

Champs obligatoires en cas de mise en œuvre de la clause d'inscription au FNIP

Entre

 Mme Mlle M., Nom : Prénoms : de nationalité : né(e) le : à : demeurant : exerçant la profession de : célibataire, non pacsé(e) (ou) pacsé(e) (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : Et, en cas de pluralité de BAILLEURS⁽¹⁾ : Mme Mlle M., Nom* : Prénoms : de nationalité : né(e) le : à : demeurant : exerçant la profession de : célibataire, non pacsé(e) (ou) pacsé(e) (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : (ou) autre situation matrimoniale (préciser) :

ci-après désigné(e)s "le BAILLEUR" d'une part,

* Nom de jeune fille pour les femmes mariées

Et

 Mme Mlle M., Nom : Prénoms : de nationalité : né(e) le : à : demeurant : exerçant la profession de : célibataire, non pacsé(e) (ou) pacsé(e) (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : Et, en cas de pluralité de LOCATAIRES⁽¹⁾ : Mme Mlle M., Nom* : Prénoms : de nationalité : né(e) le : à : demeurant : exerçant la profession de : célibataire, non pacsé(e) (ou) pacsé(e) (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : (ou) autre situation matrimoniale (préciser) :

ci-après désigné(e)s "le LOCATAIRE d'autre part,

* Nom de jeune fille pour les femmes mariées

CAUTION

 Mme Mlle M., Nom : Prénoms : de nationalité : né(e) le : à : demeurant : exerçant la profession de :

(1) Quand ils interviennent ensemble, il y a solidarité, soit entre BAILLEURS, soit entre LOCATAIRES, dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présent contrat.

I - OBJET DU CONTRAT

1 LOCATION, ÉTAT DES LIEUX :

Le BAILLEUR donne en location au LOCATAIRE, qui accepte, d'une part le bien dont la consistance et la désignation sont établies aux « conditions particulières » des présentes, tel qu'il existe avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances, et d'autre part les meubles garnissant le local. Le LOCATAIRE déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes. Il déclare en outre avoir pris connaissance des différents renseignements concernant le bien loué et figurant aux états annexés aux présentes (voir liste des pièces annexées en page 6). Un état des lieux ainsi qu'un inventaire détaillé des meubles garnissant le local sont établis soit contradictoirement par les parties, soit par ministère d'huissier en cas de carence de l'une d'elles, lors de la remise des clés au LOCATAIRE et lors de la restitution de celles-ci. A défaut d'état des lieux et d'inventaire établis comme ci-dessus, le LOCATAIRE sera présumé avoir reçu les lieux et le mobilier en bon état et devra les rendre tels.

2 RÉGIME JURIDIQUE :

Les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations des présentes par les dispositions de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation, celles des articles 3-1, 6, alinéas 1 et 2, et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que par les dispositions complémentaires et non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil.

3 DESTINATION DU BIEN LOUÉ :

Le LOCATAIRE ne peut exercer dans le bien loué aucune activité professionnelle, même libérale, commerciale, artisanale, ou industrielle, sauf disposition contraire prévue aux "conditions particulières".

II - DURÉE DU CONTRAT

4 DÉTERMINATION DE LA DURÉE ET DE LA DATE D'EFFET DU CONTRAT :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui figure aux « conditions particulières ». Il est précisé que :

- si le logement loué constitue la résidence principale du LOCATAIRE non étudiant, la durée de la location ne peut être inférieure à un an
- si le LOCATAIRE est étudiant et que le logement loué constitue sa résidence principale, en conformité avec l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bail peut être d'une durée de neuf, dix ou onze mois; le LOCATAIRE s'engage à justifier de sa qualité d'étudiant avant l'entrée en jouissance par tous moyens; à défaut de justifier de sa qualité d'étudiant avant l'entrée en jouissance, le LOCATAIRE restera tenu par les termes du présent contrat, à l'exception de la partie relative à la durée du bail; dans ce cas, cette durée sera de plein droit portée à une année avec tacite reconduction dans les conditions prévues par l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation; le LOCATAIRE pourra toutefois renoncer à entrer en jouissance et renoncer purement et simplement au bail moyennant l'abandon de la moitié du dépôt de garantie au profit du BAILLEUR;
- si le logement loué ne constitue pas la résidence principale du LOCATAIRE la durée du bail est fixée librement entre les parties.

