



## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN STUDIO

**Bail 2020 - 2021**

### Désignation des Parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

#### 1. Le Bailleur

La résidence hôtelière **Le Magister**, SNC BAGNEUX, SNC, dont le siège social est situé 24 AVENUE ALBERT PETIT 92220 BAGNEUX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro d'identification 432 548 246 0001 RCS VERSAILLES, représentée par REGNIER JEROME en sa qualité de GERANT, dument habilité ;

Désigné(s) ci-après, le "Bailleur" ;

Et, d'autre part,

#### 2. Locataire et garant

##### **Le Locataire**

Nom :                      Prénom :                      Née le :                      à :

Tel :                      Mail :

Employeur :

##### **Le Garant**

Nom :                      Prénom :                      Né(e) le :                      à :

Adresse :

Tel :                      Mail :

**Il a été convenu ce qui suit :**

Par les présentes, le Bailleur consent un bail dans une résidence service pour étudiant portant sur le bien désigné ci-après, dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 titre 1 bis, au Locataire qui déclare y installer sa résidence principale et les accepte.

## Article 1 - Objet du contrat

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

### 1.1 Consistance du logement

#### 1.1.1 Adresse du logement

Le logement est situé 24 AVENUE ALBERT PETIT, 92220 BAGNEUX.

Le logement est situé, studio **n° XX au 1° ETAGE**

#### 1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit entre 1990 et 2005.
- Surface habitable : 15 m<sup>2</sup> le logement est meublé (liste fournie en annexe)
- Nombre de pièces principales : une équipée d'une kitchenette et une salle de bain privative avec WC
- Jouissance d'un jardin d'une surface de 800 m<sup>2</sup>
- Equipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : SALLE DE FITNESS
- Accès à une laverie consommation à régler en sus en fonction de jetons commandés

#### 1.1.3 Prestations

La résidence fournit en tant que résidence service pour étudiant les prestations suivantes :

- Entretien du studio toutes les deux semaines (nettoyage du sol, salle de bain et sanitaires.)
- Fourniture et changement des draps.
- Présence de personnel assurant la relation client entre 16h et 21H sur demande de rendez-vous effectuée par mail
- Internet accès par Wifi à des routeurs connectés sur la fibre optique permettant une utilisation à des fins de consultation et excluant une utilisation en streaming.

En tant que résidence services ces prestations sont soumises à la TVA en vigueur soit 10% au moment de la signature du bail.

Les prestations de services complémentaires (ménage complémentaire à la prestation standard, remise en état, jetons de laverie sont soumis à la TVA en vigueur soit 20% au moment de la signature du bail.) Toute évolution de la TVA en cours de bail sera reportée sur le montant TTC facturé.

### 1.2 Destination des locaux

Les locaux sont à usage exclusif d'habitation, le Locataire y installant sa résidence principale. Il est interdit de domicilier une entreprise ou une activité professionnelle à l'adresse de la résidence. (Domiciliation physique ou domiciliation par adresse Internet).

## Article 2 - Date de prise d'effet et durée du contrat

## 2.1 Date de prise d'effet du contrat et date de fin de la convention de mise à disposition

La présente mise à disposition est consentie et acceptée pour une pour la période [Du 09/07/2020 AU 08/07/2021](#)

## 2.2 Résiliation

### 2.2.1 Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis d'un (1) mois, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Bailleur.

### 2.2.2 Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier, ce congé devra être envoyé au moins trois (3) mois avant l'échéance du contrat de bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Locataire.

Les motifs permettant la résiliation du contrat de location sont les suivants :

- Reprise du logement en vue de l'occuper par lui-même ou une personne de sa famille,
- Vente du logement,
- Motif sérieux et légitime à l'encontre du Locataire notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

## 2.3 Renouvellement

Trois (3) mois au moins avant le terme du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'acceptation de l'offre par le Locataire, le contrat est renouvelé pour un (1) an.

## 2.4 Abandon du domicile

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le Locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

## Article 3 - Conditions financières

### 3.1 Fixation du loyer

#### 3.1.1 Fixation du loyer initial

Le Bailleur déclare que les locaux objets du présent bail ont été loués précédemment. Le précédent locataire a quitté le logement le **XX** et le bail a commencé le **XX**.  
Le montant du dernier loyer mensuel était égal à **XX €**.

Au titre du trimestre de référence de l'IRL (Indice de référence des loyers) à la date du présent bail, l'indice lors de la revalorisation du loyer s'élevait à **XX** publié le **XX** et est **130,56** publié le **15/04/2020**.  
En conséquence, le montant du loyer mensuel passe de **XX€** taxes et charges comprises à **YY €**.

Le montant du loyer sera payable d'avance au domicile du Bailleur le 5 de chaque mois.

Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de **€** correspondant au loyer calculé prorata-temporis en fonction de la période restant à courir pour le premier mois de location, soit **nuitées**.

### 3.1.2 Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un (1) an de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer sera révisable annuellement à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le trimestre de référence de l'IRL est celui de la date de signature du présent contrat. L'indice applicable est au maximum le dernier indice publié avant la signature du présent contrat.

