

CONTRAT DE LOCATION (BAIL CODE CIVIL)

Sur les immeubles bâtis la plupart des baux sont soumis à des régimes impératifs : les baux de la Loi du 1er septembre 1948 (pour les immeubles construits avant 1948), les baux commerciaux (décret du 30 septembre 1953 et Code de commerce), les baux à usage d'habitation (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989), les baux HLM (loi du 21 juillet 1994), les baux ruraux.

Il existe des types de locations qui ne relèvent pas de ces statuts impératifs et que l'on identifie comme constituant les locations du « secteur libre » entrant dans la définition du bail Code civil (art. 1709) et soumis aux 1713 et suivants Code civil concernant le louage. Les locations du secteur libre sont très souples pour le locataire et le bailleur en ce qui concerne le montant du loyer et des charges récupérables, et la détermination des réparations locatives. Le bailleur a tout de même l'obligation de fournir au locataire un logement décent si celui-ci constitue sa résidence principale, et si ce logement a plus de 15 ans : les diagnostics techniques (constat des risques d'exposition au plomb, diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques, état de l'installation intérieure de gaz) et l'état de l'installation électrique si elle a plus de 15 ans (Obligatoires pour les baux conclus après le 1er juillet 2017 pour les logements situés dans des immeubles collectifs dont le permis de construire est antérieur à 1975, et pour les baux conclus après le 1er janvier 2018 pour les autres logements).

Ce modèle est un contrat de location du secteur libre car il vise la location d'un «logement attribué ou loué en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ».

Le présent contrat est conclu entre

Les soussignés :

Variante 1 : Si le bailleur est une personne physique

Madame/Monsieur ... (prénom et nom) né(e) à ... (lieu), le ... (date), de nationalité ... (nationalité), épouse / époux / partenaire pacsé / veuf / veuve / célibataire) de ... Madame/Monsieur ... (prénom et nom), demeurant à ... (adresse).

Variante 2 : Si le bailleur est une personne morale

Commentaire : préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

... (indiquer la dénomination)

Dont le siège social est situé ... (indiquer l'adresse)

... (indiquer la forme juridique) au capital de ... € (indiquer le montant)

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro ... (indiquer le RCS Ville numéro)

Représentée par ... (indiquer le nom, prénom et qualité de la personne qui représente la société) habilitée aux fins des présentes par les statuts de la société et par délibération du ... (indiquer la date).

Variante3 : Si le bailleur est représenté par un mandataire professionnel exerçant une activité réglementée par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Ayant constitué mandataire à l'effet des présentes :

la société : ... (indiquer la dénomination), dont le siège social est situé ... (indiquer l'adresse) ... (indiquer la forme juridique) au capital de ... € (indiquer le montant), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro ... (indiquer le RCS Ville numéro) représentée par ... (indiquer le nom, prénom et qualité de la personne qui représente la société), titulaire des cartes professionnelles de gestion immobilière « G » numéro ... (indiquer le numéro) et de transactions sur immeubles et fonds de commerce « T » numéro ... (indiquer le numéro) délivrées par ... (indiquer le CCI qui a délivré les cartes professionnelles), et détenant des garanties financières délivrées par ... (nom et adresse du garant), de montants respectifs de : ...€ (indiquer les montant en € des deux garanties), agissant en vertu d'un mandat portant le n°... (indiquer le numéro du mandat confié) inscrit au registre des mandats de la société en date du(indiquer la date d'enregistrement du mandat).

Ci-après dénommé(e) le « Bailleur »,

D'UNE PART,

Et :

... (indiquer la dénomination)

Dont le siège social est situé ... (indiquer l'adresse)

... (indiquer la forme juridique) au capital de ... € (indiquer le montant)

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro ... (indiquer le RCS Ville numéro)

Représentée par ... (indiquer le nom, prénom et qualité de la personne qui représente la société) habilitée aux fins des présentes par les statuts de la société et par délibération du ... (indiquer la date).

Ci-après dénommé(e) le « Locataire »,

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommées collectivement les "Parties" et individuellement la "Partie".

PREAMBULE :

Le présent contrat de location (ci-après dénommé le "Contrat") se compose des présentes conditions générales, des conditions particulières (ci-après dénommées les « Conditions Particulières ») et de leurs annexes.

