

Contrat de location meublé (résidence principale du locataire)

Le présent contrat de location meublée, consenti à titre de résidence principale, est régi par les dispositions impératives de l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation, et par les dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil relatives aux baux d'immeubles à usage d'habitation.

Entre les soussignés,

M., Mme, Mlle,, demeurant
....., ci-après dénommé

le bailleur, d'une part,

Et

M., Mme, Mlle,, demeurant
....., ci-après dénommé

le locataire, d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue à titre de résidence principale les locaux et équipements ci-après désignés au locataire, qui les accepte aux conditions suivantes :

Description du logement

Appartement ☐ Maison ☐ Autre ☐ (préciser) :

Adresse (préciser le numéro de bâtiment, l'étage et le numéro de porte si le logement est situé dans un immeuble collectif) :
.....

Description des locaux et équipements privés (nombre de pièces, éléments de confort, surface habitable en mètres carrés...) :
.....

Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive :

Cave ☐ n° : Garage ☐ n° : Jardin privatif ☐ Terrasse ☐

Autre ☐ (préciser) :

Énumération des parties et équipements communs (interphone, ascenseur, local à vélos, espaces verts...) :
.....

Durée du contrat

La présente location est consentie pour une durée de : (un an minimum).

Le contrat prendra effet le :

À l'expiration de la durée fixée ci-dessus, le bail est tacitement reconduit pour une durée équivalente et aux mêmes conditions.

Loyer et charges

Loyer

La présente location est consentie moyennant un loyer mensuel de :

..... euros

(en chiffres et en lettres). Il sera payable d'avance et en totalité entre les mains du bailleur le de chaque mois.

Mode de paiement :

Révision du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

L'indice de référence est celui dutrimestre 20..... Sa valeur est de :

Charges

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le locataire devra rembourser au bailleur sa quote-part dans le montant des charges, telles qu'elles sont fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables sont exigibles sur justification 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.

Le paiement des charges s'effectuera par le versement d'une provision mensuelle égale au douzième du montant des charges de l'année précédente. Elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. 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.

À la prise d'effet de la location, le montant des charges mensuelles s'élève à :

.....euros

(somme en chiffres et en lettres).

OU

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises.

OU

Les charges sont fixées forfaitairement àeuros par mois (somme en chiffres et en lettres). Elles comprennent la fourniture d'eau, chauffage centrale, enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être acquittées en même temps que le loyer principal et seront révisées chaque année aux mêmes conditions.

Autres charges

Les abonnements d'électricité, de gaz et de téléphone seront mis au nom du locataire. Celui-ci devra supporter le coût des consommations selon les relevés effectués périodiquement sur les compteurs.

Dépôt de garantie

À la signature du présent bail, le locataire verse au bailleur la somme deeuros (somme en chiffres et en lettres) représentant mois de loyer principal à titre de dépôt de garantie. Son montant ne sera pas révisé pendant toute la durée de la location.

Il devra être restitué au locataire dans un délai maximal de mois à compter de son départ du logement, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu aux lieu et place du locataire (dans un immeuble collectif, il est possible de prévoir que le remboursement n'interviendra que dans le mois suivant l'envoi de l'arrêté des comptes par le syndic de l'immeuble).

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

Obligations des parties

Le bailleur s'engage:

- à délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toutes espèces, les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement, et les éléments mobiliers décrits à l'inventaire, en bon état d'usage ;
- à assurer la jouissance paisible du logement et à garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil ;
- à entretenir les locaux et son mobilier en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et à y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- à remettre gratuitement une quittance au locataire, lorsque celui-ci en fait la demande.

Le locataire s'engage :

- à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- à user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation) ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (voir p. 115), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- à 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 eu lieu par un cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- à ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués, les équipements et le mobilier. Le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année ;

- à laisser le bailleur effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil.
- à laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables ;
- à ne pas sous-louer le logement ni céder le contrat de location, sauf accord écrit préalable du bailleur.

Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement et indivisiblement des obligations nées du présent contrat.

Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, dans les cas suivants :

- défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges aux termes et conditions convenues par les parties. En cas de paiement par chèque, les sommes visées ne seront considérées comme réglées qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur dans le cas où le chèque serait sans provisions ;
- inexécution de l'une quelconque des dispositions essentielles du bail ;
- défaut de production par le locataire de l'attestation d'assurance couvrant ses risques locatifs.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois mentionné ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

Dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, le bailleur pourrait l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Caution

M., Mme, Mlle, demeurant.....
, déclare, par acte séparé annexé au présent contrat, se porter caution solidaire du locataire pour l'exécution de ses obligations.

Résiliation du contrat

Congé donné par le bailleur

Trois mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle, le bailleur pourra donner congé à son locataire. Le congé devra être motivé soit par la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Congé donné par le locataire

Le locataire pourra donner congé au bailleur à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Il devra respecter un délai de préavis d'un mois.

Modification du contrat

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire par lettre recommandée avec avis de réception, avec un préavis de trois mois. Le locataire informe son bailleur

de son acceptation ou de son refus des nouvelles conditions par lettre recommandée, dans le délai d'un mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour une nouvelle période.

État des lieux - Inventaire

Un état des lieux contradictoire et un inventaire des meubles sont établis lors de la remise des clés au locataire au début de la location, et lors de leur restitution au bailleur à la fin de la location.

L'état des lieux et l'inventaire du mobilier sont annexés au présent contrat.

Diagnostics

Un dossier de diagnostic technique (DDT) est annexé au contrat de location. Il comprend :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce document est destiné à renseigner le locataire sur la consommation en énergie de son logement ;
- un état des risques naturels et technologiques (risques d'inondations, de séismes, de contamination chimique...). Ce document est à produire uniquement si le logement est situé dans une zone couverte par un Plan de prévention des risques naturels (PPR) ou dans une zone sismique ;
- un diagnostic amiante. Obligatoire si le logement loué se trouve dans un immeuble collectif d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1997 ;
- un constat de risques d'exposition au plomb (Crep). Applicable à compter du 12 août 2008, il concerne uniquement les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Si l'immeuble est équipé d'un ascenseur, le bailleur tient à la disposition du locataire le rapport du contrôle technique de cet équipement.

Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile :

Le bailleur : en son domicile ;

Le locataire : dans les lieux loués.

Fait à, le, enexemplaires originaux dont un est remis au(x) locataires(s) et un à la caution solidaire.

Le(s) bailleur(s) Lu et approuvé, bon pour accord « signature »	Le(s) locataire(s) Lu et approuvé, bon pour accord « signature »	La caution Lu et approuvé, bon pour accord « signature »