

CONTRAT DE BAIL EN LOCATION – LOCAUX NON MEUBLES

Soumis au titre Ier de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015. Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur.

Le Bailleur

Nom :

Adresse:

Téléphone :

Adresse électronique :

Ci-après "Le BAILLEUR"

Mandataire (le cas échéant)

Nom :

Ci-après "Le MANDATAIRE"

Le Locataire

Nom :

Adresse:

Téléphone :

Né(e) le :

À

Nationalité :

Adresse électronique :

Ci-après "Le LOCATAIRE" (singulier)

Païement du loyer

LOYER HORS CHARGES : €

PROVISION POUR CHARGES : €

TOTAL MENSUEL : €

Dépôt de garantie : €

Montant des honoraires de location, partie locataire : €

Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ☐ Oui ☐ Non

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☐ Non

Montant de loyer de référence €

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (*) €

Montant de loyer de référence majoré €

Date de versement de ce loyer (*)

(*) Ces deux mentions ne sont pas à remplir si le logement fait l'objet d'une première location, le logement a été inoccupé par un locataire depuis plus de dix-huit mois et le logement a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Les Locaux

☐ Appartement ☐ Maison ☐ Local ☐ Cave ☐ Parking ☐ Box ☐ Terrain

Nombre de pièces Surface habitable m2

Adresse :

Étage Porte Code Cave Parking

Type d'habitat : ☐ Immeuble collectif ☐ Immeuble individuel
Régime juridique de l'immeuble: ☐ Monopropriété ☐ Copropriété
Période de construction :

Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex. Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet)

Chauffage : ☐ Individuel ☐ Collectif
Eau chaude : ☐ Individuelle ☐ Collective

En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :
En cas d'eau chaude collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :

Désignation des parties faisant l'objet d'un usage privatif et répartition du loyer

Pour le locataire :

LOYER HORS CHARGES :

€

PROVISION POUR CHARGES :

€

Désignation des parties et équipements faisant l'objet d'un usage commun

☐ Gardiennage ☐ Ascenseur ☐ Chauffage collectif ☐ Antenne TV collective
☐ Vide-ordures ☐ Interphone ☐ Espace(s) vert(s) ☐ Eau chaude collective

Destination exclusive des locaux loués - Occupation

Loué(e) à usage

☐ d'habitation
☐ mixte

(habitation et professionnel pour la profession libérale de)

Le LOCATAIRE s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, il fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne

puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR.

Durée et renouvellement

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de années reconductible par tacite reconduction par période de ans, faute de congé préalable.

Date de départ du bail :

Date de fin de bail :

Indice de référence pour la révision du loyer (IRL) : Valeur :

Garants solidaires

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution :

NOM et Prénom :

Garant pour le locataire :

Adresse :

Téléphone : Né(e) le : à

Nationalité : Adresse électronique :

Chaque garant mentionné dans ce bail se porte caution solidaire du locataire indiqué par le champs "Garant pour le locataire" et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges dues par le locataire pendant la durée stipulée dans ce bail et ses renouvellements suivants, cela à compter de la date de signature du bail.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

Loyer

Loyer mensuel

Il est payable d'avance le 1er de chaque mois, soit au BAILLEUR, ou à la personne mandatée (s'il existe un mandat de gestion entre le BAILLEUR et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire). Le loyer est de € HORS CHARGES

Mode de règlement du loyer

- ☐ Par chèque
☐ Par virement bancaire

Autre:

La révision du loyer

Le loyer sera augmenté automatiquement et de plein droit, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en cas de variation à la hausse de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le .

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 même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés. Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement des provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est de €.

Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges. La régularisation s'opérera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

Détail des 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.

Dépôt de garantie

Pour la garantie de l'exécution des obligations du LOCATAIRE, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant de € correspondant à mois de loyer hors charges.

Assurance

Le LOCATAIRE s'engage à souscrire à une assurance multirisque habitation et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année. S'il ne le fait pas,

le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.

Travaux (le cas échéant)

Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer.

Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Travaux réalisés par le locataire (le cas échéant)

Conditions particulières (le cas échéant)

Résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai de trois mois sans motif (partant de la date de réception de l'acte).
- par le LOCATAIRE à tout moment, avec préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte), à condition de justifier l'un des motifs suivants : en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06/07/89 ; si le logement est situé dans l'une des zones tendues définies par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013; si son état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;, s'il s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (logement social) ; s'il obtient son premier emploi au sens de l'art.223 de la loi de « modernisation sociale » du 17 janvier 2002.
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de six mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être indiqué à peine de nullité. Ce motif doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le BAILLEUR, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire).
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Dans ce cas, le congé vaut offre de vente au locataire pendant deux premiers mois du délai de préavis
- sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

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.
- 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.
- 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, ballon eau chaude, etc.) et en justifier à la première demande le BAILLEUR.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 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.
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » (définies par le décret N° 2002-120). Avant le début des travaux, le LOCATAIRE est informé par le BAILLEUR de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du LOCATAIRE.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
- Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- 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, dégât 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.
- 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.
- 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.)
- 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 :

- Délivrer au LOCATAIRE un logement décent ne laissant pas apparaître 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 (art.6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi SRU ; décret ? 2002-120 du 30 janvier 2002).
- 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
- 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
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée

État 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 par les parties lors de la remise et la restitution des clés. L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Le LOCATAIRE peut demander au BAILLEUR de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le BAILLEUR complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

Clause résolutoire et pénale

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire. Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le 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, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par 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 du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision. Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

Selon la loi du 27 juillet 2023, à défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et six semaines après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie 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 provisions.

Clauses Particulières

Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

Clause de solidarité - indivisibilité

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé sauf en cas de colocation avec bail individuel.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

Pièces annexées au contrat, clés

- ☐ État des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clés au LOCATAIRE.
- ☐ État descriptif et inventaire du mobilier.
- ☐ Acte de caution solidaire.
- ☐ 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.
- ☐ Dossier de diagnostic technique (comprenant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels, miniers et technologiques, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb).
- ☐ Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.
- ☐ Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- ☐ 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.
- ☐ Rappel à la loi n°2009-669 du 12 juin 2009 favorisant la diffusion et la protection de la création sur internet (loi Hadopi) pour la connexion internet.
- ☐ Autre(s) annexe(s).

Nombre de clés remises: , description (facultatif):

RAYES NULS : mots , lignes , chiffres

Fait à , le en exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S)
(ou mandataire)
« lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)
« lu et approuvé »

LA OU LES CAUTION(S)
« lu et approuvé, reconnais avoir pris
connaissance du présent contrat
pour lequel je me porte caution
solidaire »