BAIL CIVIL

NON SOUMIS AU TITRE IER DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur

Nom et prénom, ou dénomination :

Adresse :

Adresse électronique (facultatif) :

Téléphone (facultatif) :

Dénommé ci-après « LE BAILLEUR »,

Le locataire

Nom et prénom, ou dénomination :

Né(e) le : à

Adresse :

Adresse électronique (facultatif) :

Téléphone (facultatif) :

Dénommé ci-après « LE LOCATAIRE »,

Ensemble dénommés les « **Parties** »

Il a été convenu ce qui suit :

CONDITIONS FINANCIERES

Les Parties conviennent des conditions financières suivantes :

Montant des paiements :

Loyer hors charges : €

Charges locatives : €

TOTAL MENSUEL : €

Dépôt de garantie : €

DESIGNATION DES LOCAUX

Le présent contrat a pour objet la location d'un local ainsi déterminé :

Situation, désignation et consistance du logement :

Appartement

Adresse :

CP

Ville :

Étage : RDC

Code porte :

Cave : néant

Parking : néant

Type d'habitat : ☐ Immeuble collectif (appartement) ☐ Immeuble individuel (maison)

Régime juridique de l'immeuble : ☐ Copropriété ☐ Mono propriété

Période de construction :

Surface habitable : m^2

Nombre de pièces :

Description du bien loué :

Le cas échéant, Autres parties du logement (par ex. terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.) :

Le cas échéant, Éléments d'équipement du logement (par ex. cuisine équipée, etc.) :

Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du LOCATAIRE :

Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex. Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet) :

Modalités de production de chauffage : ☐ Individuel ☐ Collectif
Modalités de production d'eau chaude sanitaire : ☐ Individuelle ☐ Collective

En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :
En cas d'eau chaude collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :

Désignation des parties et équipements faisant l'objet d'un usage commun :

☐Gardiennage	☐Ascenseur	☐Chauffage collectif	☐Antenne TV collective
☐Vide-ordures	☐Interphone	☐Espace(s) vert(s)	☐Local à vélos

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

Destination exclusive des locaux loues - occupation :

Loué(e) à usage

DUREE ET RENOUVELLEMENT

Durée de contrat :

1 année(s) reconductible par tacite reconduction par période de : 1- an (s)

Date de de prise d'effet du contrat :

Date de fin du contrat :

ASSUREUR MULTIRISQUE (LOCATAIRE)

Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du BAILLEUR (Cf. Notice d'information rubrique 2.2.).

S'il ne le fait pas, le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.

Assureur :
Date de souscription :
Valable jusqu'au :
Adresse :
CP :
Ville :
Téléphone :

Le BAILLEUR doit remettre une copie du contrat d'assurance au LOCATAIRE lors de sa souscription et de chacun de ses renouvellements.

Au cours du bail, le LOCATAIRE peut provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour son compte dans les conditions prévues par l'article 7g de la loi du 06/07/1989, en lui fournissant une attestation d'assurance. Le BAILLEUR s'engage alors à résilier le contrat souscrit pour le compte du LOCATAIRE dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le BAILLEUR demeure récupérable auprès du LOCATAIRE.

EN CAS DE COLOCATION, les Parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de bail de la souscription par le BAILLEUR de cette assurance pour le compte des colocataires.
Dans ce cas, préciser :

Souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires : ☐ Oui ☐ Non.
Si oui, indiquer :

- Montant total de la prime d'assurance annuelle souscrite par le BAILLEUR pour le compte des Colocataires : € (*)
- Montant dont le LOCATAIRE s'acquitte chaque mois en même temps que le loyer principal (correspondant au douzième de la prime d'assurance) € (*)

(*) Éventuellement majorée dans la limite de 10 % de son montant (majoration fixée par décret en Conseil d'Etat).

GARANTS SOLIDAIRES

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution :

Nom et prénom, ou dénomination :
Adresse :
Adresse électronique (facultatif) :
Téléphone (facultatif) :

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour une durée de 9 ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer s'élevant à la somme de (financières) euros.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent contrat de bail.

LE LOYER

Le loyer

Il est payable d'avance le de chaque mois.
Le loyer est de (voir Conditions financières) HORS CHARGES

Le mode de règlement du loyer

La révision du loyer

Indice de référence pour la révision du loyer : Valeur :

Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du présent contrat.

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.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le BAILLEUR est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le BAILLEUR manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an sus-indiqué, cette révision de loyer prendra effet à compter de sa demande.

LES CHARGES

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions ou forfait mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est (voir Conditions financières). Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opèrera chaque année. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière. En cas de charges forfaitaires, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le LOCATAIRE verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à la somme de (voir Conditions financières).

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le LOCATAIRE du paiement du loyer et des charges aux dates fixées au présent contrat.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée,

de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision maximale de 20% du dépôt de garantie pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au LOCATAIRE est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le LOCATAIRE de sa nouvelle adresse.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements électricité, gaz, téléphone, internet, exécution des réparations locatives et remise des clefs.
dès la conclusion du contrat de la souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai de trois mois sans motif.
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de six mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieux 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.
- 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.
- 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 (*chauffage gaz, brûleurs gaz*…) et en justifier à première demande le BAILLEUR.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en 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.
- 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, de

travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » *(définies par le décret N° 2002-120*). Avant le début des travaux, le LOCATAIRE est informé par le BAILLEUR de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du LOCATAIRE. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.

- 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.
- Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.

Se conformer à toutes les 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.

- 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.
- Occuper personnellement les lieux loués : 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.
- 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.

En cas de location meublée, 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.

- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc*...), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)
- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au LOCATAIRE un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- 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 ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- 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 hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE - INVENTAIRE

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par 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 du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

CLAUSE DE COMMUNICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le LOCATAIRE accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute autre communication par lettre recommandée électronique.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

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 considérés 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 A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente location, le BAILLEUR et le LOCATAIRE font élection de domicile à l'adresse indiquée ci-dessus.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT, CLES

Les annexes font parties intégrantes du présent contrat :

☐ Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.

☐ Inventaire et état détaillé du mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clefs au LOCATAIRE).

☐ Le cas échéant, acte de caution solidaire. Nom de la caution :

☐ Dossier de diagnostic technique *(comprenant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels, miniers et technologiques, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb)*.

☐ Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.

☐ Le cas échéant, extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Fait à , le en 1 EXEMPLAIRES originaux dont un remis A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE
« lu et approuvé »	*« lu et approuvé »*