

CONTRAT DE LOCATION À usage d'habitation

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. **XXX**
né le **XXX** à **XXX** Nationalité **XXX**
demeurant **XXX**

CI-APRES DENOMME LE BAILLEUR d'une part, et

M. **XXX**
né le **XXX** à **XXX**
demeurant **XXX**

Mme **XXX**
née le **XXX** à **XXX**
demeurant **XXX**

CI-APRÈS DENOMME LE LOCATAIRE d'autre part

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

ETAT CIVIL – SITUATION MATRIMONIALE

- Le locataire certifie l'exactitude de son ÉTAT-CIVIL indiqué ci-dessus et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa SITUATION MATRIMONIALE, à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

DESIGNATION

Appartement type XXX XXX

Consistance des locaux :

au 2eme étage : un appartement d'une surface approximative de 70 m2, comprenant ...

au sous-sol : une cave

Chaudière murale au gaz individuel ...

Équipements individuels : eau – électricité – gaz – téléphone.

Équipements communs : digicode – antenne TV extérieure UHF – vide ordure collectif.

DESTINATION

- HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT. Le locataire ne pourra y exercer aucune activité professionnelle, y compris commerciale, libérale ou artisanale, ni en faire une résidence secondaire.

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

1) DUREE DU CONTRAT INITIAL

Le présent contrat est consenti pour une durée initiale de TROIS ANS commençant à courir le **XXX** et se terminant le **XXX** sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

2) CONGE

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis 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 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 ascendant ou descendant, celui de son conjoint
- 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 06/07/89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A 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.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A 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 06/07/89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DECES 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.

A défaut de personne remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) 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).
- b) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement
- c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

- e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que l'entretien des canalisations, etc.
- e) 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 ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction. Le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le propriétaire a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Si des éléments existants sont abîmés (évier, receveur de douche, etc.), mais en bon état de fonctionnement, le locataire ne peut les supprimer sans l'autorisation écrite du bailleur.
- f) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.
- g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- h) 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.
- i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- k) 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.
- l) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'électricité, de l'eau, de gaz, de la TV et des PTT, et trouble de voisinage.
- m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.
- n) de ne pas modifier les installations suivantes : chauffage, électricité, alimentation et évacuation d'eau, gaz, TV et PTT.
- o) de ne pas couper à ras les fils électriques au niveau des douilles et prises électriques.
- p) de ne pas utiliser de colle pour la pose de moquette sur le sol.
- q) de ne pas coller du papier peint sur les lés de fibre de verre, d'enlever la tapisserie existante avant de coller tout papier peint et de ne pas peindre les tapisseries existantes.
- r) de ne pas crépir les murs,
- s) de ne pas peindre à la glycéro ou à l'acrylique les boiseries vernies.
- t) d'appliquer le même type de peinture que l'existant (glycéro sur glycéro, laque sur laque, etc.).
- u) de laisser le bailleur ou son mandataire visiter le logement au moins une fois par an.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Il est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'INDICE de REFERENCE DES LOYERS (IRL), publié chaque trimestre par l'INSEE. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse dudit indice. Depuis le 9 février 2008, cet indice se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

9) CHARGES

Accessoirement au loyer, le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites " récupérables " dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les dépenses d'électricité, d'eau froide et de gaz de ville sont directement facturées par les fournisseurs au locataire. Les dépenses consécutives au ramonage des cheminées et conduits de fumée ainsi que l'entretien de la chaudière seront prises en charge par le bailleur qui choisira les contrats d'entretien et récupérera auprès du locataire ces dépenses.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Pendant UN MOIS à compter de l'envoi du décompte des charges, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition. Si le locataire souhaite que le bailleur lui adresse une copie des factures ou des contrats, il devra lui payer une somme forfaitaire de 30 centimes (0,30€) pour chaque page dupliquée. La consultation n'est plus possible si le locataire ne s'est pas manifesté dans le délai d'UN MOIS.

10) DEPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué au chapitre **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat. Depuis le 9 février 2008, il ne peut excéder un mois de loyer principal. Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt. Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. Le départ étant entendu après complet déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité, eau, téléphone, présentation au bailleur de la quittance de taxe d'habitation (article 1686 du CGI), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise en main propre des clés.

