

# CONTRAT DE LOCATION A USAGE D'HABITATION LOCAUX MEUBLES

## Entre les Soussignés,

M.,Mme,Mlle [nom(s),prénom(s),adresse(s)] \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

désigné(s) ci-après sous la dénomination " LE BAILLEUR " (le propriétaire),

et,

M.,Mme,Mlle [nom(s),prénom(s),adresse(s)] \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

désigné(s) ci-après sous la dénomination " LE PRENEUR " (le locataire),

## Il a été convenu et arrêté ce qui suit:

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes:

### DESCRIPTION DU LOCAL

#### •Adresse du local donné en location

N° \_\_\_\_\_ Rue \_\_\_\_\_  
Commune \_\_\_\_\_ Etage \_\_\_\_\_ Bâtiment \_\_\_\_\_ Porte \_\_\_\_\_

#### •Consistance du local donné en location

Appartement  Maison Autre \_\_\_\_\_

#### •Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive

Garage(s) \_\_\_\_\_  Cave(s) n° \_\_\_\_\_  Jardin privatif  terrasse

#### •Désignation des locaux et équipements privés

(Nombre de pièces, confort existant, etc.)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### •Enumération des parties et équipements communs

(Accès par escalier principal ou de service, ascenseur, local à vélos, aires de jeux communes, etc).

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Un état des lieux contradictoire (ou par huissier) sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier les parties conviennent d'en supporter les frais par moitié.

## INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

La présente location étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire contradictoire des meubles sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

## DUREE DU CONTRAT

Le logement constitue la résidence principale du locataire (art. L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation).

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de un an qui commence à courir le (en toutes lettres): \_\_\_\_\_  
renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de \_\_\_\_\_  
un an faute de congé préalable.

Le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (dans ce cas la durée du bail est librement fixée par les parties)

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (en toutes lettres): \_\_\_\_\_  
qui commence à courir le (en toutes lettres) : \_\_\_\_\_  
renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de (en toutes lettres) : \_\_\_\_\_  
faute de congé préalable.

## RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le PRENEUR à tout moment moyennant un délai de préavis de un mois (partant de la date de réception de l'acte).

- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois.

Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus de renouvellement du bail par le bailleur doit être **motivé** soit par sa 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, et notifié au preneur trois mois avant l'expiration du bail (*art. L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation*).

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 recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

## MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de (en toutes lettres) \_\_\_\_\_  
Euros.

Il sera payable le (*en toutes lettres*) \_\_\_\_\_ de chaque mois, et pour la première fois le : \_\_\_\_\_

## CHARGES (1)

### - Montant forfaitaire

Les charges sont forfaitairement fixées à (*en toutes lettres*): \_\_\_\_\_ euros , par mois.

Elles seront acquittées en même temps que le loyer, c'est à dire mensuellement et d'avance, et révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

### - Montant réel

En sus du loyer principal, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 annexée au présent contrat.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à (*en toutes lettres*): \_\_\_\_\_  
euros, payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se  
faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

(1) Rayer le paragraphe inutile

## INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'Indice de Référence des Loyers publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat.

Le dernier indice publié étant celui du \_\_\_\_\_ trimestre \_\_\_\_\_, qui s'élève à : \_\_\_\_\_

## 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 \_\_\_\_\_ mois de loyer principal, soit la somme de (*en toutes lettres*) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euros.

- Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts (article 1686 du code général des impôts) et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

## OBLIGATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu aux obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus;
- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation);
- 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 eu lieu par un cas de force majeure, par fraude 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 ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure;
- de souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR ;
- de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués et les équipements; 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;
- de 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;
- de souffrir la réalisation par le BAILLEUR des 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;
- de 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;
- de ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

## OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :

- de délivrer au locataire un logement décent conforme aux normes définies par le décret n° 2002-120 du 30/01/02, en bon état de réparations de toute espèce, et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement;
  - d'assurer la jouissance paisible du logement et de 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;
  - d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives;
  - de remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.
- d'annexer au présent contrat un dossier de diagnostic technique comprenant (article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989) :**
- un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE)** établi depuis moins de dix ans par un diagnostiqueur certifié ;
  - un constat de risque d'exposition au plomb (Crep)** lorsque le logement a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Le Crep est établi par un diagnostiqueur certifié. Si le Crep révèle un risque d'exposition au plomb nécessitant des travaux, le propriétaire justifie les avoir réalisés avant la mise en location.

- **un état des risques naturels et technologiques** établi depuis moins de six mois lorsque l'immeuble est situé dans une zone de sismicité et/ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PRNT) prescrit ou approuvé (articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'Environnement).

Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents.

- **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique**

Le BAILLEUR déclare :

que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

que l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le BAILLEUR pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision.

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

- A défaut de production par le locataire d'une attestation couvrant ses risques locatifs et **un mois** après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

### SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail.

En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

### CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale, le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 20 % des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral des frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.

- La dite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à un titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### LE CAS ECHEANT, CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

---

---

---

---

---

---

---

---

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

## PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au locataire
- Inventaire mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clés au locataire).
- Liste des réparations locatives fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Liste des charges récupérables (dans le cas de charge "au réel") fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987
- Copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges (dans le cas d'un local appartenant à un immeuble soumis au règlement de copropriété).
- Caution solidaire
- <sup>(2)</sup> Dossier de diagnostic technique comprenant un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels et technologiques et/ou un constat de risque d'exposition au plomb.
- <sup>(2)</sup> Déclaration écrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ originaux dont un remis au(x) PRENEUR(S)

*Le(s) PRENEUR(S)*  
(Faire précéder chaque signature  
de la mention manuscrite :  
" lu et approuvé, bon pour accord ").

*Le(s) BAILLEUR(S)*  
(Faire précéder chaque signature  
de la mention manuscrite :  
" lu et approuvé, bon pour accord ")

<sup>(2)</sup> Voir : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

RAYES NULS

\_\_\_\_\_ Mots

\_\_\_\_\_ Lignes