Le Contrat portant sur un local destiné à être utilisé par le Locataire pour y loger un de ses salariés ou de ses mandataires sociaux, est conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi). Il est soumis aux dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil, et des articles 3-3, 6-1 et 6-2, 20-1 et 24-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La durée du Contrat ainsi que le montant du loyer sont librement fixés entre les Parties. Les lieux devront être occupés exclusivement à usage d'habitation, il ne pourra donc y être exercé aucune activité commerciale ou professionnelle, même libérale. Le Locataire sera garant personnel et solidaire de l'exécution des conditions du bail par l'occupant qu'il aura désigné

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet du contrat

Le Bailleur loue au Locataire qui accepte les lieux ci-après désignés, ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le Locataire déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

1.1 Consistance du logement

- localisation du logement : ... (*indiquer l'adresse / bâtiment / étage / porte etc.*) ;
- type d'habitat : (*immeuble collectif ou individuel*) ;
- régime juridique de l'immeuble : (*mono propriété ou copropriété*) ;
- période de construction : (exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005) ;
- surface habitable : ... m2 (*indiquer la surface habitable*) ;
- nombre de pièces principales : ... (*indiquer le nombre de pièces*) ;
- (le cas échéant) autres parties du logement : ... (*exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.*) ;
- (le cas échéant) éléments d'équipements du logement : (*exemples cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.*) ;
- modalité de production de chauffage : ... (*indiquer s'il est individuel ou collectif*) ;

Commentaire : En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du Locataire selon le règlement de copropriété.

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : ... (*indiquer si la production est individuelle ou collective*).

Commentaire : En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du Locataire selon le règlement de copropriété.

1.2 Destination des locaux

Les lieux loués sont à usage d'habitation.

1.3 Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du Locataire

Le Locataire aura l'usage privatif des locaux et équipements accessoires suivants :

(*indiquer par exemple : cave, parking, garage etc.*)

1.4 Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Le Locataire aura l'usage des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun suivants :

(*indiquer par exemple : garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.*)

1.5 Désignation des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Le Locataire aura l'usage des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication suivants :

(indiquer par exemple les modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.)

Article 2 Durée

Commentaire : La durée peut être fixée librement par les parties. Elle peut être prévue avec un terme fixe ou pour une durée renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle période faute de congé préalable.

La durée du Contrat, indiquée aux Conditions Particulières, est librement fixée entre les Parties.

Si les lieux faisant l'objet du Contrat sont loués ou attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, la durée du Contrat sera indissociable de celle du contrat de travail ou du mandat social.

En conséquence, si le contrat de travail ou le mandat social vient à être dénoncé ou rompu, pour quelque raison que ce soit, ou si le Locataire souhaite loger dans les lieux objet du Contrat un autre salarié ou un autre mandataire social que celui désigné aux Conditions Particulières, le Locataire devra en informer le Bailleur un mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance du nouvel occupant. A défaut, le Contrat sera automatiquement résilié si bon semble au Bailleur dans les conditions prévues à l'article 16 (Clause résolutoire).

Le changement d'occupant effectif des lieux proposé par le Locataire ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit préalable du Bailleur et dans les conditions prévues aux Conditions Particulières, le Bailleur disposant à cet égard d'un droit de refus discrétionnaire.

Il est expressément convenu que le Contrat ne saurait, en aucun cas, donner un droit au renouvellement lors de son expiration, ce qui est expressément et irrévocablement accepté par le Locataire.

Toutefois, le Bailleur pourra au terme du Contrat offrir le renouvellement à de nouvelles conditions de loyer, cette offre de renouvellement étant faite au Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception six mois au moins avant la date d'expiration du Contrat. A défaut d'acceptation expresse par le Locataire dans les deux mois de l'offre ainsi formulée, ce dernier sera réputé avoir refusé le renouvellement et devra délaisser les lieux pour le terme du Contrat en cours.

Article 3 Congé

Le Contrat pourra être résilié librement, sans aucune indemnisation pour l'autre partie du fait exclusif du congé, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- Par le Locataire, à tout moment, en prévenant le Bailleur trois mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- Par le Bailleur, en prévenant le Locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacun des renouvellements ou des tacites reconductions éventuelles.