11) CAUTIONNEMENT

Le présent contrat de location est conclu sous la **CONDITION EXPRESSE** qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire.

Un acte d'engagement est annexé au présent contrat. Il est valable pour une durée de NEUF ANNEES. HUIT MOIS avant la fin de chaque période d'engagement (9 ans), le locataire devra impérativement présenter au bailleur une nouvelle caution se substituant à la précédente caution.

Le locataire est tenu également de donner une autre caution lorsque celle reçue par le bailleur est devenue insolvable, pendant la durée d'engagement (article 2020 du Code civil).

Dans le cas où le locataire n'apporterait pas de nouvelle caution ou si le bailleur juge que la caution qui lui est présentée n'offre plus les mêmes garanties (article 2018 du Code civil), LE BAILLEUR POURRA DÉCIDER DE NE PAS RECONDUIRE LE BAIL.

12) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

13) CLAUSE PENALE

En cas de retard de paiement du loyer ou de ses accessoires à terme échu, et passé un délai de CINQ JOURS CALENDAIRES, 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 (10%) de la totalité des sommes dues au bailleur sans que ce dernier ait besoin de prouver son préjudice. La simple survenance de l'échéance du terme de paiement du loyer ou de ses accessoires vaut MISE EN DEMEURE (article 1139 du Code civil).

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.

14) ETAT DES LIEUX

A 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.

A 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.

15) ELECTION 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.

16) 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.

17) SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires ils sont SOLIDAIREMENT tenus au paiement du loyer et des charges. Le bailleur pourra demander à un seul des colocataires le paiement de la totalité des sommes qui lui sont dues.

18) ANIMAUX FAMILIERS

La présence d'animaux familiers est tolérée (article 10 de la Loi 09/07/70) mais ne doit pas entraîner de troubles de voisinage ni causer des dommages dans le logement (bruit, odeurs, dégradations, etc.). En cas d'abus de jouissance LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL.

Le bailleur ne saurait être tenu responsable des dégâts et des troubles de voisinage causés par la présence d'animaux familiers appartenant à ses locataires.

Toutes les clauses stipulées au présent bail, sont de rigueur sans exception, et dans le cas où il y serait dérogé, le silence du bailleur ne sera jamais considéré comme une adhésion tacite de sa part.

CONDITIONS PARTICULIERES

Loyers et charges

Le loyer est payable mensuellement d'avance, le PREMIER de chaque mois, au DOMICILE du bailleur ou de son mandataire. Le règlement par chèque est de règle. Si le locataire décide de payer par un moyen qui nécessite des frais (envoi postal, mandat postal) il supportera lui-même ces frais.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de **XXX**, plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de **XXX**.

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles.

Le loyer sera automatiquement révisé, le **XXX**, de chaque année pour tenir compte de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE ; IRL du **4ème trimestre 2008 est 117,54**.

Cautionnement

Le locataire présentera au bailleur un nouveau tiers se substituant à (ou prolongeant) la précédente caution, HUIT MOIS avant la fin de chaque période d'engagement de la caution fixée à NEUF ANNEES. Pour le premier renouvellement de

la caution qui commence le **XXX** et se termine le **XXX** (Tf), la date limite pour présenter ce tiers est le **XXX** (Tf – 8 mois).

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **XXX** correspondant à un mois de loyer.

Divers

Au départ du locataire, une indemnité forfaitaire sera perçue à raison des trous qu'il aura percés dans les murs et plafonds, soit :

- SEPT euros (7€) par trou percé dans les faïences et carrelages ;
- DEUX euros (2€) par trou percé dans tout autre matériau.

Chaque fois que le bailleur sera obligé d'adresser au locataire une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ce dernier en supportera les frais postaux au tarif en vigueur.

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

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés
- un état des risques naturels et technologiques
- un contrat de caution solidaire
- clés portes
- clés verrous
-

RAYES NULS

..... mots
..... lignes

Fait à, le
en **3** originaux comportant **6** pages dont un pour chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
"Bon pour accord"

LE (S) LOCATAIRE (S)
Signature précédée de la mention manuscrite
"Bon pour accord"

XXX

LA CAUTION
Signature précédée de la mention manuscrite
"Bon pour accord. Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par un acte séparé et annexé"

