

AVERTISSEMENT (A supprimer pour utilisation du contrat de bail)

Le présent contrat de bail est fourni à titre d'exemple. Il doit être adapté à votre cas particulier.

Lisez le donc soigneusement, et remplacez toutes les parties en bleu par les exactes informations se rapportant notamment aux preneurs, locataires et locaux loués.

Vous devez impérativement vérifier que la totalité des clauses se rapportent à votre cas particulier.

Rappel: Si vous utilisez ce contrat, ce sera sous votre seule et unique responsabilité. Nous vous encourageons donc fortement à le lire très soigneusement, et à vous informer sur la législation en vigueur à la date de la signature. Vous trouverez sur le site www.vivremalin.com une page de conseils et les adresses des sites officiels où obtenir un complément d'information si vous le jugez nécessaire.

BAIL SOUS SEING PRIVE CONSENTI DANS LE CADRE DE LA LOI N° 89-462 DU 06/07/1989

Entre les soussignés :

La S.C.I. XXX., propriétaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Amiens sous le numéro XXX, dont le siège social est sis à [adresse de la sci], représentée aux présentes par Monsieur [nom et prénom du gérant de la sci], Gérant, (si vous êtes un particulier, indiquez simplement noms, prénoms et adresses du ou des propriétaires)

d'une part ;

Et :

[Indiquez ici noms, prénoms et adresse actuelles du ou des futurs locataires]

d'autre part ;

Les parties ci-dessus seront respectivement désignées dans le texte ci-après par les mots "BAILLEUR" et "PRENEUR".

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La S.C.I. XXX. fait bail solidairement et donne loyer à Monsieur et Madame [noms et prénoms du ou des futurs locataires] qui acceptent les locaux dépendant d'un immeuble sis à [PARIS 3^e, 122 rue breteuil, premier étage] ci-dessous désignés :

a) CONSISTANCE ET DESIGNATION

*Description du bien loué, par exemple: Entrée – Séjour - Cuisine équipée - Trois
Chambres - Salle de bains avec baignoire et douche - WC - Lingerie – Cellier - Terrasse -
Cave*

b) EQUIPEMENTS D'USAGE PRIVATIF

Equipement, par exemple: Chauffage au gaz – Interphone

CONDITIONS GENERALES

Le PRENEUR déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités et avoir eu communication des extraits du règlement de co-propriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories.

L'état des lieux sera dressé contradictoirement le 20 avril 2004.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de [durée du bail: indiquez "trois année" si vous êtes un particulier, "six années" dans la plupart des autres cas – voir nos conseils ou votre adil en cas de doute], à compter du [date d'effet du bail, par exemple 20 avril 2004] pour expirer le [date de la fin du bail, par exemple 19 avril 2007 (si bail de trois ans)]

CONGE

Le PRENEUR pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le BAILLEUR de son intention trois mois au moins à l'avance soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis pourra être ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi, à condition de justifier par écrit des motifs invoqués.

Le BAILLEUR pourra résilier le contrat à tout moment en application des clauses résolutoires mentionnées ci-après ou judiciairement pour toute infraction aux clauses et dispositions des présentes.

Le contrat est résilié de plein droit par abandon du domicile du locataire ou son décès, à défaut de se poursuivre dans les conditions suivantes (art. 14) : au profit de son conjoint, de son concubin notoire, sans préjudice des articles 1751 ou 832 du code civil, au profit de ses ascendants ou autres personnes à sa charge vivant avec lui au moment de l'abandon de domicile ou du décès. En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence. La résiliation prendra effet un jour franc après l'évènement l'ayant entraînée.

En outre, le BAILLEUR pourra résilier le contrat, sous réserve d'un préavis de six mois, et en indiquant par écrit sous peine de nullité (art. 15) ses motifs qui seront fondés sur :

- la reprise du logement à son profit, à celui de son conjoint, de son concubin notoire, de ses ascendants, de ses descendants, ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ;*
- la vente du logement. Le congé, mentionnant alors prix et conditions de la vente, vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du préavis ;*
- un motif légitime et sérieux.*

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification d'acte d'huissier.

