

Contrat de Location

de locaux vacants non meublés à usage d'habitation principale

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°94-624 21 juillet 1994)

Entre les soussignés

M., Mme, Mlle _____

né le _____ à _____

demeurant _____

éventuellement représenté par _____

ci-après dénommé **le bailleur** d'une part,

et M., Mme, Mlle _____

né le _____ à _____

demeurant _____

ci-après dénommé **le locataire** d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les acceptent aux conditions suivantes.

Désignation

Adresse du bien donné en location : _____

Bâtiment : _____ Étage : _____ Porte : _____ Superficie : _____

Destination du local donné en location :

Local à usage d'habitation Local à usage mixte (habitation et professionnel)

Consistance et désignations des lieux : Appartement Maison individuelle

Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive :

cave N° _____ parking N° _____ garage N° _____

Jardin privatif de _____ m² Terrasse de _____ m²

Chauffage : collectif individuel Eau chaude : collective individuelle

Énumération des parties et équipements communs : antenneTV collective

câble interphone digicode gardiennage ascenseur

local à vélo Espaces verts autre _____

Nombre de millième soumis aux charges : _____

Durée

Le présent contrat est consenti pour une durée de _____ ans à compter du _____, sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la loi).

Conditions particulières

Loyers

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17.-a et de l'article 17.-b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de (en toutes lettres)

_____ euros sans les charges.

Le loyer est payable mensuellement d'avance le _____ de chaque mois, et pour la première fois le _____.

Indexation annuelle du loyer (clause de révision)

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis à la date anniversaire du contrat. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE (loi du 8.2.08). 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 bail. Il est à comparer, à la date de la révision du loyer, avec l'indice du même trimestre connu à cette date.

Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur dites *recupérables* conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

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

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (en toutes lettres) _____ euros payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Dépôt de garantie

À titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le locataire verse ce jour un dépôt de garantie correspondant à *un mois* de loyer principal hors charges, soit la somme de (en toutes lettres)

_____ euros. Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier peut être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clefs. À défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire (article 22 de la loi).

Pièces annexées au contrat

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- Un état des lieux sera établi contradictoirement lors de la remise et lors de la restitution des clés et joint au contrat
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- L'état des risques naturels et technologiques (ERNT) dans les zones I de l'article 125-5 du code de l'environnement
- Les extraits du règlement de copropriété lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété
- Une liste des loyers de référence
- L'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
- L'attestation d'assurance du bien contre les risques locatifs que le locataire a l'obligation de souscrire
- Un acte de caution solidaire**

Conditions générales du contrat

1) Congé

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de **trois mois** courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à **un mois** en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location. Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de **six mois**. Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

1. reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire ;
2. vente du local ;
3. motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

2) Reconduction du contrat

À défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

3) Renouvellement du contrat

À défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de **six mois**. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

4) Abandon du domicile ou décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants. En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personnes à charge. À défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

5) Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- De remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
- De délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.
- D'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- De maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- De remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

6) Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- D'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
- De répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- De prendre toutes précautions pour éviter les dommages occasionnés par le gel et de veiller à une bonne aération du local.
- De prendre à sa charge l'entretien courant du jardin privatif (taille de la haie, tonte et regarnissage de la pelouse) ainsi que l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- De ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire, sans préjudice de tous dommages et intérêts, ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- De ne pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sauf accord exprès écrit du bailleur y compris sur le montant du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.
- De notifier au bailleur par lettre recommandée, avec avis de réception, dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail et de son renouvellement.
- **De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation** s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- De laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
- En cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- De respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- **De s'assurer convenablement contre les risques locatifs**, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'un mois suivant un commandement demeuré infructueux.
- De renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage, interruption ou suppression du

gardiennage de l'immeuble.

- De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.
- De ne pas installer ni de faire usage d'un nouveau système de chauffage sans avoir vérifié sa conformité avec le règlement de copropriété ainsi que les règles de sécurité en vigueur.
- De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7) Cautionnement

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. À compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement. Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer ;
- les conditions de sa révision, le cas échéant ;
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement ;
- indiquer la durée de l'engagement.

À défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

8) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie la présente location sera résiliée immédiatement et de plein droit. Avant la mise en œuvre de la clause résolutoire, le bailleur doit envoyer au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer. Le locataire dispose ensuite d'un délai de **deux mois** pour régulariser sa situation en payant ce qui est dû. Durant ce délai, le locataire peut :

- demander des délais de paiement en saisissant le tribunal d'instance de son domicile ;
- et/ou demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Si une caution du locataire s'est engagée auprès du propriétaire, l'huissier lui signifie également un commandement de payer. À l'issue du délai de **deux mois** (ou du délai de paiement accordé par le juge), le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance en référé pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision. De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, et **un mois** après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit. Enfin, en cas de non respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

9) Clause pénale

En cas de retard de paiement ou de non paiement du loyer ou de ses accessoires, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

10) Solidarité et indivisibilité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation de solidarité relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

11) État des lieux

À défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés. À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. 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.

L'état des lieux établi à l'entrée fera foi de l'état dans lequel le locataire a reçu les lieux. C'est par la comparaison de cet état des lieux avec celui effectué lors de la sortie du locataire qu'il sera déterminé ce qui aura été dégradé, cassé ou troué, et qui devra être remis dans son état initial à la sortie du locataire. Il est conseillé au locataire, afin d'éviter une facturation d'entreprise qui peut s'avérer importante, de :

- boucher les trous de chevilles proprement ;
- lessiver les peintures ainsi que les interrupteurs et poignées de porte ;
- nettoyer les vitres et revêtements de sols (moquettes shampouinées) ;
- vérifier le bon fonctionnement des appareils sanitaires.

12) Élection de domicile

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

13) Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

Fait et signé à _____ le _____ en _____
originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

(Les parties doivent parapher chacune des pages de l'acte)

LE BAILLEUR

(Signature précédée
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

LE(S) LOCATAIRE(S)

(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

LA CAUTION

(Signature précédée
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)