Pour tout mois commencé, le Locataire acquittera la totalité du loyer et de ses accessoires quel que soit la date de survenance du congé au cours du mois.

Article 4 Loyer

Le Contrat est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel librement fixé entre les Parties aux Conditions Particulières.

Le Locataire s'oblige à payer le loyer et ses accessoires le premier de chaque mois et d'avance au domicile du Bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet, et pour la première échéance à la date fixée aux Conditions Particulières.

Il sera révisé chaque année à la date anniversaire du Contrat automatiquement, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE dont les éléments de référence sont indiqués aux Conditions Particulières.

Au cas où ledit indice cesserait d'être publié, il lui serait de plein droit substitué l'indice de remplacement retenu par l'INSEE, ou à défaut l'indice le plus proche ou encore en cas de désaccord des Parties sur le nouvel indice, celui fixé par le juge compétent saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Commentaire : l'indice de référence des loyers (IRL) correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Article 5 Intérêts de retard

En cas de non-paiement à l'échéance de toutes sommes dues au titre du loyer ou des charges, le Bailleur sera en droit de majorer lesdites sommes d'un intérêt calculé au taux de 1,50% par mois de retard. Les intérêts seront dus à compter de la date d'échéance, jusqu'à la date de réception du règlement, tout mois commencé étant intégralement dû.

Article 6 Charges

Commentaire : Les parties peuvent convenir que le locataire devra acquitter les charges et prestations telles qu'énumérées la loi de 1989, et par le règlement de copropriété, ou convenir que loyer s'entend charges comprises, ou convenir d'un montant forfaitaire, ou déterminer un pourcentage du loyer.

En sus du loyer principal qui demeurera net de charges pour le Bailleur, qui ne conservera à sa charge que les seuls réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil, le Locataire remboursera au bailleur sa quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage, à l'entretien, à la réparation, au remplacement, à l'amélioration des parties communes et éléments d'équipements communs, y compris tous les honoraires et frais de gestion et notamment ceux du mandataire du Bailleur, les assurances de l'immeuble et toutes taxes y compris l'impôt foncier.

A titre indicatif, sont également inclus dans les charges, les dépenses de la liste suivante, purement énonciative et non limitative :

- les dépenses d'entretien, de réparation, de remise en état et/ou de remplacement et/ou de modifications rendues obligatoires par les normes, mêmes antérieures aux présentes, les autorités administratives, commissions de sécurité, inspection du travail, etc....
- les dépenses d'éclairage des parties communes,
- les dépenses de gardiennage, y compris le coût de la vidéosurveillance s'il en existe une,
- les dépenses de nettoyage,

- les salaires, charges sociales et fiscales de la concierge et du personnel auxiliaire, les frais d'éclairage, de chauffage, de téléphone d'entretien ou de rénovation etc.. afférents à la loge, ou, s'il est fait appel à des entreprises extérieures, le coût facturé par celles-ci,
- les dépenses d'ascenseur et monte-charges,
- les dépenses d'eau froide,
- et en général tous les frais et accessoires motivés par les services et éléments d'équipement communs et dont un décompte récapitulatif sera établi et transmis au Locataire.

Il est expressément convenu que les abonnements de téléphone, internet et Edf seront mis au nom du Locataire qui s'oblige à en supporter les frais et à régler directement les dépenses y afférentes.

L'immeuble étant soumis au régime de la copropriété, la répartition des charges se fera en fonction des dispositions du Règlement de copropriété (annexé au Contrat) et le Locataire remboursera sa quote-part résultant de cette répartition.

Les charges seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

6.1 Contrat d'une durée supérieure à un an :

Si le Contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles fixées dans les Conditions Particulières seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant 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 de la régularisation annuelle, le Bailleur adressera au Locataire un décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du Locataire.

6.2 Contrat d'une durée maximale d'un an :

De convention expresse entre les Parties et dans un souci de simplification, si le Contrat est conclu pour une durée maximale d'un an, les montants mensuels fixés dans les Conditions Particulières seront considérés comme des charges forfaitaires, apurant au fur et à mesure ce compte d'une façon définitive.

Cependant, si le Contrat par le jeu de la tacite reconduction vient à dépasser la durée d'une année, dès ce seuil franchi, les charges devront être justifiées.

