



## I - OBJET DU CONTRAT

### 1 LOCATION :

Le BAILLEUR donne en location au LOCATAIRE, qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation sont établies aux « conditions particulières », tel qu'il existe avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances. 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).

### 2 RÉGIME JURIDIQUE :

Les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations des présentes, par le Titre 1<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dont les dispositions sont d'ordre public, ainsi que par les dispositions complémentaires et non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil.

### 3 DESTINATION DU BIEN LOUÉ :

Le bien loué est destiné à l'habitation principale du LOCATAIRE. Le LOCATAIRE s'engage à y habiter personnellement, s'interdisant de le prêter. Il ne peut y exercer aucune activité professionnelle, même libérale, commerciale, artisanale, ou industrielle, sauf disposition contraire prévue aux « conditions particulières »

Domiciliation d'entreprise: dans les conditions prévues à l'article L123-10 du Code de commerce, si le LOCATAIRE venait à exercer une activité nécessitant une immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers, pour les besoins de celle-ci, le BAILLEUR accepte que le bien loué destiné à l'habitation soit déclaré comme adresse de l'entreprise, sauf dispositions législatives ou contractuelles contraires. Lorsqu'il ne dispose pas d'un établissement (bureau, magasin, etc.), le LOCATAIRE peut, à titre exclusif d'adresse de l'entreprise, déclarer celle du bien loué, cette déclaration n'entraînant ni changement d'affectation de ce dernier, ni application du statut des baux commerciaux. Dans les conditions prévues à l'article L123-11-1 du Code de commerce, si le LOCATAIRE venait à être nommé représentant légal d'une personne morale, lors de la création de celle-ci, le BAILLEUR accepte que son siège social soit installé dans le bien loué destiné à l'habitation. Cette domiciliation peut être sans limitation de durée, sauf dispositions législatives ou contractuelles contraires. En présence de telles dispositions contraires, et après avoir effectué la notification au BAILLEUR prévue à l'article L123-11-1 alinéa 3 du Code de commerce, le siège social ne peut y être installé que temporairement, pour une durée ne pouvant ni excéder 5 ans à compter de la création de la personne morale, ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation du bien loué.

### 4 ÉTAT DES LIEUX :

Un état des lieux est établi 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, et demeurera annexé aux présentes. Pendant le premier mois de chauffe, le LOCATAIRE peut demander qu'il soit complété par celui des éléments de chauffage.

## II - DURÉE DU CONTRAT

### 5 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 », et qui conformément à l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est au moins égale à trois ans pour les BAILLEURs personnes physiques et assimilés, et au moins égale à six ans pour les BAILLEURs personnes morales, sauf application de l'article 11 de la loi précitée qui autorise une durée inférieure.

### 6 CONGÉ :

**Forme du congé :** la partie qui entend résilier le présent contrat doit donner congé à l'autre partie soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier de justice. Pour produire effet à l'égard de tous, la notification doit être adressée et reçue par chacun du BAILLEUR ou du LOCATAIRE, sauf application des dispositions de l'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en cas de conclusion d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité par le LOCATAIRE non porté à la connaissance du BAILLEUR.

#### Délai de préavis :

• **Pour le BAILLEUR :** le congé doit être notifié au LOCATAIRE au moins six mois à l'avance. Il ne peut être donné que pour l'un des motifs ci-après indiqués.

• **Pour le LOCATAIRE :** le congé doit être notifié au BAILLEUR au moins trois mois à l'avance.

Toutefois, ce délai est réduit à un mois dans les hypothèses suivantes :

- en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- lorsque l'état de santé d'un LOCATAIRE âgé de plus de soixante ans justifie un changement de domicile ;
- lorsque le LOCATAIRE bénéficie du revenu de solidarité active (RSA).

