
CONTRAT DE LOCATION

**Applicable aux logements ne faisant pas l'objet d'une convention
en application de l'article L. 351-2
du code de la construction et de l'habitation.**

AVERTISSEMENT

Le présent modèle de contrat de location est conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

CONDITIONS GENERALES

Les parties désignées aux conditions particulières ont établi le présent contrat en conformité avec la loi et ont convenu des conditions générales suivantes :

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières, la présente location étant faite à titre de résidence principale pour un usage exclusif d'habitation. En conséquence, le locataire ne pourra y exercer, même dans une partie, aucune activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Le locataire aura la jouissance des lieux à compter de la date de prise d'effet du contrat, telle qu'elle est indiquée aux conditions particulières.

Le locataire déclare avoir visité les lieux, dont l'état sera consigné sur le procès-verbal qui sera établi contradictoirement conformément à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 2 - DUREE

Le contrat de location est conclu pour une durée de six ans.

ARTICLE 3 - RENOUVELLEMENT

Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur peut proposer au locataire une offre de renouvellement du contrat avec un nouveau loyer fixé en application de l'article 17 c, de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

A défaut d'une telle proposition ou d'un congé donné par le locataire ou le bailleur, le contrat est tacitement reconduit.

Le congé donné par le bailleur doit être justifié par sa décision de vendre le logement ou par un motif légitime et sérieux.

La durée du contrat renouvelé ou tacitement reconduit est de six ans.

ARTICLE 4 - MODALITES DU CONGE

1) Congé donné par le locataire.

Le locataire peut donner congé au bailleur à tout moment sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Toutefois, 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 lorsque le locataire est âgé de plus de 60 ans et que son état de santé justifie un changement de domicile ou lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion, le délai de préavis est de un mois.

2) Congé donné par le bailleur.

Le délai de préavis applicable au congé donné par le bailleur est de six mois.

3) Le congé donné par le locataire ou le bailleur doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Si le locataire se maintient dans les lieux au-delà de la date d'expiration du préavis, nonobstant toute action judiciaire du bailleur, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui des charges et du loyer actualisé.

ARTICLE 5 - INCESSIBILITE ET INTRANSMISSIBILITE

L'occupation des locaux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale, le présent contrat est incessible et intransmissible.

Le locataire ne pourra sous-louer les lieux loués, même partiellement.

ARTICLE 6 - LOYER

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqué aux conditions particulières.

Le loyer de la présente location sera révisé à la hausse chaque année, soit à la date convenue entre les parties, soit à la date anniversaire du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre 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 signature du contrat de location.

En outre, le loyer de la présente location peut être réévalué à chaque renouvellement de contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le loyer est payable mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois au domicile élu du bailleur.

Le bailleur transmettra gratuitement une quittance au locataire sur sa demande, ou sera, en cas de règlement partiel, tenu de lui délivrer un reçu.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

Au moment de la signature du bail, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie peut aussi être versé au bailleur par l'intermédiaire d'un tiers.

Ce dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne peut faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Le locataire s'interdit formellement d'imputer à ce dépôt, en fin de contrat, les loyers dont il restera redevable et notamment ceux afférents à la période de préavis.

ARTICLE 8 - SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont solidaires de toutes les obligations prévues au présent contrat. En cas de départ de l'un d'entre eux, celui-ci restera tenu du paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités, et plus généralement de toutes sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat, jusqu'au terme du bail.

ARTICLE 9 - CHARGES LOCATIVES

Outre le loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges locatives, exigibles sur justification, telles qu'elles sont définies par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat ; il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un

mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Le montant de ces provisions ne peut en aucun cas constituer un engagement de la part du bailleur. Les provisions sont normalement définies pour un exercice de charges entier. Toutefois, en cas de nécessité, dont il devra alors être justifié auprès du locataire, le bailleur se réserve la possibilité de les modifier en cours de période.

La valeur des acomptes mensuels lors de la prise d'effet du bail est indiquée aux conditions particulières.

ARTICLE 10 - CLAUSE PENALE

À l'expiration d'un délai de cinq jours à compter de sa date d'exigibilité, le 1^{er} de chaque mois, chaque échéance de loyer demeurée impayée sera majorée de 5% du total des sommes dues à titre de clause pénale, en compensation du préjudice causé au bailleur.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Le bailleur est tenu aux obligations suivantes telles qu'elles sont définies à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

Le bailleur est tenu de remettre 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.

