

I – DURÉE – RENOUELEMENT (la durée du contrat et sa date de prise d'effet sont indiquées en page 5)

DURÉE INITIALE (article 25-7 loi du 6 juillet 1989)

Le contrat est conclu pour une durée (indiqué page 5) d'un an renouvelable par tacite reconduction. 9 mois non reconductible pour les étudiants ou inférieure à un an pour les locations liées aux dispositions relatives aux hôtels meublés.

RENOUELEMENT

Si le bailleur souhaite modifier le contrat à son échéance, il doit aviser le locataire trois mois à l'avance. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

II – LOYER (indiqué en page 4)

FIXATION DU LOYER : il est librement fixé entre les parties sous réserve des dispositions de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018.

Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

RÉVISION DU LOYER : lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties en page 4 ou, à défaut, à la date anniversaire de la date d'effet du contrat. La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E., chaque trimestre (défini en page 4) et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de la signature du contrat de location.

Le nouveau loyer prendra effet qu'à partir du moment où le bailleur aura manifesté sa volonté de se prévaloir de la clause d'indexation. Si le bailleur manifeste cette volonté dans un délai d'un an à compter de la date où il est possible de calculer le nouveau loyer, celui-ci prendra effet à compter de sa demande. A défaut manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans ce délai d'un an, le bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause pour l'année écoulée.

III – CHARGES (indiquées en page 4)

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes 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 ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges locatives sont récupérées par le bailleur soit par provisions mensuelles, soit sous forme d'un forfait (article 25-10).

PROVISIONS POUR CHARGES MENSUELLES : ces charges, seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant des 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 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 entre tous les locataires, et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calculs des charges de chauffage et d'eau chaude collectifs.

Pendant six mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

CHARGES FORFAITAIRES : le forfait est versé en même temps que le loyer avec la même périodicité ; le montant du forfait est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ; il peut être révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

IV – DÉPÔT DE GARANTIE

(en cas de dépôt de garantie, son montant est indiqué en page 4)

Conformément aux articles 22 et 25-6 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder 2 mois de loyer net de charges.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel. Il sera rendu au locataire dans un délai de 2 mois à compter de la remise en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur ou à son mandataire des clés (1 mois s'il y a conformité entre les états des lieux d'entrée et de sortie), déduction faite, le cas échéant, des sommes dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable, aux lieux et places du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Si la location se situe dans immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté de comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et places du locataire, sont effectués dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Les parties peuvent convenir de solder immédiatement les comptes.

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais précités, les intérêts dus

en cas de retard seront de 10% du loyer hors charges par mois de retard.

Les intérêts de retard ne seront pas dû lors que le défaut de restitution du dépôt de garantie par le bailleur résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de vente ou donation du logement pendant la durée du bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et toute convention entre l'acquéreur et le vendeur pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est inopposable au locataire (art.22 de la loi n°89-462 du 06.07.1989).

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

V – CAUTIONNEMENT (à compléter éventuellement en page 5)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Toutefois, aucun cautionnement ne peut être demandé, à peine de nullité, par le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ou toute autre forme de garantie sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti (art. 22-1 de la loi 89-462 du 06.07.1989)

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
 - indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
 - limiter la durée de son engagement ;
 - recopier l'article 22-1 avant dernier alinéa de la loi du 06.07.1989 ;
 - apposer la mention prévue à l'article 2297 du code civil.

Conformément aux dispositions légales, le bailleur s'engage à faire connaître à la caution :

- 1°) au plus tard avant le 31 mars de chaque année, le montant du principal et des intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation garantie, ainsi que le terme de cet engagement ;
- 2°) la défaillance du débiteur dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement. Il est rappelé que s'il ne se conforme pas à cette obligation, la Caution ne saurait être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard échus entre la date de ce premier incident et celle à laquelle elle en a été informée.

Cette obligation d'information sera effectuée à ses frais.

VI – SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au présent contrat de location (article 3-3 Loi du 06 juillet 1989) Ce dossier comprend :

- l'état des risques et des pollutions (ERP) dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement
Le cas échéant, cet état sera renouvelé et complété à chaque changement de locataire. L'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation ;
Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.
- le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01.07.1997, le bailleur met à la disposition du locataire le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-4-I du code de la santé publique) ;
- Le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (installation de plus de 15 ans ou dernier certificat de conformité de plus de 15 ans) ;
- Le cas échéant, l'information sur les nuisances sonores aériennes dans les zones de bruits des aéroports.

