRIX TTC
Rayures sur meuble, mur, ou porte	42,00 €
Poignée de porte	60,00 €
Prise électrique Hors Service	55,00 €
Nettoyage kit pressing*	150,00 €
Nettoyage voilage	70,00 €
Nettoyage housse de coussin	35,00 €
Nettoyage rideau de douche	35,00 €
Nettoyage housse décorative	35,00 €
Nettoyage rideaux occultants	170,00 €
Ampoule (l'unité)	15,00 €
Détecteur de fumée	50,00 €
Bouche VMC automatique	150,00 €
Nettoyage Sol + Poussière	54,00 €
Petite Tache sur mur ou plafond (À l'unité) jusqu'à 3 taches	sur devis
Petit Trou sur mur ou plafond (À l'unité) jusqu'à 3 trous	sur devis
Clé boîtes aux lettres	24,00 €
Clé Appartement	sur devis
Vigik	36,00€
Emetteur	45,00€
Remplacement interrupteur	60,00 €
Butée de porte	30,00 €
Reprise peinture mur	sur devis
Reprise peinture plafond	sur devis
Porte boîte aux lettres	sur devis
Serrure boîte aux lettres	sur devis
Tache sur mur ou plafond au-delà de 3 taches ou grosse tache	sur devis

* Hors rideaux occultants

Petit trou sur mur ou plafond au-delà de 3 ou gros trou 5€ le trou

PRESTATION MÉNAGE STANDARD	PRIX TTC
T1/T1 bis	90,00 €
T1/T3	110,00 €
Aspiration et lavage des sols	
Dépoussiérage	
Nettoyage espace cuisine et sanitaires	

PRESTATION MÉNAGE INTERMÉDIAIRE	PRIX TTC
T1/T1 bis	135,00 €
T1/T3	150,00 €
Aspiration et lavage des sols	
Dépoussiérage	
Nettoyage espace cuisine et sanitaires	
Lavage fenêtre et miroirs	

PRESTATION MÉNAGE COMPLET	PRIX TTC
Si besoin supplémentaires : (ex. : détartrage, dégraissage espace cuisine, traces sur portes, débarrassage du logement..)	Sur devis

TRAITEMENT NUISIBLES	PRIX TTC
Blattes	sur devis
Punaise de lit	sur devis

(1). Liste non exhaustive, en fonction des résidences et typologies de logement.

Le montant des éventuelles retenues suite à l'état des lieux de sortie du logement est prévu contractuellement entre les parties au moment de la signature du présent contrat de location, selon la tarification ci-dessus des équipements et mobilier fournis. En conséquence, ces montants forfaitaires s'imposent au locataire qui les accepte expressément sans autre formalité préalable du bailleur. La liste complète de la tarification des interventions est disponible sur simple demande.

LE LOCATAIRE*

Nom, prénom et signature
suivis de la mention
« Lu et approuvé. Bon pour accord. »

LA CAUTION*

Nom, prénom et signature
suivis de la mention
« Lu et approuvé. Bon pour accord. »

LE BAILLEUR

LES BELLES
ANNÉES

* En cas de pluralité de locataires et/ou de cautions, ajouter la mention suivante : « agissant solidairement et indissociablement, lu et approuvé - bon pour accord »

Les Belles Années

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

SIGNATAIRES

Locataire(s) :

Madame x Garant(s) :

Monsieur x Madame x

Gestionnaire :

BAIL COMMERCIAL
EN APPLICATION ARTICLES L.145-1 à L.145-60 DU CODE DE COMMERCE
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES

RESIDENCE « STUDY WEST »
sise à LYON (69009) – 93 rue Marietton

Entre les soussignés :

— Nom et prénom : **XXX**

Adresse : *165 cours Lafayette 69006 Lyon.*

ci-après désigné par "le Bailleur", d'une part

— **PURE GESTION ETUDIANTS** société par actions simplifiée au capital de 62.500 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 529 300 055 RCS LYON, dont le siège social est à LYON (69006) –94 Quai Charles de Gaulle, représentée par Madame xx en sa qualité de Directrice Générale, agissant sous la marque qu'elle aura déposé afin d'exploiter ses résidences étudiantes,

ci-après désignée par "le Preneur", d'autre part,

Le bailleur et le preneur sont ci-après désignés ensemble par « les parties ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître SARDOT Notaire à LYON (69006), le Bailleur a acquis de la société SCCV STUDY WEST, les biens et droits immobiliers attachés au(x) lot(s) n° *C30A* et n°-----, faisant partie d'une résidence avec services, au sein d'un Ensemble Immobilier. Cette résidence avec services, dénommée « STUDY WEST » sise à LYON (69009), 93 rue Marietton et comprenant 3 bâtiments à construire formant un bâtiment d'une superficie totale de 2907 m² SHAB se ventilant comme suit :