Le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire 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 qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée à l'article 6 a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- 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 locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le locataire est tenu des obligations prévues notamment à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, telles que rappelées et précisées ci-dessous :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont 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 ;

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; cependant le bailleur se réserve expressément la possibilité de faire assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ou de tous autres équipements collectifs et d'imputer le coût de cet entretien aux charges locatives conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; le locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces divers équipements ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que des travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- d'assurer son logement et tous les locaux loués contre les risques locatifs qu'il encourt en tant que locataire et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, les risques électriques, le recours des voisins ;
- maintenir ces assurances pendant tout le cours de la location, en payer régulièrement les primes et surprimes et justifier du tout à la demande du bailleur, notamment à chaque échéance du bail, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant et des copies complètes des polices et avenants certifiés conformes par les compagnies. A défaut pour le locataire d'exécuter cette obligation, le bailleur pourra résilier de plein droit le contrat dans les formes et délais prévus au dernier alinéa de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juil let 1989 ;
- ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins ; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse ; toutes les dégradations qu'ils pourraient causer seront mises à la charge de leur propriétaire ;
- la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du code rural est interdite ; dans les parties communes, les chiens de deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Le bailleur ne garantit pas le locataire contre :

- les troubles de fait dont serait victime le locataire de la part de tiers (article 1725 du code civil) ;
- les accidents survenus aux usagers des terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles ceux-ci auraient confié leurs enfants ;
- les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs ;
- les accidents résultant de l'obturation par le locataire des dispositifs d'aération ou de ventilation conformes à la réglementation.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité ou diminution de loyer pour des restrictions ou interruptions dans les services du chauffage, de l'eau, du gaz, de l'électricité, des ascenseurs ainsi qu'en cas

d'infiltration d'eau dans les caves et parking en sous-sol, dans la mesure où ces restrictions ou interruptions répondent aux conditions posées par l'article 1724 du code civil.

Le bailleur déclare, le cas échéant, avoir informé le locataire que le logement est situé dans une zone réglementaire (A, B, C ou D) définie par un plan d'exposition au bruit.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre ou à défaut de 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, la présente location sera résiliée de plein droit un mois après un commandement resté infructueux.

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges à son échéance, du versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer resté infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit.

ARTICLE 13 - LIBERATION DES LIEUX - ETAT DES LIEUX

Dès lors qu'il aura été donné congé, et pendant la durée du préavis stipulée à l'article 4 ci-dessus, le locataire devra laisser visiter les locaux loués deux heures par jour ouvrable, déterminées par accord entre les parties, et, à défaut, de 17 à 19 heures.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, le locataire sortant restituera au bailleur ou à son représentant le jeu complet des clés et moyens d'ouverture magnétiques, électroniques ou autres des locaux loués.

Par ailleurs, le même jour, et dans la mesure où les locaux seront entièrement vides, un état des lieux est établi contradictoirement par les parties ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté et la cave et emplacements de parkings vides et nettoyés, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également mis à sa charge. Il aura également à sa charge les réparations locatives définies par le décret en Conseil d'Etat pris en vertu de l'article 7 d, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 14 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

a) le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

b) si l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949, 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.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

ARTICLE 15 - INFORMATION SUR LES MODALITES DE RECEPTION DES SERVICES DE TELEVISION DANS L'IMMEUBLE

Une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Elle comprend :

- a) une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ;
- b) lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- c) dans le dernier cas prévu par le b, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 précitée.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

ARTICLE 16 - TOLERANCES

Aucune tolérance dans l'application par le bailleur du présent bail ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le locataire, le bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile :

- le locataire dans les lieux loués ;
- le bailleur à son siège social.

Pour tout litige né de l'application du présent contrat, la seule juridiction compétente sera le Tribunal compétent du lieu de situation des locaux loués.

PIECES JOINTES AU PRESENT BAIL

la surface habitable du logement ;
l'état des lieux ;
l'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble ;
le dossier de diagnostic technique.

Fait et signé à, le
En exemplaires originaux.

**Signature du locataire
précédée de la mention
« lu et approuvée »**

Signature du bailleur