

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE NON MEUBLE

Titre 1er de la loi du 6 juillet 1989

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1. Le(s) Bailleur(s)

Désigné(s) ci-après, le "Bailleur" ;

Et, d'autre part,

2. Le(s) Locataire(s)

désigné(s) ci-après le "Locataire".

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail d'habitation portant sur le bien désigné ci-après, dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au Locataire qui déclare y installer sa résidence principale et les accepte.

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

1.1 Consistance du logement

1.1.1 Adresse du logement

Le logement est situé _____, _____
_____.

1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit _____.
- Surface habitable : _____ m²
- Nombre de pièces principales : _____
- Types de pièces principales : _____
- Locaux loués accessoires au logement :

Modalités de production de chauffage :

Système de production d'eau chaude sanitaire :

1.2 Destination des locaux

ARTICLE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 Date de prise d'effet du contrat

Le contrat prend effet à compter du _____.

2.2 Durée du contrat

2.4 Renouvellement

Six (6) mois au moins avant le terme du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception :

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un (1) an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (Bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus) ;
- soit à l'effet de réévaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois (3) ans si le Bailleur est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou au moins égale à six (6) ans si le Bailleur n'est pas personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus. Dans ce cas, le Bailleur devra respecter les modalités de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989.

2.5 Abandon du domicile

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le Locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit

par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

2.6 Décès du locataire

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

ARTICLE 3 - CONDITIONS FINANCIÈRES

3.1 Fixation du loyer

3.1.1 Fixation du loyer initial

Le montant du loyer sera payable d'avance au domicile du Bailleur ou à celui de son mandataire le _____ de chaque mois.

Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de _____ euros correspondant au loyer calculé prorata temporis en fonction de la période restant à courir pour le premier mois de location.

3.1.2 Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un (1) an de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer sera révisable annuellement à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le trimestre de référence de l'IRL est celui de la date de signature du présent contrat. L'indice applicable est au maximum le dernier indice publié avant la signature du présent contrat.

3.2 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de _____ euros. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué :

- dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le Locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire est majoré d'une somme égale à

10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

3.3 Charges

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties. A défaut, il sera établi par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente ; les frais étant partagés par moitié. Dans le cas où le Locataire ne s'oppose par à un état des lieux amiable, le Bailleur qui souhaite un constat par huissier devra supporter l'intégralité du prix du constat.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

ARTICLE 5 - CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Les Locataires, s'ils sont plusieurs, sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GÉNÉRALES

6.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du Locataire. En outre, le logement devra comporter les éléments le rendant conforme à la destination d'habitation.
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Délivrer le logement équipé d'un détecteur de fumée. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif mis en place.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Remettre gratuitement et mensuellement une quittance de loyer au Locataire. Délivrer un reçu lorsque le Locataire fait un paiement partiel.
- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de

l'immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'extrait de procès-verbal de l'assemblée générale relatif à ces travaux.

- Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le Bailleur doit communiquer les extraits du règlement de copropriété la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au(x) lot(s) loué(s) dans chacune des catégories de charges (ascenseur, eau, électricité).

6.2 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.
User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés.
Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, brûleur gaz) et en justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucuns droits autres que ceux résultant du contrat principal.

- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.
- Informer par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d'un mariage ou d'un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de pleins droits opposables au conjoint ou au partenaire.
- Habiter les lieux personnellement. Il s'interdit de les faire occuper même temporairement, par des personnes autres que : son conjoint ou son partenaire ou son concubin notoire, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service.

ARTICLE 7 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent acte sera résilié immédiatement et de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Deux mois après que le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant notamment de troubles de voisinage ait été constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Locataire.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux.

ARTICLE 8 - MAINTIEN DANS LES LIEUX DU LOCATAIRE

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour leur départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et ce, quelles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d'un droit quelconque.

ARTICLE 9 - HONORAIRES DE LOCATION

En application du décret n° 2014-890 du 1er août 2014, les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier, rédiger un bail et établir l'état des lieux d'entrée sont partagés entre le Bailleur et le preneur.

Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au Bailleur.

Le plafond portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossier et de rédaction de bail est égal :

- Pour les logements situés en zone très tendue : 12 €/m² de surface habitable.
- Pour les logements situés en zone tendue : 10 €/m² de surface habitable.
- Pour les logements situés en dehors de toute zone : 8 €/m² de surface habitable.

Le plafond portant sur l'état des lieux est égal à 3 €/m² de surface habitable quelque soit la zone.

ARTICLE 10 - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (DDT)

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un dossier est annexé au présent contrat comprenant les éléments suivants :

10.1 Plan de prévention des risques technologiques (ERNT)

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

10.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire.

10.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

ARTICLE 11 - AUTRES ANNEXES

Outre le Dossier de Diagnostics Techniques, les documents suivants sont également remis au Locataire :

- Un état des lieux.
- 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.
- Une attestation d'assurance souscrite par le Locataire contre les risques locatifs
- Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.
- Annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Le cas échéant, copie de l'acte de cautionnement.
- Enumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

Fait à _____ en _____ exemplaires originaux,

Le _____

Le(s) Bailleur(s)

Le(s) Locataires(s)

Paraphez chaque page du contrat

ENUMÉRATION DES ÉQUIPEMENTS D'ACCÈS AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Les lieux loués sont reliés :