Les versements seront alors considérés comme des provisions devant faire l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-dessus pour le Contrat d'une durée supérieure à un an.

Article 7 Dépôt de garantie

Commentaire : pour ce type de location, le dépôt de garantie est librement fixé par les parties.

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Locataire verse au Bailleur qui le reconnaît, une somme équivalente à deux fois le montant du terme de loyer indiquée aux Conditions Particulières, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du Locataire.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte, même en cas de congé, être affecté au paiement du loyer et sera remboursable après le départ du Locataire, dans un délai de deux mois suivant l'envoi par le Bailleur ou son mandataire du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au Bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du Locataire

Le départ étant entendu après complet déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements, présentation au Bailleur de la quittance «taxe d'habitation» (art.1686 du CGI) établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de Contrat et remise des clés. A cet égard, le Bailleur pourra prélever d'office sur le dépôt de garantie les sommes nécessaires pour effectuer les réparations incombant au Locataire et énumérées dans l'état des lieux de sortie.

Le Locataire s'oblige, pendant toute la durée du Contrat et ses renouvellements éventuels, à compléter ou à rétablir, chaque fois que nécessaire, ledit dépôt de garantie de manière à le maintenir toujours égal au montant stipulé aux Conditions Particulières.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé aux Conditions Particulières, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Article 8 Etat des lieux

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent à la signature du Contrat. Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Locataire, aux frais de celui-ci, et sera annexé au Contrat.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des Parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Commentaire : l'article 1731 du Code civil prévoit les dispositions suivantes : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Locataire, un état des lieux de sortie sera également dressé contradictoirement entre les Parties, aux frais du Locataire, après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 9 Emménagement – déménagement

Tout emménagement ou déménagement ne pourra se faire qu'à l'aide d'un monte-meubles, les frais de location de cet équipement étant intégralement à la charge du Locataire qui devra faire son affaire personnelle de cette location, les parties communes, notamment les escaliers, ne devant en aucun cas être utilisées.

Si l'usage d'un monte-meubles s'avérait impossible du fait de la configuration de l'immeuble, l'escalier pourra être utilisé à titre exceptionnel après qu'un état des lieux a été dressé de façon contradictoire entre le Bailleur et le Locataire qui demeurera responsable de toute dégradation qui pourrait être causée dans les parties communes utilisées par lui à l'occasion des opérations d'emménagement/déménagement.

Article 10 Responsabilité –Assurances

En aucun cas le Bailleur ne sera responsable des objets d'art ou de valeur introduits dans les lieux loués, ni des décorations intérieures (peintures, tentures, tapisseries....) d'une valeur dépassant celles des installations courantes.

Le Locataire étant constitué gardien de la chose louée, il lui appartiendra de faire son affaire personnelle de la remise en état de toutes détériorations que pourraient subir les lieux loués et ce, même en cas de cambriolage.

Le Locataire fera son affaire personnelle du remboursement des frais engagés par ses propres assureurs en fonction des garanties souscrites par lui.

Si la présente location comprend la jouissance d'un emplacement de stationnement, le Locataire devra assurer son véhicule contre le vol, l'incendie, les explosions et le recours locatif.

Le Bailleur ne sera responsable, ni des dommages qui pourraient être causés au véhicule du Locataire, ni des vols pouvant être commis au préjudice de ce dernier lorsque ces actes sont le fait d'un tiers, même en cas d'arrêt prolongé ou de mauvais fonctionnement des systèmes de fermeture du parking ou de l'immeuble résultant d'un cas fortuit ou de force majeure.

Le Locataire sera personnellement responsable envers le Bailleur, les autres Locataires et les tiers, des conséquences dommageables entraînées par des infractions aux clauses et conditions du Contrat, qu'elles soient de son fait, de celui des personnes se rendant chez lui ou des animaux lui appartenant ou placés sous sa garde. En particulier, il sera de plein droit responsable des dégâts causés au cours d'emménagements ou de livraisons, ainsi que de ceux provoqués par des personnes effectuant, pour son compte, des travaux dans les lieux loués.

Le Locataire devra faire assurer, sans recours contre le Bailleur et ses assureurs, contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux :

- ses meubles et objets mobiliers.
- le recours locatif, y compris le recours qui pourrait être exercé par les Locataires et les voisins pour frais de déplacement et de remise en place de tous objets mobiliers effectués pour l'exécution des travaux nécessités par l'incendie, les explosions ou les dégâts des eaux. Il devra justifier au Bailleur à première réquisition du respect de cette obligation.

