

# CONTRAT DE LOCATION

## Locaux vides

Champ d'application de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. ou MME .....

demeurant à .....

..... (adresse)

ci-après dénommé(e) "**LE BAILLEUR**", d'une part

Ayant si nécessaire, pour Mandataire : .....

ci-après dénommé « **LE MANDATAIRE** »

**ET**

M. ou MME .....

demeurant à .....

..... (adresse)

Né le ..... à..... (ville)

Numéro de téléphone : .....

ci-après dénommé(e) (s) "**LE LOCATAIRE**", d'autre part



**SURFACE**

.....

**LISTE DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

*(Chauffage, eau, gardiennage, ascenseur, interphone, vide-ordure, antenne TV collective, espace vert etc...)*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Le **LOCATAIRE** déclare parfaitement connaître les lieux ainsi que les équipements privatifs et communs dont ils bénéficient, pour les avoir visités. Il reconnaît qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien.

**DESTINATION DES LOCAUX LOUES- OCCUPATION**

*(Habitation principale, habitation secondaire...)*

.....

**■■■ III- Durée du contrat et renouvellement**

Le présent contrat est conclu pour une durée de .....années et renouvelable par tacite reconduction.

Le contrat prendra effet à partir du .....jusqu'au .....

**■■■ IV- Conditions financières**

**MONTANT DU LOYER**

Le loyer est payable ..... *(mensuellement ou trimestriellement)* d'avance au domicile du **BAILLEUR** ou de son **MANDATAIRE**.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de .....*(en lettres)* .....*(en chiffres)*.

**PROVISIONS SUR CHARGES**

Une provision sur charges initiales de .....(somme en lettres)  
.....(somme en chiffres) sera ajoutée au montant du loyer et révisée  
chaque année en fonction des dépenses réelles.

**TOTAL MENSUEL**

(Montant du loyer + charges)

.....(en lettres) .....(en chiffres)

**REVISIONS DU LOYER**

Le loyer sera révisé automatiquement le .....de chaque année en fonction  
de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE ; moyenne sur les 12  
derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'indice de  
référence est celui du .....trimestre de l'année .....d'une valeur de  
.....

**DEPOT DE GARANTIE**

Le **LOCATAIRE** verse un dépôt de garantie qui lui sera restitué partiellement ou totalement (selon les  
sommes qu'il doit au **BAILLEUR**) dans un délai maximal d'un mois à compter de la restitution des clés  
du **LOCATAIRE**.

Le montant du dépôt de garantie est fixé à la somme de .....

.....(montant en lettres) .....(montant en chiffres)

**■■■ VI- Clauses particulières**

(Réduction de loyer si le locataire effectue des travaux...)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## VI- Annexes

### ETAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi contradictoirement lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**, sera annexé au présent contrat.

### CAUTIONS

L'exécution du contrat est garantie par .....(nom et prénom) qui se porte caution solidaire des engagements pris par le LOCATAIRE pour une durée déterminée correspondant à la durée du présent bail et ses deux premiers renouvellements.

Un acte de cautionnement sera annexé au présent contrat.

### ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir remis ou reçu en annexe du présent contrat :

- Un état des lieux dressé lors de la remise des clés
- Le dossier de diagnostic technique
- Les extraits du règlement de copropriété lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété
- L'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
- Un acte de caution solidaire
- Attestation d'assurance multirisques habitation du locataire
- Liste des charges récupérables et des réparations locatives

Rayés nuls : .....mots.....lignes

Fait et signé à..... le.....  
en .....originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

#### **LE BAILLEUR**

*Mention manuscrite « Lu et  
approuvé » et signature*

#### **LE(S) LOCATAIRES**

*Mention manuscrite « Lu et approuvé, bon pour  
engagement de location solidaire» et signature*

#### **LA (LES) CAUTION(S)**

*Mention manuscrite  
« Lu et approuvé.  
Je reconnais avoir reçu un exemplaire du  
présent  
bail pour lequel je me porte caution par acte  
séparé» et signature*

## Conditions générales du présent contrat

### Obligations du bailleur

Le **BAILLEUR** est notamment tenu des obligations principales suivantes :

1. Le **BAILLEUR** est tenu de remettre 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 (les caractéristiques sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)
2. Il doit assurer au **LOCATAIRE** la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux d'entrée.
3. Il doit entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
4. Le **BAILLEUR** doit communiquer au **LOCATAIRE**, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, 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.
5. Il doit annexer au contrat une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
6. Le **BAILLEUR** ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le **LOCATAIRE** ne constituant pas une transformation de la chose louée.
7. Il doit fournir gratuitement au **LOCATAIRE** une quittance s'il en fait la demande.

### Obligations du locataire

Le **LOCATAIRE** est notamment tenu des obligations principales suivantes :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
2. User paisiblement des locaux loués suivant la destination d'habitation qui leur a été donnée par ce contrat de location.
3. Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986.
5. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux.
6. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du **LOCATAIRE**, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le **BAILLEUR** a toutefois la faculté d'exiger aux frais du **LOCATAIRE** la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
6. S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE** et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du **BAILLEUR**. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. A défaut, le **BAILLEUR** pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.

7. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, etc.) et en justifier à première demande du bailleur.
8. Laisser visiter en cas de mise en vente ou de mise en location les locaux loués, deux heures par jour, 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.
9. Occuper les lieux personnellement. Il ne pourra en aucun cas ni prêter ni céder le contrat de location, ni sous louer, totalement ou partiellement, les locaux loués sauf accord écrit et préalable du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer.
10. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le BAILLEUR en application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.
11. Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
12. Laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR et ses mandataires chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti par écrit au moins 7 jours à l'avance sauf urgence.
13. S'assurer que le BAILLEUR ou son mandataire connaissent l'existence de son conjoint ou du partenaire auquel le LOCATAIRE est lié par un PACS. Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du Code Civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le BAILLEUR sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au LOCATAIRE ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.
14. 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.)
15. Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

### **Clause résolutoire et clauses pénales**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit deux mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, pour les cas suivants :

- défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme acquittés qu'après encaissement définitif du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait rejeté ou impayé. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- défaut de versement du dépôt de garantie éventuellement inscrit au bail ou rejet du chèque réglant le dépôt de garantie,
- inexécution de la part du LOCATAIRE de l'une quelconque de ses obligations énoncées au présent contrat,
- défaut d'assurance multirisques habitation du LOCATAIRE ou à défaut de la mise à disposition du justificatif au BAILLEUR à chaque échéance,

Pénalités de retard : En cas de retard de paiement des loyers de plus de 15 jours, et après une mise en demeure demeurée infructueuse depuis plus de 7 jours, le LOCATAIRE devra payer une majoration de 15% des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR.

Astreinte journalière destinée à dédommager le **BAILLEUR** pour occupation abusive du logement : Si le **LOCATAIRE** déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, ou obtient une prorogation de délais pour libérer les lieux, il devra payer une astreinte journalière équivalente au loyer mensuel charges comprises divisé par 30 en plus du loyer du, jusqu'à ce qu'il libère les lieux et qu'il restitue les clefs au **BAILLEUR**.

### **Résiliation – Congé - renouvellement**

Le bail pourra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier aux conditions suivantes :

#### **Résiliation – congé donné par le LOCATAIRE : (Article 12 et 15 de la Loi)**

Le **LOCATAIRE** peut résilier le bail à tout moment. Le délai de préavis applicable est de 3 mois, celui-ci peut être réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Le préavis est également réduit à un mois pour les **LOCATAIRES** âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou encore les locataires bénéficiant du revenu minimum d'insertion.

#### **Résiliation – congé donné par le bailleur : (Article 15 de la Loi)**

Le **BAILLEUR** peut donner congé au locataire au terme du bail en respectant un préavis de 6 mois. Ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité le congé devra indiquer le motif:

- En cas de reprise : les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le **BAILLEUR**, son conjoint, le 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.

- En cas de vente : le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du **LOCATAIRE**: l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Le congé devra respecter les conditions prévues à l'article 15 de la loi.

#### **Conditions de renouvellement du contrat**

La durée du renouvellement est au moins égale à celles indiquée dans ce présent contrat de location. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15 de la Loi.

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le **BAILLEUR** peut proposer au **LOCATAIRE**, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la Loi, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de la Loi.

A défaut de renouvellement ou de congé donné dans les conditions prévues à l'article 10 et 13 de la loi, le contrat de location sera reconduit tacitement à son terme pour une durée de 3 ans pour les **BAILLEURS** personnes physiques ainsi que pour les **BAILLEURS** définis à l'article 13 de la loi et de 6 ans pour les **BAILLEURS** personnes morales

### **Impôts et taxes**

Le **LOCATAIRE** acquittera ses contributions personnelles, taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au **BAILLEUR** à toute demande. Il réglera notamment au **BAILLEUR** ou directement au centre des impôts, la taxe d'habitation en totalité pour l'année en cours s'il était occupant au 1<sup>er</sup> janvier, ainsi que la taxe d'enlèvement des



ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes, au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués.

### **Solidarité / Indivisibilité / Election de domicile**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties définies ci-dessus par le **LOCATAIRE**. Elles sont notamment tenues solidairement à l'égard du **BAILLEUR** du paiement de 100% des loyers, charges et taxes dus en application du présent contrat. Le **BAILLEUR** se réservant la possibilité de réclamer le paiement pour le tout à l'une quelconque des parties constituant le **LOCATAIRE**.

### **Loyers, quittances et charges**

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le **LOCATAIRE** à différer le paiement du loyer.

Conformément à la législation en vigueur, le **BAILLEUR** délivrera au **LOCATAIRE**, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues.

En sus du loyer, le **LOCATAIRE** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part dans les charges réglementaires conformément à la liste définie par le Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986. Ces charges récupérables, accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le **BAILLEUR** dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
- Des impositions qui correspondent à des services dont le **LOCATAIRE** profite directement.

Le montant des provisions sur charges sera fixé chaque année par le **BAILLEUR** en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance le **BAILLEUR** devra remettre au **LOCATAIRE** un décompte des dépenses récupérables de l'année écoulée pour chaque catégorie de dépenses, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires.

Le règlement des sommes ainsi communiquées sera exigible après le délai légal d'un mois suivant l'envoi dudit décompte. Pendant ce délai, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du **LOCATAIRE**.

### **Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors de son renouvellement éventuel. Le dépôt versé sera restitué au **LOCATAIRE** dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du **LOCATAIRE**, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au **BAILLEUR** et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du **LOCATAIRE**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le départ étant entendu notamment après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation du bailleur de la taxe d'habitation, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés.

A défaut de restitution dans le délai susmentionné, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du **LOCATAIRE**. En cas de vente ou de donation du logement pendant la durée du bail, la restitution du dépôt de garantie au moment de la sortie du **LOCATAIRE** incombera au nouveau bailleur. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le **LOCATAIRE** au paiement des derniers loyers ou charges.