

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION D'UN LOGEMENT LOUE MEUBLE

Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur

Monsieur VERMILLARD Alain et Madame DARIES Catherine , demeurant 22 Rue des Prés Chaffaux 89290 AUGY ,
Non présents ce jour et représentés par Guy Hoquet AUXERRE , ayant son siège social sis 26 rue de Seignelay 89470 MONETEAU (tél.
: 0386527756 / e-mail : auxerre@guyhoquet.com) en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de gestion n°352 .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le locataire

Monsieur SIWE Telli né le 14/12/2004 à SAINT MAURICE , de nationalité Française , joueur football professionnel , demeurant
CENTRE DE FORMATION ROUTE DE VAUX 89000 AUXERRE
Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

En présence et avec le concours de

Guy Hoquet AUXERRE , située 99 rue du Pont 89000 AUXERRE 89000 AUXERRE , téléphone 0386527756 , adresse mail
auxerre@guyhoquet.com , exploitée par la société ETI Immobilier SAS au capital de 8000 euros, dont le siège social est situé 26 rue
de Seignelay 89470 MONETEAU , RCS AUXERRE n° 393407077 , titulaire de la carte professionnelle T et G n° CPI 8901
2015000001607 délivrée par CCI , numéro de TVA FR30393407077 , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA
entreprise dont le siège est sis 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72 030 LE MANS CEDEX 9 sur le territoire national sous le n°
120137405 ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89, rue de la Boétie 75008 PARIS sous le n° 20043 pour un montant
de 120000 euros,

Représentée par Orlane VERNAGALLO , agissant en sa qualité de salariée , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV

Objet du contrat

Consistance du logement

Adresse du logement : 17 Rue Germain de Charmoy 89000 AUXERRE

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : en copropriété

Période de construction : 1900

Surface habitable : 49.78 mètres carrés.

Nombre de pièces principales : 2

Appartement meublé de 49.78m² une chambre, un bureau.

Modalité de production de chauffage : chauffage individuel électrique

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle

Assainissement : raccordement au tout à l'égout

Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un **usage exclusif d'habitation principale.**

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

Aucun

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Aucun

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

Aucun.

Mobilier et équipements

L'inventaire et l'état détaillé du mobilier fourni qui sera établi lors de la remise des clefs du logement au LOCATAIRE sera annexé au présent contrat de location.

Pour la bonne information des Parties, sont reproduits ci-après les dispositions des deux premiers articles du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier qu'un logement meublé doit impérativement comporter.

Article 1 :

Chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination.

Article 2 :

Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :

1° Literie comprenant couette ou couverture ;

2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;

3° Plaques de cuisson ;

4° Four ou four à micro-ondes ;

5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6 °C ;

6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;

7° Ustensiles de cuisine ;

8° Table et sièges ;

9° Etagères de rangement ;

10° Luminaires ;

11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Date de prise d'effet et durée du contrat

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

A. Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le 11/09/2025 .

B. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée d'un an.

Il sera reconduit tacitement à son terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions.

Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de

l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de six cent soixante-douze euros (672 €).

c) Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :

Montant du dernier loyer appliqué au précédent LOCATAIRE : 702.00 €.

Date de versement : 03/09/2025 .

Date de la dernière révision du loyer : .

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 11/09 , en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

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

L'indice de référence est l'indice du 2ème trimestre 2025 dont la valeur s'établit à 146.68 .

B. Charges récupérables

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de trente euros (30 €).

Cette provision comprend les charges suivantes : TEOM + EAU .

La provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle, en fonction des dépenses réelles.

C. En cas de colocation, souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

D. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 1er de chaque mois entre les mains de l'agence .

Montant dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	672 €
Complément de loyer éventuel	€
Provisions pour charges	30 €
Assurance récupérable pour le compte des colocataires	€
TOTAL	702 €

Le montant total dû *pro rata temporis* pour la **première période de location allant du 11/09/2025 au 30/09/2025 est de 234 €.**

Le LOCATAIRE accepte expressément que la quittance de loyer lui soit transmise, de façon dématérialisée , à tellisiwe@gmail.com .

E. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Sans objet.

F. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : **entre 570€ et 810€** (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2021).

Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de **mille trois cent quarante-quatre euros (1344 €)** entre les mains de **l'agence** qui lui en donnera quittance.

En cas de colocation ou de cotitularité du présent bail, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Le LOCATAIRE est informé que l'Agence gestionnaire conservera le montant du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie, ou le solde du dépôt de garantie, sera restitué en totalité, après la fin du bail, à **Mr SIWE**.

Clause de solidarité

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les cotitulaires soussignés, désignés sous le vocable « Le LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un cotitulaire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état.

La présente clause est une condition substantielle du contrat.

En cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

Clause résolutoire

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit :

- six semaines après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constate le non respect par le LOCATAIRE de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquise au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Si le LOCATAIRE refuse de quitter les lieux, il s'expose à ce qu'une ordonnance de référé soit prise pour l'y contraindre, au besoin avec l'assistance de la force publique.

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.

Honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du BAILLEUR, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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