5 CONGÉ PAR LE LOCATAIRE :

Le LOCATAIRE pourra donner congé à tout moment, moyennant le respect d'un délai de préavis d'un mois, adressé au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

6 CONGÉ PAR LE BAILLEUR :

Le BAILLEUR ne pourra donner congé qu'en vue de faire obstacle à la tacite reconduction prévue ci-dessus. Le congé devra être notifié au LOCATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, au moins trois mois avant le terme du contrat, qu'il s'agisse de la première période de location ou des suivantes. Ce congé devra être motivé, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant.

7 RECONDUCTION DU CONTRAT :

- Si le LOCATAIRE n'est pas étudiant, à l'expiration de la durée définie à l'article 4 et à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties conformément aux règles prévues ci-dessus pour donner congé, le présent bail sera tacitement reconduit d'année en année, sauf si un congé est délivré. La tacite reconduction s'opère aux conditions initiales du bail, sauf si le BAILLEUR a notifié au LOCATAIRE, au moins trois mois avant le terme, les nouvelles conditions qu'il souhaite voir appliquées. Si le LOCATAIRE accepte ces nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour une année. Si le LOCATAIRE refuse ces conditions, le bail prend fin à son terme;
- si le LOCATAIRE est étudiant, à l'expiration de la durée définie à l'article 4, le bail prendra fin sans possibilité de reconduction et sans qu'il soit besoin d'adresser un congé.

III - DÉPÔT DE GARANTIE, LOYER ET CHARGES

8 DÉPÔT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux « conditions particulières », n'est pas supérieur à deux mois de loyer en principal. Il n'est ni révisable, ni productif d'intérêts. Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le LOCATAIRE du paiement des derniers loyers lorsque le bail se terminera, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées par les présentes.

9 LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel initial dont le montant est fixé aux « conditions particulières ».

10 RÉVISION DU LOYER :

Ce loyer sera révisé automatiquement au terme de chaque année du contrat, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre. L'indice de base et sa valeur figurent aux « conditions particulières » des présentes.

III - DÉPÔT DE GARANTIE, LOYER ET CHARGES (suite)

11 CHARGES :

- Si le loyer principal est stipulé «toutes charges comprises» aux « conditions particulières » des présentes, celui-ci comprend les charges, taxes et prestations récupérables;
- si le loyer principal est stipulé «plus une provision sur charges récupérables» aux « conditions particulières » des présentes, le LOCATAIRE doit rembourser au BAILLEUR, en plus du loyer principal, les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie et, plus généralement toute dépense exposée par le BAILLEUR dès lors que cette dépense entre dans la catégorie des charges récupérables au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987; le paiement de ces charges récupérables s'effectue par provisions dont le montant peut être modifié au cours de la location ; ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, sont exigibles avec ce terme; le montant de la provision exigible dès le premier terme est fixé aux « conditions particulières ».

12 PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES :

Le loyer et les charges sont payés à l'endroit indiqué aux « conditions particulières » des présentes. Le BAILLEUR est tenu, sur demande du LOCATAIRE, de lui remettre une quittance gratuitement. Toute somme non réglée par le LOCATAIRE à sa date d'exigibilité portera intérêt au taux légal, après commandement de payer resté sans effet, jusqu'au jour du paiement effectif.

IV - CLAUSE D'INSCRIPTION AU FNIP ⁽¹⁾

FNIP : Fichier National des Incidents de Paiement. – Section immobilier.

