



**Le club des
Propriétaires**

CONTRAT DE LOCATION

loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
LOCAUX VACANTS NON-MEUBLE

Entre les soussignés

BAILLEUR

(Si personne physique : Nom, prénom, domiciliation)

Si personne morale : Dénomination, siège social)

dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)

(Nom, raison social, adresse, activité, carte professionnelle, garantie financière, nom du négociateur et qualité, RCS, ...)

le cas échéant, avec le concours de (préciser négociateur ou agent commercial) :

Et

LOCATAIRE(S)

(Nom(s) et prénom(s))

dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipement ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

OBJET DU CONTRAT

A. Consistance du logement

Localisation (Adresse, bâtiment, étage, porte, etc) : _____

Identifiant fiscal du logement : _____

Type d'habitat

- ☐ Appartement
☐ Maison individuelle
☐ _____

Nombre de pièces principales : _____ Surface ou volume habitable : _____
(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées, ... au sens de l'article R. 111-1 al.3 du CCH) (au sens de l'article R. 111-2 al.2 et 3 du CCH)

Période de construction :

- ☐ avant 1949 ☐ de 1949 à 1974 ☐ de 1975 à 1989 ☐ de 1989 à 2005 ☐ depuis 2005

Régime juridique

- ☐ Monopropriété
☐ Copropriété

Autres parties du logement :

- ☐ Grenier ☐ Comble ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin ☐ Autres : _____

Destination des locaux

- ☐ Usage d'habitation
☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

Eléments d'équipements du logement (cuisine équipée, détail des installations sanitaires, ...) :

Modalité de production de chauffage¹ : ☐ individuel ☐ collectif

Niveau de performance

- ☐ Classe du diagnostic de performance énergétique : _____
Montant des dépenses théoriques des usages énergétiques :

Modalité de production d'eau chaude sanitaire² : ☐ individuel ☐ collectif

B. Destination des locaux : ☐ usage d'habitation ☐ usage mixte professionnel et d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

- ☐ Garage n°... ☐ Cave n°... ☐ Place de stationnement n°... ☐ Autre

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires du logement à usage commun :

- ☐ Garage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie ☐ Local à poubelle
☐ Gardiennage ☐ Autres prestations et services collectifs _____

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

- ☐ Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble ☐ Modalités de raccordement internet ☐ Autres _____

¹ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

² En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

Paraphes :

I – DURÉE – RENOUELEMENT (indiqué en page 5)

A/CONTRAT DURÉE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

DURÉE INITIALE (art. 10 et 13 de la loi) : Le contrat est conclu pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

RENOUELEMENT (articles 10, 11, 13 et 17 § c de la loi) :

1) 6 mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ;
- soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale"). Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989..

2) À défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

TACITE RECONDUCTION (articles 10 et 13 de la loi) : À défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTÉRIEURES, pour une durée ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

B/ CONTRAT D'UNE DURÉE INFÉRIEURE À 3 ANS

POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIÉES (art. 11 et 13 de la loi) :

DURÉE INITIALE : Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins une année, quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ou "société civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons des professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

CONGÉ : Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de Commissaire de justice ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

- **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois en cas de location dans les territoires mentionnés au 1^{er} alinéa du 1 de l'article 17, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire qui s'est vu attribuer un logement social (art. L.3512 du CCH), ou dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.

- **PAR LE BAILLEUR**, en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel au moins 2 mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

TRANSFORMATION EN CONTRAT DE 3 ANS : Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

C/ RÉSILIATION SUITE À L'ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire par acte de Commissaire de justice de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, le Commissaire de justice peut constater l'abandon du logement dans un procès-verbal des opérations.

La résiliation du bail est constatée par le juge dans les conditions prévues par voie réglementaire.

II – LOYER (indiqué en page 6)

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 – CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES (leurs montants sont indiqués en page 5)

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.

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.

Conformément au nouvel article 23-1 de la loi du 06.07.1989 issu de la loi n°2009-323 du 25.03.2009, le bailleur peut, sous certaines conditions décret n°2009-1439) et arrêté NOR DEU0925487 du 23 novembre 2009) demander au locataire, et après concertation avec ce dernier, une contribution pour la réalisation de certains travaux d'économie d'énergie. Son montant est payable mensuellement à compter de la fin des travaux et pour une période déterminée (le cas échéant, indiqués en page 5).

IV – DÉPÔT DE GARANTIE (son montant est indiqué en page 5)

Conformément aux articles 22 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 1 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 des clés 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 restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable, aux lieux et place 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 dûs 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 (indiqué en page 6)

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 échu 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 – 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-dessous, 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.

VII – 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.

VIII – 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, de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les deux derniers alinéas 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.