- 96 logements de Type studio, 33 logements de Type T1 Bis, 3 logements de Type 3 pièces, 1 logement de fonction de Type 2 et 7 stationnements affectés au gestionnaire ;
- l'ensemble des locaux accessoires et parties communes permettant l'usage de ces 133 logements, savoir : un bureau d'accueil, une salle de vie commune, un logement de fonction, une laverie, des toilettes accessibles, des locaux techniques et de rangement ;
- l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

Cette résidence avec services au sein d'un Ensemble Immobilier, aux termes du règlement de copropriété reçu par Maître SARDOT, Notaire à LYON (69006) est à destination de logements pouvant être loués en meublé dans le cadre d'une résidence étudiante avec services, certaines parties communes ayant été conçues pour faciliter l'accès à ces services.

L'ensemble immobilier comprendra à son achèvement 133 logements et 7 stationnements affectés au gestionnaire.

pv
NA

Le Preneur a le projet d'exploiter l'ensemble de cette résidence conformément à sa destination, en prenant à bail commercial meublé les différents lots la composant, auprès des copropriétaires, pour sous-louer les lots à divers occupants, dans les conditions ci-après précisées, le tout à ses risques et périls, notamment en ce qui concerne le remplissage effectif de ladite résidence ou le renouvellement de son bail auprès des différents bailleurs au terme de celui-ci.

Aux termes de l'acte de vente susvisé, concernant l'achèvement de l'ensemble immobilier, et la mise à disposition anticipée au profit du Preneur pour permettre l'installation du mobilier, il est rappelé que le promoteur s'est engagé sur des délais d'achèvement et de livraison tels que rapportés à l'article 3 ci-après.

Par ailleurs, il est ici précisé que le mobilier compris dans la présente location appartient au Bailleur pour l'avoir acquis avant ce jour directement auprès de la société ETUDES ET DESIGN.

Enfin, s'agissant d'un bail relatif à un bien en l'état futur d'achèvement, il est spécialement rappelé que le Bailleur n'étant pas le constructeur des biens objets des présentes, ses obligations concernant l'achèvement de l'ensemble immobilier sont exclusivement définies par les dispositions qui suivent.

Ceci rappelé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L.145 – 1 à L.145 – 60 du Code du Commerce et aux articles non abrogés du Décret du 30 septembre 1953, au Preneur qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les locaux d'habitation ci-après désignés, faisant partie de la résidence étudiante « STUDY WEST », sise à LYON (69009) – 93 rue Marietton dont l'exploitation est confiée à un gestionnaire unique, afin de permettre aux Bailleurs de bénéficier du régime juridique et fiscal des loueurs en meublés :

LOT N° C.307 – local d'habitation meublé situé au3^e... étage
LOT N° – stationnement

Le Preneur déclare, pour s'être fait remettre les pièces essentielles relatives à la résidence, à savoir, le règlement de copropriété, la notice descriptive des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

Les Parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L.145-1 du Code de Commerce et suivants et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

À ce titre, le Bailleur et le preneur consentent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité de la résidence, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- que les Locaux ne sont pas immatriculés au Registre du Commerce et des sociétés du ressort dont ils dépendent ;
- que partie des Locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

Il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le bailleur sur tout ou partie des locaux, l'indemnité d'éviction à percevoir par le preneur telle que prévue à l'article L. 145-14 du Code de Commerce, sera égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement, soit directement soit indirectement.

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La prise d'effet du bail interviendra dans les 30 (trente) jours de l'achèvement du bien par le promoteur, soit prévisionnellement au plus tard le 1^{er} Août 2017, sous réserve de la signature par le Bailleur de son acte d'acquisition avant cette date.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'acte d'acquisition intervient après le 1^{er} Août 2017, la prise d'effet du présent bail interviendra au lendemain de la signature de l'acte notarié.