Cette clause fait partie intégrante du bail accordé par le BAILLEUR ou son mandataire ⁽²⁾.

Elle est acceptée par le LOCATAIRE désigné aux présentes de même que par leur(s) éventuelle(s) CAUTION(S) co-signataire(s) tenue(s) de régler en lieu et place du LOCATAIRE défaillant. Ils ne peuvent la récuser sous aucun prétexte.



Les paiements aux dates d'échéances des loyers, charges, et accessoires, tels que définis aux présentes, doivent être rigoureusement respectés.

En cas de retard de paiement, le BAILLEUR ou son mandataire ⁽²⁾ pourra, sans mise en demeure préalable, déclarer toute somme non réglée à l'échéance au FNIP Section Immobilier. Cette déclaration se fera soit auprès d'un agent immobilier adhérent au FNIP-IMMOCONTROLE ⁽³⁾, soit directement par le BAILLEUR s'il s'agit d'une personne morale adhérente au FNIP. Il appartiendra également au BAILLEUR de déclarer les règlements de régularisation auprès de ce dernier.

Il est rappelé qu'il ne peut y avoir compensation entre le montant du loyer (et des charges) et les fonds versés au titre du dépôt de garantie.

Ces fonds déposés en garantie doivent en effet servir, si nécessaire, à couvrir les frais de remise en état des locaux. Ils doivent être restitués après l'état des lieux de sortie et déduction faite des frais de remise en état éventuels, dans les délais fixés au présent bail ou à défaut par la loi.

Par conséquent, si le LOCATAIRE effectue une telle compensation arbitraire avec un loyer, les retards de paiement seront déclarés au FNIP.

En cas de contestation, le montant des loyers devra être déposé, à hauteur du montant contesté, exclusivement sur un compte séquestre créé à cet effet par le débiteur, qui en supportera les frais, le solde étant versé au BAILLEUR ou son mandataire.

En cas de non-paiement suite à une déclaration au FNIP l'incident sera inscrit. Cette information sera accessible à l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

(1) Clause conforme aux directives CNIL. Protection du débiteur. (2) pour les baux conclus par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

(3) Liste des agents adhérents sur www.securibail.fr

V - OBLIGATIONS DES PARTIES

13 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Le LOCATAIRE s'engage à exécuter toutes les obligations ci-après, ce à peine de résiliation du bail, sans préjudice de toute action en dommages-intérêts.

Paiement du loyer et des charges :

Le LOCATAIRE paye le loyer et les charges de la manière définie aux présentes.

Occupation - jouissance :

Le LOCATAIRE s'oblige à user paisiblement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus, qu'il s'engage à ne pas modifier. Plus particulièrement, les meubles et objets mobiliers ne peuvent être employés qu'à l'usage pour lequel ils sont destinés et dans les lieux où ils se trouvent. Il est absolument interdit au LOCATAIRE de les transporter hors du logement. Il veille à ce qu'ils soient utilisés normalement afin d'éviter leur détérioration prématurée. Il satisfait à toutes les obligations de ville, de voirie et de police, notamment en ce qui concerne les réglementations relatives à l'hygiène. Il s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble, s'il en existe un, dont les dispositions, qu'il déclare bien connaître, lui sont opposables en tant qu'elles ne sont pas contraires aux présentes, ainsi que toutes les décisions qui seraient prises pendant la durée du contrat par l'assemblée des copropriétaires en ce qui concerne l'usage de l'immeuble, et à se conformer à tous les ordres pouvant être donnés par le syndic en vertu du règlement de copropriété ou desdits décisions, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le BAILLEUR. Il notifie au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement, tout changement concernant sa situation personnelle et familiale pouvant survenir au cours du présent bail ou de sa reconduction.

Visites :

Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR à visiter le bien loué ou à le faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire. Le BAILLEUR peut également, en vue de la vente ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui.

Cession - sous-location :

Le LOCATAIRE occupe le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge. En conséquence, il ne peut céder les droits qu'il tient du présent bail ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie du bien loué sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR.