### 3.2 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de **598,23 €**. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Un dépôt de garantie complémentaire de **100 €** est demandé en contrepartie de la fourniture du four à micro-onde avec intérieur en email.

Un dépôt de garantie complémentaire de **100 €** est demandé en contrepartie de la fourniture du kit vaisselle, casseroles.

Soit au total un dépôt de garantie global de **XXX €**.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué :

- Dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le Locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- Dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire. Minoré des frais de remise en état. (cf règlement intérieur)

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. 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 l'adresse de son nouveau domicile.

### 3.3 Charges

Les charges sont forfaitaires par conséquent comprises dans la redevance d'occupation.

### 3.4 Frais de dossier

En application du décret n° 2014-890 du 1er août 2014, les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier, rédiger un bail et établir l'état des lieux d'entrée et de sortie sont partagés entre le Bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au Bailleur.

Le plafond portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossier rédaction de bail est égal :

Pour les logements situés en zone très tendue à 12 €/m<sup>2</sup> de surface habitable

Soit **180 € TTC** pour la constitution du dossier, la rédaction du bail, le transfert électronique des documents, la signature dématérialisée et l'accès aux documents dématérialisés par les deux parties.

Le plafond portant sur l'état des lieux est égal à 3 €/m<sup>2</sup> de surface habitable quelque-soit la zone.

Soit **45 € TTC** pour l'état des lieux

Cette somme couvre la rédaction, les états des lieux d'entrée et de sortie réalisés par le personnel de la résidence ou du personnel extérieur délégué.

### 3.5 Tableau récapitulatif de l'engagement financier et proposition d'étalement

	LOYER	NB JOUR DU MOIS	JOUR D'ENTREE	NUITEES	TOTAL A DECAISSER A L'ENTREE	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE	LOYER JUSQU'AU RENOUELEMENT DE BAIL
FRAIS DE DOSSIER					180,00	60,00	60,00	60,00	
ETAT DES LIEUX					45,00	22,50	22,50		
<b>TOTAL FRAIS DE DOSSIER ET ETAT DES LIEUX</b>					<b>225,00</b>	<b>82,50</b>	<b>82,50</b>	<b>60,00</b>	
DEPOT DE GARANTIE DE BASE					598,15	199,38	199,38	199,39	
DEPOT DE GARANTIE COMPLEMENTAIRE SI GARANT VISEALE OU CLE 375 €					0,00	0,00	0,00	0,00	
DEPOT DE GARANTIE COMPLEMENTAIRE SI VAISSELLE 100 €					0,00	0,00	0,00	0,00	
DEPOT DE GARANTIE COMPLEMENTAIRE SI FOURNITURE MICRO ONDE 100 €					0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL DEPOTS DE GARANTIE</b>					<b>598,15</b>	<b>199,38</b>	<b>199,38</b>	<b>199,39</b>	
LOYER PREMIER MOIS DE LOCATION	598,15	31	9	23		443,79			
<b>RECAP (EN JAUNE ETALEMENT DEPOT GARANTIE ET FRAIS EN VERT SANS ETALEMENT )</b>									
<b>ETALEMENT DEPOT DE GARANTIE ET FRAIS D'ETAT DES LIEUX ET DE DOSSIER</b>						<b>281,88</b>	<b>281,88</b>	<b>259,40</b>	
<b>LOYER</b>						<b>443,79</b>			
<b>TOTAL A REGLER A L'ENTREE EN 3 CHEQUES le 1<sup>o</sup> sera encaissé immédiatement les autre le 05 de chaque mois</b>						<b>725,67</b>	<b>281,88</b>	<b>259,40</b>	
<b>OU MONTANT A DECAISSER EN UNE FOIS</b>						<b>1266,94</b>			
<b>VIREMENT DU LOYER A EFFECTUER LE 5 DU MOIS</b>							<b>598,15</b>	<b>598,15</b>	<b>598,15</b>

## Article 4 - Etat des lieux et inventaire du mobilier

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties. A défaut, il sera établi par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente ; les frais étant partagés par moitié.

Dans le cas où le Locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable, le Bailleur qui souhaite un constat par huissier devra supporter l'intégralité du prix du constat.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise ou de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties et joints au présent Bail. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

L'inventaire devra respecter le décret 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

En cas de départ non communiqué à gérance, l'état des lieux de sortie sera effectué par un huissier à la charge exclusive du locataire.

## Article 5 - Cautionnaire

Un acte manuel du cautionnaire est transmis par voie électronique au cautionnaire. Le cautionnaire recopie manuellement ce dernier et fait parvenir à la SNC Bagneux l'original par la poste et si possible une copie électronique.