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de dix ans, à compter de la prise d'effet du bail, sans faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le présent bail prendra donc fin à l'expiration d'une période de dix années entières et consécutives, à compter de la prise d'effet fixée ci-dessus, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du Preneur résultant du statut des baux commerciaux.

Cette durée initiale est ferme. Ainsi, le Preneur renonce à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, et le Bailleur renonce à la faculté de reprise prévue par les articles 10, 13 et 15 dudit décret.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire dans les formes légales.

ARTICLE 3 – CLAUSES PARTICULIERES CONCERNANT LA LIVRAISON

Quelle que soit la date de prise d'effet du bail définie à l'article 2 ci-dessus, l'exploitation de la Résidence par le Preneur à bail interviendra :

- Pour les lots actés préalablement à la livraison, au plus tard dans les 30 jours suivants la date de livraison du bien par le promoteur au Bailleur, parties communes comprises et à la condition expresse d'une livraison des biens sans réserve empêchant l'exploitation effective des logements ;
- Pour les lots actés postérieurement à la livraison, au lendemain de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Au cas où les logements ne seraient pas exploitables à la date mentionnée ci-dessus, l'exploitation prendrait effet seulement 30 jours après la date de livraison effective du bien objet du bail et des parties communes.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison :

En cas de survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison de la résidence, la date de la mise à disposition de la résidence au Preneur serait repoussée selon les modalités ci-après :

- la grève qu'elle soit générale ou particulières au secteur socioprofessionnel du bâtiment et à ses industries annexes, ou à un service public ou de transport.
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au BAILLEUR).
- les accidents de chantier (à moins qu'ils ne soient liés à des fautes ou des négligences imputables au BAILLEUR).
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire ou du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises intervenant sur le chantier (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défailante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- retard apporté par l'acquéreur dans le choix des revêtements des murs et des sols ;
- retards de paiement par l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le BAILLEUR aurait accepté de réaliser.
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels,

Ainsi que les intempéries, au sens de l'article L.731-2 du Code du Travail, justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en compte par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'homme de l'art ayant, lors de la survenance de l'un quelconque de ces événements, la direction des travaux, et sous sa propre responsabilité.

Etant entendu, en outre, que les jours d'intempéries sont décomptés à partir du jour de la signature de l'ordre de service des marchés de travaux.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le Preneur sera l'exploitant unique de la résidence avec services pour étudiants.

Le Preneur s'oblige, dans le cadre de son exploitation, à respecter les critères permettant au bailleur de bénéficier :

- du dispositif applicable à la date des présentes aux résidences avec services pour étudiants, tels que définis par l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts et de l'instruction du 29 décembre 2009 5 B-2-10,
- du dispositif du Loueur Meublé Professionnel ou Non Professionnel.

A cet effet, le Preneur prend l'engagement que la résidence sera occupée par des étudiants au sens de l'instruction susvisées, à hauteur de 70 % au moins, sur une période de référence au minimum de trois mois du 1^{er} octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location, sous réserve que ces éléments conditionnent l'application par les bailleurs de leurs avantages fiscaux au jour de la prise d'effet des baux.

L'engagement décrit à l'alinéa précédent et pris par le Preneur est soumis à la durée de validité du dispositif défini par l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts.

En outre, le Preneur ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations, à sa clientèle, tels que :

- le nettoyage régulier des locaux,
- la distribution de petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil - réception, même non personnalisé, de la clientèle.

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le Bailleur renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Article 5 – 1 : Concernant le Preneur

Etat des lieux :

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Il devra assurer l'entretien et le maintien des locaux et du mobilier les gommant en bon état de réparation locative ou d'entretien pendant toute la durée du bail afin de les laisser en fin de location, dans un état d'usure normal avec toutes les améliorations, travaux utiles et embellissements que le preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier, qu'immobilier, entre les parties, à la fin du contrat.

Charges :

En ce qui concerne les parties communes, le Preneur supportera, à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués, les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété visées aux décrets N°87-712 et N°87-713.

Le Bailleur conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) ainsi que les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant les convecteurs, chauffe-eau électriques et réfrigérateurs.

Le Preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Le Preneur conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie.