VII – ÉTAT DES LIEUX (l'état des lieux est annexé au contrat)

1. Etat des lieux d'entrée

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, un état des lieux d'entrée est établi lors de la remise et de la restitution des clés au locataire. Il est établi par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement, en autant d'exemplaire que de parties et est annexé au bail. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire (leur montant doit être inférieur ou égal à un plafond fixé ultérieurement par voie réglementaire).

Si l'état des lieux d'entrée ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un commissaire de Justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État.

À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'acte.

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander la modification dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

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.

2. Etat des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie est établi par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement, en autant d'exemplaire que de parties.

En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires sont à la charge exclusive du bailleur.

Lorsque l'une des parties refuse d'établir l'état des lieux contradictoirement, l'autre partie peut faire appel à un Commissaire de Justice. Dans ce cas, les frais d'état des lieux sont partagés entre le locataire et le propriétaire.

VIII – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

1. Préciser sur le contrat de location ses noms et domicile (ou *dénomination sociale et siège social*), et, le cas échéant ceux de son mandataire. En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au locataire ses nom et domicile (ou *dénomination sociale et siège social*), et, le cas échéant ceux de son mandataire.
2. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits de 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.
3. Annexer au contrat une information sur les modalités de réceptions des services de télévision (article 3)
4. Remettre au locataire un logement décent ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le logement meublé doit comporter au minimum les éléments fixés par décret (décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015).
5. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat, en bon état de fonctionnement.
6. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
7. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
8. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
9. Transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.
10. Délivrer un reçu dans tous les cas où le LOCATAIRE effectue un paiement partiel.

IX – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. S'acquitter de toutes les taxes, contributions, redevances et impôts lui incombant personnellement.
3. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. Il doit veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble loué ne soient pas troublés ni de son fait, ni par celui de personne de sa maison, c'est-à-dire toute personne qu'il a laissé librement pénétrer dans l'immeuble loué (membres de la famille, employés, personnes hébergées par lui, fournisseurs,...).
4. Le locataire ne pourra inquiéter le bailleur à raison du trouble que des tiers apporteraient par voie de fait à sa jouissance. Il devra agir directement comme l'auteur du dommage.
5. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
6. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
7. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels de chauffage (chauffage gaz, brûleurs gaz, ramonage des systèmes d'évacuation des produits de combustion) et en justifier à première demande du bailleur. Ne faire installer et ne 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.
8. Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
9. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de

nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.

10. Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de 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 alinéa de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux. Les modalités de ces travaux sont précisées à l'article 7 e de la loi du 6 juillet 1989.
11. Respecter le règlement intérieur et/ou le règlement de copropriété de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
12. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (*incendie, dégât des eaux, ...*) et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. À défaut, de la remise de l'attestation d'assurance et après un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire ou souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Une copie du contrat d'assurances est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement de contrat.
13. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
14. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la relocation, les lieux loués deux heures par jour pendant 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.
15. En cas de mise en vente ou de relocation, le locataire doit laisser apposer sur l'immeuble loué une pancarte ou affiche indiquant que les locaux sont à vendre ou à louer. En cas de relocation, cette possibilité d'affichage est limitée à la période comprise entre le congés donné ou reçu et la fin du bail.
16. Répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
17. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations. Il est informé du fait que le bailleur se doit d'avertir le centre des impôts concerné, sauf si le locataire lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.).
18. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.
19. Toute occupation sans droit ni titre du logement après la fin du bail ou sans accord du bailleur est interdite. Conformément à la loi du 27 juillet 2023, le bailleur peut engager une procédure d'expulsion accélérée et les occupants illégaux s'exposent à des sanctions pénales pouvant aller jusqu'à 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende.
20. D'informer le bailleur en cas de procédure judiciaire relative à l'occupation du logement le concernant, notamment en cas de trouble anormal

X- RESILIATION

1. RÉSILIATION – CONGÉ (article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989)

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de Commissaire de Justice :

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur 1 mois à l'avance ;
- PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire trois mois avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions. Le bailleur doit motiver son refus de renouvellement du bail
 - soit par son désir de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale ou pour y loger un proche,
 - soit pour le vendre. Dans ce cas, le bailleur doit indiquer le prix et les conditions de la vente. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.
 - soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A l'expiration du délai-congé, le locataire devra libérer les lieux le lendemain du dernier jour, au plus tard à midi.

Dispositions concernant les occupants des hôtels meublés :

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs. Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en œuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n°85-98 du 25.01.85, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration du contrat en cours de validité ou avant le logement du locataire titulaire dudit contrat. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L.314-1 et L.314-2 du code de l'urbanisme.