## 5.1 Identité du ou des cautionnaire(s)

Cf Identité en première page de ce document

## 5.2 Clause de solidarité du cautionnaire

Le ou les cautionnaire(s) déclare(nt) se porter irrévocablement caution solidaire et indivisible du locataire soussigné pour le paiement de toutes les sommes dues au titre des présentes (en principal, frais de dégradations et réparations et frais éventuels de procédure), avec renonciation au bénéfice de discussion, et signature d'une lettre d'engagement de caution solidaire.

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

Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Locataire.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux.

## 5.3 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, notamment pour la signification de tous actes de poursuites, le loueur, le résident font élection de domicile pendant toute la durée de location du logement à l'adresse de la résidence soit le 24 avenue Albert Petit 92220 Bagneux.

## Article 6 - Conditions générales

### 6.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du Locataire. En outre, le logement devra comporter les éléments le rendant conforme à la destination d'habitation.
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Equiper et meubler le local d'un mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Remettre gratuitement et mensuellement (sur demande) une quittance de loyer au Locataire. Délivrer un reçu lorsque le Locataire fait un paiement partiel.
- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de l'immeuble. En ce cas, à la première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'extrait de procès-verbal de l'assemblée générale relatif à ces travaux



## 6.2 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer au terme convenu.
- User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser exécuter la prestation d'entretien des studios consistant au nettoyage du sol, de la salle de bain des sanitaires et au changement des draps fournis le bailleur.
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra produire une attestation chaque année à la demande du Bailleur.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble (document communiqué en annexe)
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.
- Respecter la loi « Hadhopi » définissant le chargement illégal d'œuvres protégées par le droit de la propriété

## 6.3 Subrogation :

Le résident autorise expressément La SNC BAGNEUX à percevoir :

Les allocations de logement ou toutes autres indemnités, aides ou subventions accordées pour lui permettre de régler le loyer.

Cette perception pourra avoir lieu sur la seule signature du gérant de la société S.N.C Bagneux.

Le résident donne dès maintenant toute décharge à tout organisme susceptible d'être concerné

## Article 7 - Clause résolutoire

Le présent acte sera résilié immédiatement et de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

- Deux mois après que le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant notamment de troubles de voisinage ait été constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

## **Article 8 – Maintien dans les lieux du locataire**

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son (leurs) départ(s), il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et ce, quelles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d'un droit quelconque.

## **Article 9 – Annexes produites par le bailleur**

Les documents suivants sont remis au Locataire :

1. Énumération des biens et équipements du studio servant de base à l'état des lieux
2. Énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication
3. Règlement intérieur de la résidence
4. Certification de fin de travaux
5. Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.
6. Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques (absent des pièces jointes, absence de sinistres).

## **Article 10 – Annexes produites par le locataire et/ou le bailleur**

*Par le locataire*

1. Le cas échéant, original de l'acte de cautionnement.
2. Une attestation d'assurance multirisque habitation et responsabilité civile locative souscrite par le Locataire contre les risques locatifs

*Par le locataire et le bailleur*

1. Etat des lieux d'entrée et de sortie

Fait à BAGNEUX en 3 exemplaires originaux stockés par un tiers de confiance (Verysign) assurant le processus de signature électronique et de stockage des données contractuelles.

## **Article 11 - Dossier de diagnostics techniques (DDT)**



Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un dossier est annexé au présent contrat comprenant les éléments suivants :

### **11.1 Plan de prévention des risques technologiques (ERNT)**

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les lieux loués n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

### **11.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire.

Le diagnostic est en cours et sera transmis ultérieurement. Il est à noter que les charges sont forfaitaires pas le par conséquent le diagnostic de performance énergétique n'impacte pas le locataire.

### **11.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)**

Le Bailleur déclare que le bien loué a été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

### **11.4 Diagnostic amiante**

L'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués ayant été construit avant le 1er juillet 1997, le Bailleur a communiqué au Locataire, qui le reconnaît, un constat mentionnant l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

### **11.5 Pollution des sols**

L'état de pollution des sols est cours d'obtention par la mairie de Bagneux et une étude propre au sol de la résidence est commandée auprès d'un professionnel et doit être réalisée au cours du premier trimestre

## **12 Clause résolutoire du présent contrat.**

Pour des raisons techniques propres à la signature électronique de ce document, le bail et les annexes sont signés en premier par le représentant de la SNC Bagneux ou toutes les parties ont signé mais les règlements n'ont pas été effectués à cause de difficultés pratiques (banques fermées, attente de chéquier...).

Cet engagement contractuel est résolu si :

1. Après 3 jours calendaires après l'envoi des courriers électroniques signifiant la mise à disposition de l'ensemble des documents contractuels si les documents ne sont pas signés par le résident et le garant selon les processus de signature du site « Yousign ».
2. Si dans les trois jours calendaires, les engagements financiers ne sont pas honorés par le résident et son garant. Les documents justifiant le règlement sont : Preuve de virement ou reconnaissance de remise de chèque ou d'encaissement en espèce signé par le représentant de la SNC Bagneux.

A BAGNEUX LE : ZZ

Le gérant ou son représentant

Jf Régnier

Le locataire

Le cautionnaire

EXEMPLE