Impôts et taxes :

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Enseigne:

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives après la livraison. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état. La pose de cette enseigne ne devra pas compromettre l'obtention de la conformité de l'immeuble. De même le Preneur supportera tous les frais inhérents à l'enlèvement de l'enseigne pour quelque cause que ce soit.

Assurance:

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Mobilier

Le Preneur entretiendra le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé à l'acte authentique de VEFA et aux présentes.

Il assurera le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au Bailleur, qui demeurera propriétaire desdits équipements, à l'exception des bris occasionnés par les sous-locataires du Preneur.

Il devra préalablement à tout renouvellement, en informer le Bailleur et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

Article 5 – 2 : Concernant le Bailleur

Charges :

Les charges liées aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, y compris notamment les dépenses de ravalement et les dépenses ayant pour effet de reprendre l'étanchéité des murs de façade et la réfection des murs de toitures, ainsi que le remplacement si nécessaire des convecteurs, chauffe-eau électriques et réfrigérateurs.

Non concurrence:

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le Preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Exploitation, cession:

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire client du Preneur.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de Commerce, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.

Garanties de construction:

Le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le promoteur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 8.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

trente mille soixante dix Euros

- pour le local d'habitation, un loyer annuel de 3070 (-----) Euros, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu ;
- le cas échéant, pour le parking, un loyer annuel de ----- (-----) Euros, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu.

Afin de tenir compte des délais de mise en location de la résidence, le premier loyer à verser par le Preneur au Bailleur partira pour la première fois le 1^{er} novembre 2017, trois mois francs à compter de la fin de la période de mise à disposition de 30 jours destinée à permettre au Gestionnaire de meubler la Résidence à compter de la livraison.

En cas d'une date d'acte postérieure à la livraison de la Résidence au Preneur, le premier loyer à verser par ce dernier au Bailleur partira pour la première fois deux mois francs à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Les loyers seront versés par chèque ou par virement automatique.

Les parties conviennent expressément que la révision du loyer sera triennale.

Le loyer sera réévalué tous les trois ans au premier janvier en fonction de la variation annuelle, plafonnée à 85% par an, en plus ou en moins, de l'ILC, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), l'indice de base étant le dernier connu à la date de la prise d'effet du bail.

La première réévaluation interviendra à l'échéance triennale suivant la première année civile de la prise d'effet du bail.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de révision à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de révision.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce donc à la franchise de base.

Pour mémoire, le taux de T.V.A. applicable au loyer des logements est un taux réduit en vigueur.

ARTICLE 7 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurances souscrites par le syndic, du suivi des sinistres auprès de l'assurance dommage-ouvrage.

Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le coût de cette gestion administrative sera de 100 euros (cent) hors taxes par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le Preneur au titre du 4^{ème} trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 6-3 ci-dessus.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc...)

affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini ci avant ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 9 – ASSEMBLEES DE COPROPRIETAIRES

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

Toutefois, s'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail, le bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

ARTICLE 10 – INFORMATIONS DU BAILLEUR SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement. En effet, il est situé sur la commune de Lyon.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 II du Code de l'environnement, le Bailleur a fourni un état des risques naturels et technologiques en date du ----- ci-annexé.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 12 – SUBSTITUTION

Jusqu'à la prise d'effet du présent bail commercial, le Preneur conserve la possibilité de se substituer toute filiale à 100% qu'il déciderait de constituer, PURE GESTION ETUDIANTS restant solidairement responsable de l'exécution du présent bail pour toute sa durée.

Dans une telle hypothèse, le Bailleur sera informé par courrier de cette faculté de substitution et s'engage irrévocablement à régulariser un bail identique aux présentes au profit de la filiale désignée.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur. Toutefois, si le Bailleur souhaite que le bail soit établi par acte authentique, il en assumera seul les frais.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur, en son domicile ou en son siège social,

- le Preneur, en son siège social.

ARTICLE 15 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à

Lyon

le

2/7/15

En deux exemplaires originaux.