Il est expressément convenu entre les parties que ce délai réduit s'applique même si l'événement en cause ne concerne qu'une seule des personnes à considérer comme cotitulaires du bail. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

#### Motivation du congé :

• **Par le BAILLEUR :** en application du premier alinéa de l'article 15-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le congé donné par le BAILLEUR doit indiquer le motif allégué, qui ne peut être que :

- la reprise du bien loué pour l'habiter lui-même ou pour le faire occuper par son conjoint, son 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. Le congé doit préciser les nom et adresse du bénéficiaire ;
- la décision de vendre le logement ; dans ce cas, un droit de préemption est ouvert au profit du LOCATAIRE ; ses conditions d'exercice sont précisées à l'article 15-II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; le congé vaut offre de vente à son profit, pendant les deux premiers mois du délai de préavis ; il doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; le LOCATAIRE qui n'a pas préempté en acceptant l'offre de vente, doit quitter les lieux pour la date d'échéance du bail ;
- un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant.

• **Par le LOCATAIRE :** le LOCATAIRE n'a pas à motiver son congé. Toutefois, le BAILLEUR peut demander au LOCATAIRE la justification de la raison invoquée pour bénéficier du délai réduit à un mois, lorsqu'il ne l'aura pas mentionnée dans son congé.

**Effets du congé :** pendant le délai de préavis, le LOCATAIRE n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il aura réellement occupé les lieux, si le congé a été délivré par le BAILLEUR. Il est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis, même s'il décide de quitter les lieux avant la fin de celui-ci, si c'est lui qui a notifié le congé. Toutefois, il est relevé de cette obligation, si, en accord avec le BAILLEUR, le logement se trouve occupé par un autre LOCATAIRE avant la fin de ce délai. A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation du bien loué. Il doit donc pour cette date laisser les lieux libres de toute occupation.

### 7 RECONDUCTION DU CONTRAT :

À l'expiration de la durée définie à l'article 5, 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 est :

- soit renouvelé pour une durée conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (au moins 3 ans pour un BAILLEUR personne physique et assimilée, et au moins 6 ans pour un BAILLEUR personne morale), et moyennant un nouveau loyer compatible avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre de renouvellement. Cette offre doit être formulée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier de justice et doit parvenir au LOCATAIRE six mois avant la date d'expiration du bail.
- soit reconduit tacitement, à défaut de congé ou d'offre de renouvellement formulée par le BAILLEUR dans les conditions précisées ci-dessus, pour une durée de trois ou de six ans selon que le BAILLEUR est une personne physique et assimilée ou une personne morale ; cette reconduction a lieu moyennant le même loyer, révisé dans les conditions prévues ci-dessus.

A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du LOCATAIRE en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention dans les conditions visées à l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.



## II - DURÉE DU CONTRAT (suite)

### 8 TRANSFERT OU CONTINUATION DU CONTRAT :

En cas d'abandon ou en cas de décès du LOCATAIRE, le contrat de location continue ou est transféré dans les conditions visées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### 9 RÉSILIATION :

#### RÉSILIATION DE PLEIN DROIT :

• **Résiliation du bail en vertu de la loi :** le présent contrat est résilié de plein droit, dans les conditions prévues à l'article 14-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 quand le LOCATAIRE abandonne son domicile ou vient à décéder et qu'il n'existe personne susceptible d'en obtenir le transfert ou la continuation dans les conditions prévues à l'article 14 de la loi précitée.

• **Clause résolutoire :** à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges locatives dûment justifiées, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie ci-après stipulé, et sans préjudice de la mise en oeuvre de la clause d'inscription au FNIP visée au IV des présentes, le présent bail est résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et celle de l'article 6 alinéa 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le LOCATAIRE de saisir le Fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée. Il sura d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués, sauf l'effet d'une demande de délai par le LOCATAIRE, conformément à l'article 24 précité. Si l'exécution du bail est garantie par un cautionnement, le commandement de payer doit être notifié à la CAUTION par acte d'huissier dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. A défaut, la CAUTION n'est pas tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. De même, au cas où le LOCATAIRE n'assurera pas et ne maintiendrait pas assuré l'immeuble loué contre les risques locatifs, le présent bail serait résilié de plein droit, un mois après un simple commandement demeuré infructueux énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause et reproduisant, à peine de nullité, les dispositions de l'article 7-g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

#### RÉSILIATION JUDICIAIRE :

Tant le BAILLEUR que le LOCATAIRE pourront demander la résiliation judiciaire du bail dans le cas où les obligations imposées par la loi ou par le présent contrat ne seraient pas respectées.

## III - DÉPÔT DE GARANTIE, LOYER, CHARGES ET CONTRIBUTIONS

### 10 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 un mois de loyer en principal. Il n'est ni révisable, ni productif d'intérêts. Le dépôt de garantie ne peut 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. Le BAILLEUR restitue ce dépôt au LOCATAIRE dans le délai maximum de deux mois après complet déménagement et établissement de l'état de départ prévu à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et places du LOCATAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. À défaut de restitution dans le délai ci-dessus, la somme à restituer au LOCATAIRE produit intérêt au taux légal au profit de ce dernier.

### 11 LOYER :

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

### 12 RÉVISION DU LOYER :

Ce loyer est révisé automatiquement au terme de chaque année de 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.

La révision s'effectue aux termes de la première année et de chacune des années suivantes, en appliquant au loyer en cours le rapport existant entre l'indice de base à la date de signature du contrat et l'indice du même trimestre de chacune des années suivantes, considéré comme indice de référence. Le nouveau loyer prend automatiquement effet à la date de révision précédemment indiquée, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le retard dans la publication de l'indice n'autorise pas le LOCATAIRE à retarder le paiement du loyer, qui doit être payé normalement à l'échéance sur la base de celle précédente. Le loyer révisé s'applique rétroactivement, au moyen d'un rappel de loyer qui doit être payé en même temps que le terme suivant immédiatement l'indication au LOCATAIRE de son montant.

### 13 CHARGES :

Le LOCATAIRE doit rembourser au BAILLEUR, en plus du loyer principal, les charges récupérables au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987 ou tout décret qui viendrait à le remplacer. Ces charges, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments du bien loué ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments du bien loué ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.

Le paiement de ces charges récupérables s'effectue par provisions qui donnent lieu à une régularisation annuelle. Ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, sont exigibles avec ce terme. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, si l'immeuble est ou devient soumis au statut de la copropriété ou lorsque le BAILLEUR est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les LOCATAIRES. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE qui ne pourra toutefois pas exiger leur envoi. Le montant de la provision exigible dès le premier terme est fixé aux « conditions particulières ».

### 14 PAIEMENT DU LOYER, DES CHARGES ET DES CONTRIBUTIONS :

Le loyer ainsi que les charges sont payés à l'endroit indiqué aux « conditions particulières ». Le BAILLEUR est tenu, si le LOCATAIRE en fait la demande, de lui transmettre gratuitement une quittance faisant apparaître le détail des sommes versées par le LOCATAIRE en distinguant le loyer, les charges, et, le cas échéant, la contribution du LOCATAIRE pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Si le LOCATAIRE effectue un paiement partiel, le BAILLEUR est tenu de délivrer un reçu.



## IV - OBLIGATIONS DES PARTIES

### 15 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Le LOCATAIRE s'engage à exécuter toutes les obligations résultant pour lui de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et des dispositions non contraires du Code civil, ce à peine de résiliation du bail, sans préjudice de toute action en dommages intérêts, et notamment les obligations suivantes :

#### **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. Il doit satisfaire 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 au présent contrat, 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 desdites décisions, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le BAILLEUR. Le LOCATAIRE reconnaît en outre avoir reçu du BAILLEUR, quand ils existent, les extraits 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 définies plus haut à l'article 13 « CHARGES ». 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. Si le bien loué dépend d'une copropriété, il donne accès au syndic de la copropriété ou à ses représentants, à ses architectes ou entrepreneurs aussi souvent que 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 sont fixées par lui et y apposer des écriteaux ou affiches annonçant la mise en relocation ou la mise en vente.