Responsabilité - Assurance :

Le LOCATAIRE répond des dégradations et pertes et notamment de l'incendie qui pourraient survenir dans les locaux loués pendant la durée du présent contrat, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux. Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de LOCATAIRE au titre du bien loué, y inclus le mobilier et toutes dépendances ainsi que les aménagements et embellissements qu'il aurait effectués ; il doit se garantir, notamment, contre les explosions, les incendies, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins, par une assurance suffisante, contractée auprès d'une compagnie notoirement solvable, avec mention de la priorité pour le BAILLEUR sur les sommes assurées. Il justifie, auprès du BAILLEUR, au jour de la remise des clés, puis chaque année à la demande de ce dernier, de l'existence de la police garantissant ces risques et il s'engage à maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et de sa reconduction, à en acquitter régulièrement les primes et à fournir toute justification de leur règlement à tout moment à chaque réquisition du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE prévient immédiatement sa compagnie d'assurance et informe conjointement, sans délai, le BAILLEUR de tout sinistre et de toute dégradation se produisant dans le bien loué, même en l'absence de dommage apparent, dès l'instant où des réparations à la charge du BAILLEUR seraient nécessaires de ce fait, 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. Faute de satisfaire à cet engagement, il n'aurait droit à aucune indemnité pour le préjudice qu'il pourrait subir en raison de la prolongation du dommage au-delà de la date de sa constatation et il encourrait la responsabilité, envers le BAILLEUR, de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (suite) :

Entretien - Réparations :

Le LOCATAIRE prend à sa charge l'entretien courant du local et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 auquel les parties, de convention expresse, conviennent de se référer, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure et à l'exception des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui sont à la charge du BAILLEUR. Le LOCATAIRE entretient et remplace, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel. Il doit notamment, en cours et en fin de jouissance :

- le cas échéant, faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent que nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs;
- faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière et le(s) chauffe-eau(x) ou chauffe-bain(s) qui sont ou pourraient être installés dans les lieux loués, ainsi que les tuyaux d'évacuation et les prises d'air;
- ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage, étant précisé qu'il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomènes de condensation ou autres;
- veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution;
- justifier de tous les entretiens ci-dessus prévus à la demande du BAILLEUR.

En ce qui concerne particulièrement les meubles et objets mobiliers compris dans la présente location, le LOCATAIRE les entretient en bon état et les rend de même en fin de bail, sauf les détériorations et l'usure provenant d'une utilisation normale. A son départ, il est également tenu de rembourser au BAILLEUR la valeur de ces meubles et objets mobiliers qui auraient été perdus ou détériorés autrement que par vétusté, cas fortuit ou force majeure. Le LOCATAIRE est responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui seraient rendues nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont le LOCATAIRE a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par dégradations résultant de son fait, ou du fait de tout occupant de son chef. D'une manière générale, pendant les périodes de location stipulées ci-dessus, où le bien loué ne sera pas occupé, le LOCATAIRE doit en assurer la surveillance, pour éviter qu'il ne s'y produise des détériorations. Le LOCATAIRE souffrira la réalisation par le BAILLEUR de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, sauf dispositions contraires prévues par l'article 1724 du Code civil, si la durée des travaux excède quarante jours. Le LOCATAIRE s'engage à prévenir le BAILLEUR immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge de ce dernier.

Aménagement - Transformations :

Après en avoir avisé le BAILLEUR, le LOCATAIRE peut réaliser des aménagements ne constituant pas une transformation du bien loué. En fin de bail, ils restent acquis au BAILLEUR sans indemnité, à moins que l'une des parties ne préfère que les lieux soient remis dans leur état antérieur. Cette remise en état devra être effectuée par le LOCATAIRE et à ses frais. Le LOCATAIRE ne peut exécuter aucune transformation dans le bien loué sans l'accord exprès, préalable et écrit du BAILLEUR. Il en est ainsi notamment pour un percement de mur, de cloison, de sol ou de plafond, une construction, une démolition, un changement de distribution des lieux ou de la nature des revêtements des murs, des sols ou des plafonds, et de modification ou changement des équipements. Cet écrit précise les conditions dans lesquelles les travaux seront réalisés et les obligations correspondantes mises à la charge du LOCATAIRE, notamment en ce qui concerne leur surveillance par un homme de l'art. A défaut de cet accord, au départ du LOCATAIRE, le BAILLEUR peut, sans préjudice de tous dommages et intérêts, soit exiger la remise des locaux ou des équipements dans leur état d'origine à la signature du contrat, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, soit conserver les transformations effectuées sans indemnité pour les frais engagés et les installations ou appareils conservés. Le BAILLEUR peut également exiger, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, la remise en état immédiate des lieux ou équipements au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité de l'immeuble.

Départ du LOCATAIRE :

Le LOCATAIRE s'interdit de quitter les lieux de façon prématurée et sans s'être conformé aux obligations du LOCATAIRE sortant : paiement des loyers et des charges, ainsi que des contributions directes qui sont à sa charge personnelle, relevés des différents compteurs relatifs à toutes fournitures, exécution des réparations locatives, etc... Il remet au BAILLEUR lors de son départ toutes les clés du bien loué et lui communique sa nouvelle adresse ou, à défaut, l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location. A la restitution des clés, un état des lieux et un inventaire du mobilier sont dressés. Le LOCATAIRE est tenu d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés. En cas de transformation des locaux et équipements loués, effectuée sans l'accord écrit du BAILLEUR, ce dernier peut exiger du LOCATAIRE, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

14 OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

Le BAILLEUR est tenu :

- de délivrer au LOCATAIRE le bien loué et le mobilier le garnissant, tels que décrits dans l'état des lieux et l'inventaire mentionnés plus haut, en bon état d'usage et de fonctionnement;
- en tout état de cause et conformément aux dispositions de l'article 6, alinéas 1 et 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, de remettre au LOCATAIRE un logement décent au sens des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, 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 son usage d'habitation;
- d'assurer la jouissance paisible du bien loué et, sans préjudice de l'application de l'article 1721 du Code civil, de la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux « conditions particulières » ; la responsabilité du BAILLEUR ne pourra toutefois être recherchée en cas de vol, cambriolage, ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou parties communes de l'immeuble, ni au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ; elle ne pourra l'être non plus à raison des conséquences dommageables pour le LOCATAIRE qui résulteraient de la remise des clés par celui-ci aux employés de l'immeuble;
- d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le bail et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, sauf à faire supporter par le LOCATAIRE la charge de ces travaux s'ils sont rendus nécessaires de son fait, par sa négligence ou son imprudence ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation du bien loué.
- si le bien loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit, d'indiquer dans le contrat de location, au moyen d'une clause claire et lisible, la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien (article L147-5 du Code de l'urbanisme); les plans d'exposition au bruit sont obligatoires autour des aérodromes classés selon le code de l'aviation civile en catégories A, B et C, ainsi qu'autour des aérodromes civils ou militaires figurant sur une liste établie par l'autorité administrative; ils peuvent être consultés le cas échéant aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'à la Préfecture.

VI - CLAUSES DIVERSES

15 FRAIS :

Les frais, droits et honoraires des présentes, y compris ceux de négociation le cas échéant, et de leurs suites sont supportés en totalité par le LOCATAIRE, de même que tous autres frais, notamment ceux d'établissement, le cas échéant, de l'état des lieux par un huissier de justice.

16 CAUTION :

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du LOCATAIRE, par acte sous seing privé annexé, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion pour le paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du présent contrat pendant toute sa durée et son éventuelle prolongation.

