

ENTRE les soussignés :

M.

En sa qualité de bailleur, d'une part ;

ET

M.

M.

En qualité de locataire, d'autre part ;

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

I - Législation applicable

Le local d'habitation est soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. L'objet de la location est (indiquer le type de logement : un appartement, une maison) à usage (indiquer habitation, si le local est uniquement à usage d'habitation ; mixte, s'il s'agit d'un local à la fois à usage professionnel et d'habitation) situé(e) :

(indiquer l'adresse)

II - Désignation des locaux et équipements

Le logement donné en location présente les caractéristiques suivantes :

- Description du logement : (par exemple, entrée, séjour, deux chambres, jardin privatif)
- Équipements : (par exemple, sèche-linge, machine à laver, cuisine équipée)
- Parties communes :
- La surface habitable (1) :

CONVENTION

Article 1 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (indiquer 3 ans, si le bailleur est une personne physique, 6 ans, s'il s'agit d'une personne morale. Dans tous les cas, vous pouvez prévoir une durée supérieure.

En outre, vous pouvez prévoir une durée inférieure à 3 ans dans certains cas, voir commentaires).

Motif : (ne remplir cette case que dans le cas d'un bail d'une durée inférieure à 3 ans. Dans ce cas, il faudra indiquer les raisons familiales ou professionnelles qui vous conduisent à reprendre le logement de façon anticipée).

à compter du

(1) La surface habitable d'un logement est définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit de " la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres...". Il n'est pas tenu compte notamment de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, dépendances .... ni des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Article 2 : Montant du loyer, termes du paiement et charges récupérables

Le loyer mensuel est fixé à ..... et est payable d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois, au domicile du bailleur. Une provision pour charges d'un montant égal à ..... est due par le preneur. Le montant de cette provision fera l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Article 3 : Révision du loyer

La révision du loyer interviendra automatiquement et de plein droit au terme de chaque année du contrat.

Le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat, en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de référence sera l'indice du ..... à la date du .....

Article 4 : Dépôt de garantie

Le dépôt, non productif d'intérêts et non révisable, sera restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges, et est donc d'un montant de .....€.

Article 5 : Renouvellement du contrat

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement faite par le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, six mois au moins avant le terme du bail, le contrat est reconduit tacitement pour une période de trois ans au moins (six ans, si le bailleur est une personne morale).

Article 6 : État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés.

Un exemplaire sera annexé aux présentes.

## Article 7 : Résiliation du contrat de location

### A) Résiliation à l'initiative du locataire

Le locataire peut notifier son congé au bailleur, à tout moment, avec un préavis de trois mois.

Toutefois, le délai du congé est réduit à un mois dans les cas suivants :

- obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi (ou CDD arrivé à terme) ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- locataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;
- locataire bénéficiant du revenu minimum d'insertion (RMI).

### B) Résiliation à l'initiative du bailleur

La résiliation ne peut intervenir qu'au terme du contrat de location, sauf à mettre en œuvre la clause résolutoire prévue ci-après.

Le congé doit être notifié au locataire avec un préavis de six mois.

La résiliation doit être justifiée par la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 15 de la loi ou par un motif sérieux et légitime.

## Article 8 : Obligations du locataire

Le locataire s'oblige :

- à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- à user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- à répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- à 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 sont applicables à ces travaux ;

- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur 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 ;

- à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

#### Article 9 : Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige :

- à délivrer au locataire un logement décent et en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

- à assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée ci-dessus ;

- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

- à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

#### Article 10 : Clause résolutoire

À défaut du paiement du loyer ou des charges dûment justifiées, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie, le présent contrat sera résilié de plein droit deux mois après commandement de payer demeuré infructueux.

Le locataire pourra saisir le juge des référés avant l'expiration du délai de deux mois pour obtenir la suspension du jeu de la clause résolutoire, si la situation économique de chaque partie le justifie.

À défaut pour le locataire de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le contrat pourra être résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

#### Article 11 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure, le locataire dans les lieux loués.

Article 12 : Caution solidaire ou caution simple (selon le cas)

Aux présentes est intervenu :

Nom :

Adresse :

1re hypothèse : caution solidaire

lequel, après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire du locataire, tel qu'indiqué dans l'acte de cautionnement en annexe, et renoncer au bénéfice de la discussion pour le paiement du loyer et des charges, soit la somme de ..... e (en chiffres et en lettres) pendant toute la durée du contrat initial et de son renouvellement éventuel, soit ..... années (à compléter).

2e hypothèse : caution simple

lequel, après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution simple, tel qu'indiqué dans l'acte de cautionnement en annexe, pour le paiement du loyer et des charges, soit la somme de ..... e (en chiffres et en lettres) pendant toute la durée du contrat initial et de son renouvellement éventuel, soit ..... années (à compléter).

Article 13 : Annexes

Sont annexés au présent contrat :

- l'état des lieux établi lors de la remise des clefs,
- les extraits du règlement de copropriété.

Fait en double exemplaire\*

à ..... (à compléter) le ..... (à compléter).

Le bailleur                      Le locataire                      La caution

Signature                      Signature                      Signature

*\* Ce bail est en fait à délivrer en autant d'exemplaires que de parties. Ainsi, si le local loué est occupé par deux locataires ou s'il intervient une caution par exemple, il faudra établir 3 exemplaires de ce bail : l'un pour le bailleur, les autres pour les deux locataires.*