Il fournira au Bailleur une attestation annuelle d'assurances couvrant les risques ci-dessus et justifiant le paiement des primes.

Article 11 Entretien et jouissance des lieux

Le Locataire devra user des lieux loués et des parties communes dont ils dépendent en bon père de famille et suivant leur destination.

Les lieux loués seront constamment garnis de meubles et objets mobiliers de valeur et en quantité suffisante, pour répondre de l'exécution des obligations du Contrat et notamment du paiement des loyers, charges et de toute somme pouvant être due.

Le Bailleur pourra, également, exécuter son privilège sur tous meubles et effets mobiliers contenus dans le siège social du Locataire, comme sur tout véhicule lui appartenant.

Le Locataire devra maintenir les lieux loués en bon état de réparation et d'entretien et les rendre tels en fin de location. Il devra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'entretien et de réparations qui pourraient y devenir nécessaires même s'ils résultent de la vétusté et, en outre, supporter sa quote-part dans le coût des travaux d'entretien courant et réparations des parties communes et équipements communs desservant lesdits lieux, le Bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

Le Locataire sera tenu de signaler tout état de fait apparent dans les lieux loués qui nécessiterait une réparation incombant au Bailleur. Il sera tenu pour responsable des accidents qui seraient la conséquence de l'inobservation de cette clause.

Le Locataire devra 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...) et en justifier à première demande du Bailleur.

Il ne pourra faire installer dans les lieux loués ni faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur. Il devra faire faire le ramonage des cheminées une fois par an et en fin de jouissance.

Le Locataire ne pourra faire aucune réclamation d'indemnisation ni demande en réduction de loyer, dans les cas :

- d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services de l'immeuble (ascenseur, chauffage, éclairage, eau, gaz ,électricité, etc.) provenant soit de travaux, de réparations, de modernisation ou de remplacement, soit de restrictions imposées par la loi et les pouvoirs publics, soit de toute circonstance fortuite ou de force majeure ou d'obligations résultant du présent contrat. Le Bailleur fera toute diligence pour réduire au minimum la durée d'interruption ou de réduction de ces services,
- de remplacement du gardien par du personnel ou entreprise d'entretien ou de nettoyage.

Article 12 Travaux et installations

Le Locataire devra supporter sans indemnité ni diminution de loyer, à moins que leur durée excède quarante jours conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, les travaux de remise en état, d'entretien et de réparation qui seraient ou non à sa charge, les constructions, reconstructions, installations nouvelles, surélévations, modifications ou améliorations que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble ou dans les lieux loués.

Il est interdit au Locataire de faire effectuer quelque modification que ce soit à la disposition des locaux et aux équipements existants et de procéder à toute installation nouvelle sans l'autorisation écrite du Bailleur.

En cas de méconnaissance de cette interdiction, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état initial des lieux loués ou des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations ou aménagements effectués, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Article 13 Antennes et paraboles

La pose d'antennes individuelles ou de paraboles à l'extérieur des lieux loués est soumise à l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Si l'immeuble est équipé d'une antenne collective de radiodiffusion et de télévision, le Locataire pourra se brancher sur cette antenne collective et supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

Article 14 Règlement d'immeuble

Le Locataire devra, pour la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, conserver le bon aspect des lieux loués. Il devra se conformer à toute mesure, soit administrative, soit prescrite par le Bailleur, soit imposée par le Règlement de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime, et dont exemplaire dans ce cas est annexé au Contrat.

Article 15 Départ du Locataire en cas de congé ou à l'expiration du bail

Le congé devra obligatoirement être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Dans tous les cas, le Locataire devra, au minimum quinze jours avant son départ, faire connaître par écrit au Bailleur, la date exacte de son déménagement ainsi que sa nouvelle adresse et lui demander un rendez-vous pour l'établissement d'un constat d'état des lieux.

Cet état des lieux sera dressé au départ du Locataire contradictoirement ou, à défaut, par constat d'huissier dont le coût sera partagé entre les Parties.

Le détail du coût des réparations résultant du constat amiable ou d'huissier sera fourni au Locataire lors de la liquidation de son compte.