RENOUVELLEMENT

Le BAILLEUR pourra proposer au PRENEUR le renouvellement du présent bail au moins six mois avant son échéance, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Si le PRENEUR accepte cette offre, trois mois au moins avant le terme du contrat, celui-ci sera renouvelé aux conditions proposées par le BAILLEUR.

A défaut d'accord entre les parties, dans le délai prévu au précédent alinéa, la proposition de renouvellement vaut congé. En conséquence, le PRENEUR sera déchu, à l'expiration du bail, de tout titre d'occupation dans les locaux loués.

RECONDUCTION

A défaut de congé, donné par l'une ou l'autre des parties, ou de proposition de renouvellement faite par le BAILLEUR, le présent contrat est reconduit de plein droit, pour une durée de [TROIS ANNEES si vous êtes un particulier, SIX ANNEES si vous êtes un professionnel]

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de toute activité commerciale ou industrielle, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

CONDITIONS

Le BAILLEUR est obligé :

- ✚ de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi ;*
- ✚ d'assurer au PRENEUR la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières ;*
- ✚ d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués ;*
- ✚ de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le PRENEUR dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.*

D'autre part, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

- 1) De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement suivant la destination contractuelle.*
- 2) De ne pouvoir sous-louer, ni céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.*
- 3) De ne pouvoir lui substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.*
- 4) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et accessoires.*
- 5) De notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.*

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail, sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

- 6) De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locative sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.*
- 7) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux de transformation dans les lieux loués sans autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger, aux frais du PRENEUR, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.*
- 8) De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise qualifiée les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.*

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets et appareils d'eau, y compris les réservoirs de chasse d'eau, de même que les canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du BAILLEUR. S'il s'avère qu'ils n'ont pas été effectués, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du locataire. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement agréé et spécialisé pour assurer le bon fonctionnement général des installations individuelles de chauffage et d'eau.

9) De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens que le BAILLEUR ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du code civil et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux, faire place nette, à ses frais, des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

10) De supporter toutes modifications d'arrivée, de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices, des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

11) De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, de les rendre en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol, d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant, résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

RESPONSABILITE ET RECOURS

12) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR, ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou par les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du code civil.

13) De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie d'assurance et d'en justifier au BAILLEUR à son entrée dans les lieux puis chaque année ainsi que du paiement des primes. De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées à l'article 17 ci-après.

14) De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu de rembourser personnellement au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

- 15) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondations ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période vacances.
- 16) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur les conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelque ordre qu'ils soient, résultants de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par phénomène de condensation ou autre.
- 17) De renoncer à tout recours contre le BAILLEUR :
- ➔ en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - ➔ en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe, ou de tous autres éléments d'équipement ;
 - ➔ en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - ➔ pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR aux employés de l'immeuble ;
 - ➔ au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - ➔ en cas de trouble ou dommage subi du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne.

REGLEMENT D'IMMEUBLE

- 18) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de co-propriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment de :
- ➔ ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - ➔ ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ;
 - ➔ ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule, ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
 - ➔ ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - ➔ veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
 - ➔ ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
 - ➔ n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge, ni autre objet, de ne pas laisser s'écouler d'eau ;

- ➔ *n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;*
- ➔ *ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou de les endommager ;*
- ➔ *prendre à ses frais toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.*

Le PRENEUR sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le BAILLEUR ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 19) De donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs aussi souvent qu'il sera nécessaire.*
- 20) De satisfaire à toutes les charges de Ville ou de Police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au BAILLEUR avant son départ des lieux.*
- 21) En cas d'existence ou d'installation d'antennes collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchements et de prestation annuelle d'entretien.*

CONGE/VISITE DES LIEUX

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux deux heures par jour, par accord entre les parties et, à défaut, entre 17 et 19 heures, sauf dimanche et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires, jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le BAILLEUR.