2. Résiliation judiciaire

Le présent bail pourra être résilié judiciairement à la requête de l'une ou l'autre des parties en cas d'inexécution suffisamment grave des obligations résultant de la loi ou du présent bail, conformément à l'article 1224 du Code civil, sans préjudice du jeu éventuel de la clause résolutoire de plein droit prévue à l'article XI.

XI – CLAUSE RÉVOCATOIRE

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- Six semaines après un commandement de payer demeurant infructueux faisant suite à un défaut de paiement du loyer ou des charges locatives convenues par les parties, ou au non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- Un mois après un commandement de payer demeurant infructueux faisant suite à un défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- Après le non-respect de l'obligation d'usage paisible des locaux loués, si le trouble du voisinage a été valablement constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Le commandement de payer devra être notifié à la caution par acte de commissaire de justice dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement de payer au locataire.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

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 une indemnité conventionnelle d'occupation égale aux charges et au 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 lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur

XII- CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte de Commissaire de Justice, le locataire supportera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1344-1 du code civil.

XIV – TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, 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, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin, après notification au locataire par lettre recommandée AR en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

XV – SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire »;
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (*sous réserve de l'art. 802 du code civil*).

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du locataire bénéficiant du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués pour la durée effective du présent bail.

XVI – FRAIS – HONORAIRES

Le montant et les modalités de répartition des honoraires sont indiqués en page 5.

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants :

DURÉE - DATE DE PRISE D'EFFET – DATE D'ÉCHÉANCE

Durée du contrat (voir conditions générales chapitre I) :

- LOGEMENT CONSTITUANT LE RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE** pour une durée de :
- 1 an renouvelable par tacite reconduction.
 - 9 mois non-renouvelable par tacite reconduction (location à un étudiant (article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989)).
 - inférieure à 1 an, soit _____ mois (location liée aux dispositions relatives aux hôtels meublés, voir C.G. chapitre I).

Date de prise d'effet - Date d'échéance : Le contrat prendra effet le _____
pour se finir le _____

MONTANT DES PAIEMENTS

LOYER MENSUEL

Sommes en toutes lettres

Sommes en chiffres

ANCIEN LOYER

uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail en date du :

CHARGES MENSUELLES

- charges forfaitaires provisions sur charges paiement périodique des charges sans provision

En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des locataires

oui non

Si oui, montant annuel récupérable : _____ Montant récupérable par douzaine

Termes des paiements

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le _____ de chaque mois, **entre les mains** :

soit du bailleur, soit de _____

Révision du loyer
(. Chapitres II)

Le loyer sera révisé chaque année le _____
INDICE DE RÉFÉRENCE _____ trimestre _____ valeur : _____

(« indice de référence des loyers » obligatoire pour une habitation principale, « indice du coût de la construction » possible pour les autres locations)

Dépôt de garantie
(Chapitres IV)

Sommes en toutes lettres

Sommes en chiffres

Le cas échéant

Travaux récents

Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou du dernier renouvellement :

Nature : _____

Montant : _____

Le cas échéant

Honoraires Partagés entre le bailleur et le locataire pour les locaux soumis à la loi n°89 du 06.07.1989

Répartitions des honoraires :

Bailleur

Locataire

- de visite :	_____ € ttc	_____ € ttc
- de constitution du dossier :	_____ € ttc	_____ € ttc
- de rédaction du contrat :	_____ € ttc	_____ € ttc
- de réalisation de l'état des lieux	_____ € ttc	_____ € ttc
RÉMUNÉRATION TOTALE :	_____ € ttc	_____ € ttc

Article 5-I de la loi : « I. La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéa du présent I.

« Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail 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 et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

« Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation »

Documents annexés	<input type="checkbox"/> État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier). <input type="checkbox"/> Liste des réparations locatives fixées par décret n° 87-712 du 26 aout 1987 <input type="checkbox"/> Liste des charges récupérables fixées par décret n° 87-712 du 26 aout 1987 <input type="checkbox"/> Inventaire du mobilier (en cas de location meublée). <input type="checkbox"/> Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art.3.1 de la loi n°89-462). <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire, le cas échéant. Nom de la caution : _____
Clés remises	<i>Nombre de clés remises au locataire :</i> _____

SIGNATURE DES PARTIES

Rayés nuls

Fait et signé à _____

_____ *mots*
_____ *lignes*

le _____

en _____ *originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît*

**LE BAILLEUR OU SON
MANDATAIRE**

*Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »*

LE(S) LOCATAIRE(S)

*Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »*

LA CAUTION

*Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »*