

BAIL D'HABITATION

Locaux vacants non meublés
Loi du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994.

Le BAILLEUR ou son MANDATAIRE

M./Mme/Melle
Demeurant à
.....
.....

Le LOCATAIRE

M./Mme/Melle
Né(e) le....., à (),
de nationalité.....
et
M./Mme/Melle
Né(e) le....., à (),
de nationalité.....

(COLOCATAIRES SOLIDAIRES)

Le BIEN

Le bien loué se trouve à l'adresse indiquée :

.....
.....
.....

Désignation des locaux et équipements privatifs :

.....
.....
.....
.....
.....

Dépendances

- Garage
- Place stationnement
- Cave
-

Enumération des parties et équipements communs

- Gardiennage Interphone Ascenseur Vide-ordures
- Antenne collective Espaces verts
- Eau chaude collective Chauffage collectif
- Vidéophone Digicode
- Autre (*à préciser*)

La DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de années, durée motivée par l'événement suivant :

Le contrat prendra effet à compter du et se terminera le.....

A défaut de résiliation ou d'offre de renouvellement donnée dans les formes prescrites par le présent bail, ce dernier sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale au bail initial.

Le LOYER

Le loyer mensuel :

Il est payable d'avance et en totalité le de chaque mois, entre les mains du bailleur.

Le loyer est de..... EUROS (*en toutes lettres*).

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer étant stipulé portable, le locataire s'engage à régler au bailleur, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

La révision du loyer :

Le loyer sera révisé automatiquement de plein droit chaque année le, sur la base moyenne de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE sur 4 trimestres ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué.

L'indice INSEE au jour des présentes est

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

Les CHARGES

En plus du loyer convenu, le locataire devra rembourser au bailleur, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges dites récupérables exigibles en contrepartie :

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

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont le texte est annexé au présent bail.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront deeuros (*en toutes lettres*) .

Elles seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opèrera chaque année dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

AUTRES CHARGES

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le locataire en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de euros (*en toutes lettres*).

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.

A 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 des intérêts au taux légal au profit du locataire.

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

RESILIATION DU CONTRAT

Par le locataire :

Le locataire peut résilier ledit bail à tout moment.

Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis est de 3 mois. Toutefois, ce délai est ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Le locataire sera redevable du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le bailleur

Par le bailleur :

Le congé du bailleur peut être délivré à l'échéance du bail initial, reconduit ou renouvelé, pour l'un des motifs ci-visés :

- Congé pour reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire, un des associés de la société civile familiale propriétaire ou par tout membre de l'indivision propriétaire.
- Congé pour vendre, le congé devra indiquer le prix et conditions de la vente projetée, et il vaut offre de vente durant les deux premiers mois du délai de préavis.

- Congé pour motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis est de 6 mois.

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier :

- Soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an), pour raisons professionnelles ou familiales justifiées.
- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour les cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User **PAISIBLEMENT** des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. Tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat. Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers le voisinage ou les autres occupants de l'immeuble.
- Ne déposer dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet aucun objet quel qu'il soit.
- Informer le bailleur de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation intéressant les parties privatives seront à sa charge.
- Déclarer à la mairie la présence de termites et/ou insectes xylophages dans les lieux loués, et informer parallèlement le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant 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.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par 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.
- Entretenir les parquets et revêtements de sol. Au cas où la salissure du parquet et des revêtements de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenu pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance ou d'en assurer le coût.
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
- En cas de dégât des eaux, prévenir dans les plus brefs délais le bailleur ou son mandataire et prendre toutes les mesures conservatoires permettant de limiter les conséquences du sinistre.

- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le bailleur.
- Faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des locaux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois l'an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.
- Ne pas faire usage, dans les locaux loués, dans d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu. Le locataire reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant quiconque de l'usage de ces appareils, et en cas d'accident causé à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'informer le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait en outre responsable devant le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.
- Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- S'il existe un jardin privatif, l'entretien en parfait état, et ne modifier les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux. Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire ait été préalablement averti.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux, et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. A DEFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- S'assurer que le bailleur et, le cas échéant, son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ; à défaut, et en dérogation à l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations

faites par le bailleur sont valablement faites à l'égard du conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

- Ne pas rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial.
- Faire apposer à ses frais des plaques en conformité avec les prescriptions du règlement intérieur et/ou le respect de l'harmonie de l'immeuble.
- Ne pas installer d'antenne extérieure individuelle sans l'autorisation du bailleur. Si cette autorisation était accordée, l'installation devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)
- En fin de location et avant la restitution des clés, assurer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Remettre au locataire un logement décent ne laissant apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

Les parties conviennent expressément, en application de l'article 6 de la Loi, que le locataire devra réaliser avant le les travaux suivants:

.....
.....
.....

Les parties évaluent le montant de ces travaux à (*en toutes lettres*) :euros
qui s'imputeront sur les loyers selon les modalités suivantes :

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci.

Le locataire, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier, les parties en supporteront les frais par moitié.

Le locataire devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 80 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution

CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent bail sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire :

- **2 mois** après un commandement de payer resté sans effet 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,
- **1 mois** après un commandement resté sans effet si le locataire n'a pas justifié au bailleur d'une assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 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, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 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. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

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

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation de l'article 1230 du code civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

Le locataire s'engage à présenter au bailleur les actes de caution solidaire originaux des personnes indiquées comme cautions solidaires au chapitre "pièces annexes" du présent contrat, dans un délai de 15 jours suivant la signature du présent contrat de location, faute de quoi celui-ci sera résilié immédiatement et de plein droit.

Le tiers se portant caution s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité de cautionnement :

- Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.
- La personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :

- Indiquer le montant du loyer, et les modalités de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location,
- Lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Le bailleur a une obligation (sous peine de déchéance des accessoires, frais ...) d'information de la caution personne physique (loi n°98-657 du 29 juillet 1998) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) .

ABANDON DE DOMICILE – DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit :

- du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil,
- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile,
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile,
- du partenaire lié par un PACS.

En cas de décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des 6^{ème} et 7^{ème} alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant,
- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,
- du partenaire lié par un PACS.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin à tout moment.

CLAUSE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le nom de locataire,
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse indiquée au présent contrat et le locataire dans les lieux loués, objet du présent bail.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au locataire.
- Caution solidaire. Nom de la caution :
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- Extrait du règlement de copropriété concernant 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.

Fait à , le en originaux dont un remis au(x) locataire(s).

Le(s) BAILLEUR(S)
Signature précédée de
la mention manuscrite
"Lu et approuvé"

Le(s) LOCATAIRE(S)
Signature précédée de
la mention manuscrite
"Lu et approuvé"

LA CAUTION
Signature précédée de la
mention manuscrite ""Lu et
approuvé. Reconnaît avoir reçu
un exemplaire du présent bail
sur lequel je me porte caution
par acte séparé et annexé"