A la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements loués, effectuée sans l'accord écrit du BAILLEUR, ce dernier pourra exiger du PRENEUR et à ses frais leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le PRENEUR aura l'obligation de faire connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de [montant du loyer, par exemple: 750 € par mois], payable le premier jour du mois au domicile du BAILLEUR ou de son représentant.

Le PRENEUR sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer, le montant du droit au bail ou tout autre impôt ou taxe qui lui sera substitué.

Conformément à la loi, l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 est intégralement rapporté :

"Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeuble comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret du Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références. Le nombre minimal de références à fournir par le BAILLEUR est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. Les références notifiées par le BAILLEUR doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de location pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans".

REVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle, en proportion des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E., sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est l'indice moyen applicable au [moment de la signature du bail et valeur de l'indice, par exemple: 4ème trimestre 2003, soit 1 200,5].

L'indice servant de base au calcul de chaque modification périodique sera celui du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, ou à usage mixte professionnel et d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision seront inchangés.

CHARGES

En sus du loyer, le PRENEUR s'oblige à acquitter au BAILLEUR une provision sur charges pour un montant mensuel de 100 Euros.

Les charges couvertes par cette provision comprennent la fourniture de l'eau, l'entretien et le nettoyage des locaux commun ainsi que le coût d'enlèvement des ordures ménagères.

Le montant définitif des charges de l'année civile sera arrêté au cours du premier trimestre de l'année suivante. En fonction de ce montant, il sera procédé :

- *à un appel de fonds complémentaires si le montant définitif des charges est supérieur à la provision constituée.*
- *A un remboursement du trop perçu si le montant définitif des charges est inférieur à la provision constituée.*

Le BAILLEUR s'oblige à fournir au PRENEUR l'ensemble des pièces justificatives permettant de vérifier le montant des charges annuelles.

En outre, le locataire s'acquittera des frais d'abonnement, branchements et autres de toutes les compagnies de distribution des eaux, gaz, électricité, chauffage et autres collectifs.

CLAUSES PENALES (articles 1226 et suivants du code civil)

En cas de non-paiement de toute somme à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le PRENEUR devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice dix pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

DEPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le PRENEUR verse au BAILLEUR la somme de 1500 €, équivalente à deux mois de loyer.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts et sera restituée au PRENEUR dans les deux mois de la restitution des clés par le locataire, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR, notamment pour réparations, remise en état, ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable du fait du PRENEUR.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut :

- *du paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer à son échéance ou de ses accessoires (cas n° 1),*
- *de la souscription par le locataire de l'assurance ci-dessus définie ou des conditions résultant de l'abandon du domicile ou du décès du locataire (cas n° 2),*

le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, deux mois après (cas n° 1), un mois après (cas n° 2) un commandement de payer, une sommation ou une signification par acte d'huissier de justice demeuré sans effet.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque bancaire ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal (ce dernier mode de paiement ne pouvant être imposé au locataire), le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITIONS SUSPENSIVES

L'effet du présent bail est subordonné à la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant. Si cette libération n'intervenait pas à la date d'effet du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, seraient remboursés au PRENEUR qui déclare renoncer à tout recours contre le BAILLEUR ou son mandataire, de ce chef.

Il en serait de même si, à la date d'effet du présent bail, les travaux de finition ou de réparation des lieux loués n'étaient pas terminés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT – FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et, en ce cas, à ses frais.

- Le PRENEUR s'oblige à supporter :*
- tous frais et droits des présentes ;*
 - les honoraires de location et de rédaction dans le cadre de la réglementation en vigueur.*

Il en sera de même pour la suite des présentes et notamment pour tous avenants.

FAIT EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES

A [Ville où a lieu la signature du bail], le [date de la signature du bail]

SIGNATURES (précédées de la mention "lu et approuvé")

LE(S) PRENEUR(S)

LE BAILLEUR