A son départ, le Locataire devra rembourser au Bailleur le coût des mises en état résultant de l'inobservation de l'obligation d'entretien dont il est fait état ci-dessus et de toutes dégradations consécutives à l'utilisation des lieux loués et de leurs équipements y compris celles consécutives à la vétusté.

Le Locataire devra donc, avant son départ, avoir réglé l'intégralité des sommes dues jusqu'à la date d'effet de son congé et de la remise consécutive des clés au domicile du Bailleur et justifier à ce dernier du paiement de toutes ses contributions.

Les clés devront être remises au représentant du Bailleur le jour du déménagement, même en cas de départ anticipé. La remise des clés par le Locataire et leur acceptation par le Bailleur ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de réclamer au Locataire :

- le paiement des loyers jusqu'à la date d'effet du congé, ou jusqu'à l'achèvement de l'exécution des réparations locatives nécessaires à la relocation de l'appartement, telles qu'elles résulteraient du constat d'état des lieux prévu ci-dessus,
- le coût des réparations de toute nature dont le Locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Article 16 Clause résolutoire

Le Contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes convenus, de tout ou partie du loyer et des charges,
- en cas de non versement du dépôt de garantie prévu à l'article 7 du Contrat,
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du Contrat,
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au Bailleur à chaque période convenue.

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, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, 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 son 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 clefs.

Article 17 Cautionnement

Sauf dérogation prévue dans les Conditions Particulières, le Contrat devra pendant toute la durée d'occupation du Locataire y compris lors de ses éventuels renouvellements, faire l'objet d'un cautionnement bancaire, le montant cautionné devant en tout temps être au moins égal à douze mois de loyers charges et taxes incluses, donnée par une Banque française de premier rang et de solvabilité notoire.

L'obligation de fournir caution s'imposera aux cessionnaires successifs en cas de cession du Contrat, le tout à peine de nullité de la cession en cas de défaut de cautionnement donné et sous sanction de l'application de la clause résolutoire du Contrat.

En cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit, le bénéfice de la caution sera de plein droit transféré au profit du nouveau Bailleur, cette clause devant figurer expressément dans l'acte de cautionnement remis au Bailleur.

Article 18 Procédure collective touchant le Locataire

Dans l'hypothèse où le Locataire fait l'objet d'une procédure collective telle que définie par la loi n°2005-845 du 26 juillet 2005, et si le Bail est résilié, les locaux loués devront être restitués au Bailleur libres de toute occupation de fait et de droit de quelque nature qu'elle soit.

Nonobstant cette résiliation, le Locataire sera redevable d'une indemnité d'occupation égale à 1% du dernier loyer annuel par jour calendaire de retard à libérer les lieux au-delà de la date d'effet de la résiliation, les taxes et provisions sur charges étant en sus.

Pour le cas où il serait décidé la poursuite du Contrat, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué, le dépôt existant préalablement à la procédure collective ayant été utilisé à due concurrence et de plein droit, par voie de compensation, pour apurer la dette éventuelle antérieure à ladite procédure collective.

Article 19 Tolérance

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux conditions énoncées au Contrat, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions au Contrat, ni généralement d'un droit quelconque.

Article 20 Solidarité

En cas de pluralité de Locataires, ceux-ci sont solidaires et leurs obligations sont indivisibles.

Commentaire : la solidarité s'applique de fait pour les couples mariés ou pacsés, mais est facultative, pour les concubins et les colocataires.

Article 21 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes : les Parties signataires font élection de domicile : le Bailleur à l'adresse de son siège social ou à celle de son mandataire et le Locataire dans les lieux loués.

Article 22 Loi applicable - Juridiction

Les relations contractuelles entre les Parties sont régies par le droit français. Toute difficulté née de l'exécution, de l'interprétation ou de la cessation du Contrat, non résolue à l'amiable, sera soumise aux juridictions compétentes du lieu de situation des lieux loués.

Commentaire : Aux termes de l'art 48 du NCPC : « Toute clause qui déroge aux règles de compétence territoriale est réputée non écrite ».

Article 23 Frais – honoraires- taxes

Commentaire : Cette clause est facultative. Il conviendra de respecter les dispositions suivantes : Si les lieux loués se situent dans un immeuble achevé depuis plus de 15 ans : la contribution sur les revenus locatifs (CRL) sera acquittée sur déclaration annuelle par le Bailleur et remboursée à première demande par le Locataire.

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes ainsi que la ou les Parties à qui en incombe la charge sont indiqués aux Conditions Particulières. Les frais, droits et honoraires qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Locataire qui s'y oblige.

Il en sera de même pour les frais d'état des lieux établis par huissier ainsi que pour les honoraires et frais consécutifs au recouvrement des loyers et charges par voie d'huissier ou de justice.

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) ainsi que toute autre taxe qui y serait substituée sera acquittée sur déclaration annuelle par le Bailleur et remboursée à première demande par le Locataire.

Article 24 Documents contractuels

Commentaire : Le bailleur a l'obligation de fournir au locataire un logement décent si celui-ci constitue sa résidence principale, et si ce logement a plus de 15 ans : les diagnostics techniques (constat des risques d'exposition au plomb, diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques, état de l'installation intérieure de gaz) et l'état de l'installation électrique si elle a plus de 15 ans (Obligatoires pour les baux conclus après le 1er juillet 2017 pour les logements situés dans des immeubles collectifs dont le permis de construire est antérieur à 1975, et pour les baux conclus après le 1er janvier 2018 pour les autres logements).

Les relations contractuelles entre les Parties sont régies par les documents suivants, classés dans l'ordre hiérarchique croissant suivant :

- Le Contrat
- Les Conditions particulières
- Les Annexes :

Annexe 1 : copie 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) ;

Annexe 2 : la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;

Annexe 3 : l'état des lieux ;

Annexe 4 : quittance ;

Annexe 5 : Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante listant notamment les matériaux ou produits concernés.
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- (le cas échéant) un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité. La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Fait à... ..(lieu)

Date :.....(jour/mois/année)

En deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des Parties. Ce Contrat comporte....(nombre de pages) paraphées par les Parties.

(signatures)

Nom et prénom

Nom et prénom

Pour ... *(le Bailleur à compléter)*
compléter)

Pour... *(Le Locataire à*

CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les conditions figurant au contrat, la location est consentie et acceptée aux prix, charges et conditions suivantes :

Durée du contrat	<i>Le présent contrat est conclu pour une durée de :</i>			
Salarié ou Mandataire social occupant les locaux loués	<i>renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de : faute de congé préalable.</i>			
	<i>Nom :</i>			
	<i>Prénom :</i>			
	<i>Date et lieu de naissance :</i>			
	<i>Documents à fournir au Bailleur : si l'occupant est un salarié du Locataire, une attestation de son employeur ; si l'occupant est un mandataire social du Locataire, une copie de la nomination par l'organe délibérant ou des statuts de la Société.</i>			
Date de prise d'effet :	<i>1. Le contrat prendra effet le :</i>			
Montant des paiements	<i>Somme en toutes lettres</i>		<i>Somme en chiffres</i>	
Loyer mensuel				
Charges mensuelles				
TOTAL MENSUEL				
Termes de paiement	<i>Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 1^{er} de chaque mois, entre les mains : soit du bailleur, soit de :</i>			
Révision du loyer	<i>Le loyer sera révisé chaque année le :</i>	<i>Indice de Référence : Valeur : Date de Publication :</i>		
Dépôt de garantie	<i>Somme en toutes lettres</i>	<i>Somme en chiffres €</i>		
<i>Le cas échéant</i> Cautionnement	<i>OUI NON</i>			
Clause particulière				
Honoraires	<i>Hon orair es de nég ocia tion</i>	<i>Honoraire s de rédaction</i>	<i>Frais d'état des lieux</i>	<i>Total en €</i>
	<i>ces frais seront à la charge :</i>			
Documents annexés	<input type="checkbox"/> <i>Etat des lieux lors de la remise des clés au Locataire (contradictoire ou par huissier)</i> <input type="checkbox"/> <i>diagnostics techniques</i> <input type="checkbox"/> <i>règlement de copropriété</i> <input type="checkbox"/> <i>justificatifs de charges</i> <input type="checkbox"/> <i>notice d'information à destination du locataire</i> <input type="checkbox"/> <i>quittance</i>			
Clés remises	<i>Nombre de clés remises au Locataire :</i>			