Le locataire devra laisser visiter les locaux loués 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.

11. Respecter le règlement intérieur et/ou le règlement de copropriété de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.

Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi. 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 clés, 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 location, 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 congé donné ou reçu et la fin du bail.

16. 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.).

17. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

18. 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.

19. D'informer le bailleur en cas de procédure judiciaire relative à l'occupation du logement le concernant, notamment en cas de trouble anormal

IX – RESILIATION – CONGÉS

1. RÉSILIATION – CONGÉ (*article 15 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 3 mois à l'avance.

Le délai de préavis est toutefois réduit à 1 mois dans les cas fixés aux 1° à 5° de l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de 3 mois.

• **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le locataire 6 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 relogement 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.

X - CLAUSE RESOLUTOIRE

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

- Six mois 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'user paisiblement 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

XI - CLAUSES PENALES

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.

XII - TOLERANCES

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.

XIII - 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*) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

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.

XIV - FRAIS - HONORAIRES

Le montant et modalités de répartition des honoraires sont indiquées en page 5

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

DURÉE INITIALE DU CONTRAT (voir Chapitre I)																			
☐ BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE » OU « SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE » : ☐ 3 ANS AU MOINS, soit _____ ans. ☐ INFÉRIEURE À 3 ANS (mais d'au moins 12 mois), soit _____ mois, durée motivée par l'événement suivant : RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR : _____																			
☐ BAILLEUR « PERSONNE MORALE » : ☐ 6 ANS AU MOINS, soit _____ ans.																			
DATE DE PRISE D'EFFET le contrat prendra effet le : _____																			
RENOUVELLEMENT – CONGÉ (préavis par le bailleur) S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des, soit au plus tard le _____																			
ANCIEN LOYER (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail) en date du _____																			
Sommes en toutes lettres _____ Sommes en chiffres _____																			
Montant de l'ancien loyer : _____																			
MONTANT DES PAIEMENTS (voir page 1)																			
Sommes en toutes lettres _____ Sommes en chiffres _____																			
Loyer mensuel : _____																			
Provisions sur charges : _____																			
Forfait de charges : _____																			
(uniquement en cas de colocation)																			
TOTAL MENSUEL : _____																			
Contribution au partage des économies de charges (C.G Chapitre IV) Montant mensuel des travaux : _____ Fins des travaux le _____ 1 ^{ère} échéance le _____ Dernière échéance le _____ Nature des travaux : _____																			
TERMES DE PAIEMENT Cette somme sera payable d'avance et en totalité le _____ de chaque mois, entre les mains : ☐ soit du bailleur, ☐ soit de _____																			
INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (voir page 2) Le loyer sera révisé chaque année le _____ INDICE DE RÉFÉRENCE _____ trimestre _____ valeur : _____																			
DÉPÔT DE GARANTIE (voir page 2) Sommes en toutes lettres _____ Sommes en chiffres _____																			
HONORAIRES (partagés entre le bailleur et le locataire pour les locaux soumis à la loi n°89-462 du 06.07.1989)																			
<table border="0"><thead><tr><th>Répartitions des honoraires :</th><th>bailleur</th><th>locataire</th></tr></thead><tbody><tr><td>- de visite :</td><td>_____ € ttc</td><td>_____ € ttc</td></tr><tr><td>- de constitution du dossier :</td><td>_____ € ttc</td><td>_____ € ttc</td></tr><tr><td>- de rédaction du contrat :</td><td>_____ € ttc</td><td>_____ € ttc</td></tr><tr><td>- de réalisation de l'état des lieux :</td><td>_____ € ttc</td><td>_____ € ttc</td></tr><tr><td>- RÉMUNÉRATION TOTALE :</td><td>_____ € ttc</td><td>_____ € ttc</td></tr></tbody></table>		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
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 ».																			
TRAVAUX RÉCENT																			

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

Nature : _____

Montant : _____

Le cas échéant, **CLAUSE EXPRESSE DE TRAVAUX**

Travaux entraînant une modification de loyer (C.G. Chapitre V) :

Travaux effectués par : ☐ le locataire ☐ le bailleur

Nature : _____

Montant : _____

Le cas échéant, **CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)**

CLÉS REMISES : Nombre de clés remises au locataire : _____

DOCUMENTS ANNEXÉS

☐ État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).

☐ Liste des réparations locatives fixées par décret n° 87-712 du 26 août 1987

☐ Liste des charges récupérables fixées par décret n° 87-712 du 26 août 1987

☐ Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art.3.1 de la loi n°89-462).

☐ Acte de caution solidaire, le cas échéant.

Nom de la caution : _____

SIGNATURES 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 ». Reconnais avoir reçu un
exemplaire pour lequel je me porte caution par
acte séparé et annexé

Paraphes :

7/7