17 CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges récupérables, et sans préjudice de la mise en œuvre de la clause d'inscription au FNIP visée au IV des présentes, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause. De même, le contrat sera résilié de plein droit en cas d'infraction du LOCATAIRE à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à une mise en demeure adressée au LOCATAIRE et lui enjoignant de respecter ses obligations dans le mois suivant réception de cette mise en demeure. Dans ces différents cas, la résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé. Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués. En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement effectif, et ce malgré la remise de toute quittance, la clause de résiliation de plein droit pouvant être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

18 CLAUSES PÉNALES :

A titre de clause pénale, en application des articles 1226 et suivants du Code civil, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier de justice, le LOCATAIRE devra payer en plus des frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent (10 %) de la somme due, ceci afin de couvrir le BAILLEUR de ses peines et tracas, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il est également stipulé à titre de clause pénale, afin de garantir au BAILLEUR la récupération effective et immédiate des lieux loués, que le LOCATAIRE, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, devra verser au BAILLEUR une indemnité d'occupation calculée, jour par jour, égale au double du loyer et des charges contractuelles.

19 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le BAILLEUR et la CAUTION solidaire éventuelle élisent domicile en leur demeure respective et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

I DESTINATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS :

Usage : habitation habitation et professionnel toute activité libérale activité libérale de _____ exclusivement.
sis(e) à :

Description précise des locaux :

plus locaux accessoires : cave N° : _____ grenier : _____ parking N° : _____ garage N° : _____

Equipements communs : voie de circulation privée aire de stationnement espaces verts aire de jeu
chauffage/eau chaude collectif (charbon Fuel/gaz urbain (bois) solaire) antennes TV /parabole digicode

interphone ascenseur vide-ordure gardiennage autres (préciser) : _____

Exposition au bruit (Art. L.147.5 du code de l'urbanisme) : si le bien est situé dans une zone de bruit, cochez la zone : A B C D

II DURÉE DU CONTRAT :

___ an(s)⁽¹⁾ / ___ mois⁽¹⁾ débutant le : | | | | | | | | | | finissant le : | | | | | | | | | | sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

⁽¹⁾ cf article 4 des «conditions générales».

III CONDITIONS DE LA LOCATION :

Loyers et charges : le loyer est payable mensuellement d'avance,

au domicile du BAILLEUR (ou) autre (préciser) : _____

au plus tard le : | | | | de chaque mois

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

toutes charges comprises⁽²⁾

plus une provision sur charges récupérables⁽²⁾ mensuelle trimestrielle, révisable et fixée initialement à la somme de (en toutes lettres) :

⁽²⁾ cf article 11 des «conditions générales».

Le loyer sera automatiquement révisé le | | | | de chaque année (cf article 10 des «conditions générales»).

Indice de référence les loyers (IRL) : indice de base au 1^{er} 2^e 3^e 4^e trimestre. Valeur : _____

Dépôt de garantie : le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR, la somme de (en toutes lettres) :

_____ correspondant à : _____ mois de loyers bruts.

Chacune des parties reconnaît avoir remis ou reçu en annexe aux présentes :

- 1 état des lieux
- 1 inventaire du mobilier
- 1 extrait du règlement de copropriété ou de jouissance
- 1 acte d'engagement de caution.
- 1 dossier de diagnostic technique (Art. 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Autres informations sur le bien loué (préciser) :

Autres clauses particulières (à annexer) dont les parties conviendraient (préciser) :

RAYÉS NULS : _____ mot(s) isolé(s) _____ ligne(s)

paraphé(e)s en marge par les parties.

FAIT À : _____ le : | | | | | | | | | | en : _____ originaux dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement, le cas échéant.

LE(S) BAILLEUR(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention «Lu et approuvé, bon pour acceptation» et paraphe à chaque page.

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention «Lu et approuvé, bon pour acceptation» et paraphe à chaque page.

LA CAUTION

Signature précédée de la mention «Lu et approuvé, bon pour caution solidaire», paraphe à chaque page, **et engagement de caution solidaire annexé.**