Le Bailleur,

///

Le Preneur

PURE GESTION ETUDIANTS

X

[Signature]
**LES BELLES ANNEES
RESIDENCE ETUDIANTE
PURE GESTION ETUDIANTS
94 quai Charles de Gaulle
69463 LYON CEDEX 06
Tél. 04 78 63 53 42 - Fax 04 78 63 55 50
RCS LYON 529 300 055**

AA

MANDAT DE LIVRAISON

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur et Madame
Demeurant ensemble à

Ci-après également dénommés « *le PROPRIETAIRE* »

d'une part

ET

PURE GESTION ETUDIANTS société par actions simplifiée au capital de 62.500 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 529 300 055 RCS LYON, dont le siège social est à LYON (69006) – 84 Quai Charles de Gaulle, représentée par Madame en sa qualité de présidente,

Ci-après également dénommée « *l'OCCUPANT* »

d'autre part

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUI

Le PROPRIETAIRE a,

- Par acte authentique passé en l'étude de Maître SARDOT, Notaire à LYON (69), en date de ce jour, acquis de la Société SCCV STUDY WEST, dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement – *ci-après la VEFA*, le lot n° *307*, ci-après le **LOT**, situé au sein de l'immeuble soumis au régime de la copropriété dénommé « STUDY WEST », sis à LYON (69009) – 93 rue Marietton
- Par acte sous seing privé en date de ce jour, consenti à l'OCCUPANT un bail commercial ayant pour objet le LOT, lequel doit être mis à disposition du preneur à bail, aménagé et équipé – *ci-après le BAIL*,
- Par acte sous seing privé en date de ce jour, acquis les biens meubles et équipements destinés au LOT.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Le PROPRIETAIRE donne, par les présentes, mandat à l'OCCUPANT pour que ce dernier :

- constate l'achèvement et prenne livraison du LOT pour le compte du PROPRIETAIRE, en exécution de la VEFA.
- Prenne livraison des biens meubles et équipements acquis par le PROPRIETAIRE.

MV

NA

En particulier, la mission de l'OCCUPANT comprendra :

- la visite de livraison du LOT, le contrôle de tous les équipements avec établissement et signature d'un procès-verbal de constat d'achèvement de l'immeuble comportant les éventuelles réserves et valant livraison et prise de possession de l'immeuble ;
- la vérification que le LOT soit conforme à sa destination conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- la visite de levée des réserves ;
- la signature du procès-verbal de levée des réserves.

L'OCCUPANT pourra se faire assister lors de ces opérations par toute personne et/ conseil de son choix.

Le présent mandat est donné à titre gratuit.

Il prendra fin avec la livraison du LOT objet des présentes. Toutefois, dans l'hypothèse où des réserves subsisteraient, le mandat prendra fin à la production de l'attestation de levée des réserves.

Fait à Lyon
En deux exemplaires.

le

2/27/15

POUR LE PROPRIETAIRE



POUR L'OCCUPANT


LES BELLES ANNEES
RESIDENCE ETUDIANTE
PURE GESTION ETUDIANTS
94 quai Charles de Gaulle
69463 LYON CEDEX 06
Tél. 04 78 63 53 42 - Fax 04 78 63 55 50
RCS LYON 529 300 055

Désignation studio	Qté	Prix unitaire	Montant total
Studio étudiant			3 500,00 €
Plafonnier	3		
Tête de lit	1		
Structure de lit mélaminé + façade assortie	1		
Sommier métallique à lattes 90*200	1		
Sommier gigogne métallique à lattes 80*190	1		
Matelas 90*200*15 HR35	1		
Matelas 80*190*12 HR35	1		
Alèse 90*200 et 80*190	1		
Ensemble housse déco (coussins + assise)	1		
Chevet en tête de lit	1		
Table repas sur pied central	1		
Chaise	1		
Meuble bureau droit pieds métalliques	1		
Etagère murale	2		
Tableau magnétique	1		
Fauteuil	1		
Porte serviette	1		
Patère double	1		
Dévidoir papier	1		
Pot balai	1		
Rideau de douche textile + tringle angle	1		
Miroir H130 avec casier rangement	1		
Rideau voilage + rail aluminium laqué blanc	1		
Kit vaisselle + kit ménage	1		
Micro onde grill	1		
Patère dans le couloir	2		
Côte part parties communes	1		

TOTAL HT	3 500,00 €
TVA 20%	700,00 €
TOTAL TTC	4 200,00 €

Modalités de règlement :

Un chèque d'un montant de 4.200,00 € établis à l'ordre de « ETUDES ET DESIGN », remis au notaire lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

mv