#### **Cession - sous-location :**

Le LOCATAIRE 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, y compris sur le prix du loyer. Conformément à l'article 4-n de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il peut cependant héberger toute personne de son choix à sa convenance. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le LOCATAIRE principal. En cas de cessation du contrat principal, le sous-LOCATAIRE ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation. Les autres dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

#### **Travaux effectués dans les lieux loués :**

Le LOCATAIRE supporte, sans indemnité, la réalisation par le BAILLEUR de tous travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués, ainsi que toutes les réparations qui deviendraient urgentes, de tous travaux d'économie d'énergie, et ce quels que soient les inconvénients et la durée de ces travaux et réparations, sous réserve toutefois de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil, si ces travaux ou réparations durent plus de quarante jours. De même, si le bien loué est soumis au statut de la copropriété, il supporte les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que toutes modifications d'arrivées de branchement ou d'installation intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributives des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou des télécommunications, ainsi que la pose de tout appareil. A l'occasion des travaux, il facilite l'accès des locaux aux personnes chargées de les effectuer ou de les surveiller et prend toutes les mesures nécessaires pour protéger les meubles, rideaux ou tentures, tableaux, bibelots, appareils et agencements se trouvant dans les lieux loués qu'ils soient sa propriété ou celle du BAILLEUR. Si les travaux et réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire à son logement et à celui de sa famille, le LOCATAIRE pourra faire résilier le bail.

#### **Responsabilité- Assurance :**

Le LOCATAIRE répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans les locaux loués, pendant la durée du présent contrat, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du BAILLEUR ou au 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 souscrite 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. La non-souscription et le non-maintien d'une telle garantie sont susceptibles d'entraîner la résiliation du bail dans les conditions ci-dessus indiquées.

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.

#### **Entretien- Réparations :**

Le LOCATAIRE prend à sa charge l'entretien courant du bien loué et de ses équipements 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 que les parties déclarent connaître, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. 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, veiller au maintien en parfait état, à partir des coffrets de distribution, des diverses canalisations intérieures et extérieures concernant le bien loué (eau chaude et froide, assainissement, électricité, chauffage central, etc.) et des divers appareils et équipement installés dans les lieux loués.

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.

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.

#### **Aménagements-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. À 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.

#### **Impôts et taxes :**

Le LOCATAIRE acquitte à leurs échéances toutes ses contributions personnelles, notamment la taxe d'habitation et ses taxes annexes, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet. Il rembourse au BAILLEUR les taxes locatives se rapportant aux services dont il profite directement, telles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et/ou de balayage.

## IV - OBLIGATIONS DES PARTIES (suite)

### 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. Avant de déménager, le LOCATAIRE justifie au BAILLEUR la résiliation de tout contrat qu'il a pu souscrire concernant le bien loué, notamment l'électricité, l'eau, l'entretien de la chaudière, du jardin, etc. Il remet, lors de son départ, au BAILLEUR 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 ou après constatation du déménagement avéré du LOCATAIRE, un état des lieux de sortie est dressé.

### 16 OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

Le BAILLEUR s'engage à exécuter toutes les obligations résultant pour lui de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et des dispositions non contraires du Code civil, à peine de toute action judiciaire en dommages-intérêts et en résiliation du bail à la requête du LOCATAIRE, et notamment les obligations suivantes :

#### Logement décent :

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, 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 ;

#### Bon état d'usage :

Délivrer au LOCATAIRE le bien loué en bon état d'usage et de réparations de toutes espèces et les équipements en bon état de fonctionnement ; toutefois les parties peuvent convenir par une clause expresse figurant aux « conditions particulières » des travaux que le LOCATAIRE effectuera et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du LOCATAIRE, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logement correspondant aux caractéristiques définies en application des alinéas 1 et 2 de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

#### Jouissance paisible :

Assurer la jouissance paisible du bien loué et, sans préjudice de l'application de l'article 1721 du Code civil, et 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 visée ci-dessus et figurant aux « conditions particulières » ;

#### Entretien aménagement :

Entretien 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 par son fait, sa négligence ou son imprudence et ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation du bien loué ainsi que vu ci-dessus ;

#### Exposition au bruit :

Si le bien loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit, 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, à la Préfecture ou sur le site de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporportuaires (ACNUSA).

En cas de changement de BAILLEUR, le nouveau BAILLEUR notifie au LOCATAIRE son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant ceux de son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice .

## V - CLAUSES DIVERSES

### 17 FRAIS :

Les frais, droits et honoraires des présentes, y compris ceux de négociation le cas échéant, sont supportés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE, de même que ceux d'établissement, le cas échéant, de l'état des lieux par un huissier de justice, dans les conditions fixées par l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Les mêmes règles s'appliquent pour tout avenant établi postérieurement au présent bail.

### 18 CAUTION :

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du LOCATAIRE, par acte sous seing privé annexé, elle doit dans cet acte, faire précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'article 22-1, alinéa 4, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le BAILLEUR remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

### 19 CLAUSE PÉNALE :

Cette clause s'applique sans préjudice de la mise en œuvre de la clause d'inscription au FNIP visée au IV des présentes.

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 s'il ne s'acquitte pas de sa dette dans les quinze jours de la réception d'une mise en demeure adressée, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier de justice, le LOCATAIRE paye en sus au BAILLEUR une indemnité forfaitaire de dix pour cent (10 %) de la somme due pour couvrir celui-ci de ses peines et tracasseries. Le LOCATAIRE s'engage également à lui rembourser tous les frais qu'il aura exposés pour parvenir au recouvrement, sur justification et dans les conditions et limites prévues par les dispositions légales. 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, verse au BAILLEUR une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer majoré de vingt pour cent (20 %).

### 20 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 .



## I DESTINATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS :

**Usage:**  habitation  habitation et professionnel  toute activité libérale  activité libérale de \_\_\_\_\_ exclusivement.

**Type:**  appartement  villa d'une surface habitable de: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, sis(e) à: \_\_\_\_\_

Description précise des locaux:

---



---



---

plus locaux accessoires:  cave numéro: \_\_\_\_\_  grenier: \_\_\_\_\_  parking numéro: \_\_\_\_\_  garage numéro: \_\_\_\_\_

**Equipements communs:**  voie de circulation privée  aire de stationnement  espaces verts  aire de jeu

antennes TV / parabole  digicode  chauffage/eau chaude collectif:  charbon  fuel/gaz  urbain  bois  solaire

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)<sup>1</sup>, et \_\_\_\_\_ mois<sup>2</sup>, débutant le: [ ][ ]/[ ][ ]/[ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] finissant le: [ ][ ]/[ ][ ]/[ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

<sup>1</sup> Cf article 5 des « conditions générales ».

<sup>2</sup> Durée abrégée par dérogation (Art. 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Dans ce cas, préciser les raisons et l'événement invoqués:

---



---

## 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): \_\_\_\_\_

plus une provision sur charges récupérables<sup>3</sup>  mensuelle  trimestrielle, révisable et fixée initialement à (somme en toutes lettres): \_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Cf article 13 des « conditions générales ».

Le loyer sera automatiquement révisé le: \_\_\_\_\_ de chaque année (cf article 12 des « conditions générales »).

Indice de référence les loyers (IRL): indice de base au  1<sup>er</sup>  2<sup>e</sup>  3<sup>e</sup>  4<sup>e</sup> trimestre. Valeur: \_\_\_\_\_

**Dépôt de garantie:** le BAILLEUR reconnaît avoir reçu du LOCATAIRE, à titre de dépôt de garantie, la somme de (en toutes lettres, 1 mois de loyer maximum): \_\_\_\_\_

---



---

## IV HONORAIRES

Comme prévu à l'article 5 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les honoraires liés à l'établissement du présent acte par:

(nom et prénom, ou société) \_\_\_\_\_

personne mandatée à cet effet par le BAILLEUR, honoraires d'un montant total de (en chiffres et en lettres) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sont partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.



**CHACUNE DES PARTIES RECONNAIT AVOIR REMIS OU REÇU EN ANNEXE AUX PRÉSENTES :**

- 1 état des lieux
- 1 acte d'engagement de caution
- 1 extrait du règlement de copropriété ou de jouissance
- 1 dossier de diagnostic technique (Art. 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)
- 1 information sur les modalités de réception des services de télévision (Art. 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)
- Autres informations sur le bien loué (préciser) :

---

---

---

---

- Autres clauses particulières dont les parties conviendraient (préciser) :

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Rayés nuls :** \_\_\_\_ mot(s) isolé(s) et \_\_\_\_ ligne(s) paraphé(es) 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(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé, bon pour acceptation » et paraphe à chaque page **et engagement de caution solidaire annexé.**