

BAIL D'HABITATION

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES

LE BAILLEUR

Nom, Prénom :

Adresse :

CP :

Ville :

Adresse électronique (facultatif) :

Dénommé(s) ci-après « **LE BAILLEUR** », (au singulier)

MANDATAIRE

Dénommé(s) ci après « **LE MANDATAIRE** »

LE(S) LOCATAIRE(S)

Nom, Prénom :

Adresse :

CP :

Ville :

Téléphone :

Né(e) le : à

Nationalité :

Adresse électronique (facultatif) :

Nom, Prénom :

Adresse :

CP :

Ville :

Téléphone :

Né(e) le : à

Nationalité :

Adresse électronique (facultatif) :

Dénommé(s) ci après « **LE LOCATAIRE** », (au singulier)

MONTANT DES PAIEMENTS

Loyer : €

Charges : €

TOTAL MENSUEL : €

Dépôt de garantie : €

Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : **Oui** **Non**.
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **Oui** **Non**.

Montant de loyer de référence : €/m²

Montant de loyer de référence majoré : €/m²

*Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : €

*Date de versement de ce loyer :

* Ces deux mentions ne sont pas à remplir si le logement fait l'objet d'une première location, le logement a été inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et le logement a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

SITUATION, DÉSIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX

Type de bien : nombre de pièces : Surface habitable : m²
 Adresse : CP : Ville :
 Étage :
 Code porte :
 Cave n° :
 Parking n° :
 Type d'habitat : Immeuble collectif Immeuble individuel
 Régime juridique de l'immeuble : copropriété Mono propriété
 Période de construction :

Le cas échéant, équipement 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	Chauffage collectif	Vide-ordures	Espace(s) vert(s)
Ascenseur	Antenne TV collective	Interphone	Eau chaude collective

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 LOUÉS - OCCUPATION

Loué(e) à usage : habitation principale mixte (habitation et professionnel pour la profession libérale de :

Le **LOCATAIRE** s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, il fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le **BAILLEUR** ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du **BAILLEUR**.

DURÉE ET RENOUVELLEMENT :

Durée de contrat : année(s) reconductible par tacite reconduction par période de : an(s)

Date de départ du bail :

Date de fin de bail :

Indice de référence pour la révisions du loyer : trimestre Valeur :

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION (LOCATAIRE):

Adresse : CP: Ville :
Téléphone :

MONTANT DES HONORAIRES DE LOCATION, PARTIE LOCATAIRE :

II. GARANTS SOLIDAIRES

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

Nom, Prénom :

Adresse :

CP :

Ville :

Téléphone :

Né(e) le : à

Nationalité :

Adresse électronique (*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 (*voir conditions particulières en page 2*) ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer mensuel s'élevant à la somme de (*voir conditions particulières en page 1*) euros.

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

III. LA DURÉE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (*voir conditions particulières en page 2*) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de (*voir conditions particulières en page 2*) faute de congé préalable. (LA DURÉE DU BAIL NE PEUT ÊTRE INFÉRIEURE À 3 ANS)

IV. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

Six mois au moins avant le terme du contrat, le BAILLEUR pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier :

- Soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an), pour raisons professionnelles ou familiales justifiées.
- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour les cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. Dans ce cas, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE un nouveau loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989.

V. LE LOYER - RÉVISION

LE LOYER MENSUEL

Il est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois, soit au **BAILLEUR**, ou à la personne mandatée (s'il existe mandant de gestion entre le **BAILLEUR** et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).

Le loyer est de (*voir conditions particulières en page 1*)

€ HORS CHARGES

LE MODE DE RÈGLEMENT DU LOYER (*par exemple par chèque ou par prélèvement automatique*)

LA RÉVISION DU LOYER :

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, sans que le **BAILLEUR** ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le (*voir date de départ du bail en page 2*)

L'indice INSEE au jour des présentes est (*voir conditions particulières en page 2*)

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

VI. 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 particulières en page 1*).

Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

En cas de charges forfaitaires, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

La régularisation s'opérera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

VII. AUTRES CHARGES

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le **LOCATAIRE** en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

VIII. DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie correspond à UN MOIS de loyer principal, hors charges, soit la somme de (*voir conditions particulières en page 1*): €. Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le preneur du paiement de loyers et charges aux dates fixées. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le preneur au paiement des derniers mois de loyers.

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.

Le délai court à compter de la restitution des clés par le preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du preneur. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remises des clés.

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.

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.

IX. ASSURANCE

Le **LOCATAIRE** s'engage à souscrire à une assurance multirisque habitation et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année.

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.

En cas de colocation, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le **BAILLEUR** d'une assurance pour le compte des colocataires.

X. RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le **LOCATAIRE** à tout moment, moyennant un délai de trois mois sans motif (partant de la date de réception de l'acte).
- par le **LOCATAIRE** à tout moment, avec préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte), à condition de justifier l'un des motifs suivants : en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06/07/89 ; si le logement est situé dans l'une des zones tendues définies par le décret n°

2013-392 du 10 mai 2013; si son état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;, s'il s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (logement social) ; s'il obtient son premier emploi au sens de l'art.223 de la loi de « modernisation sociale » du 17 janvier 2002.

- 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 motif du congé par le **BAILLEUR** doit être indiqué à peine de nullité. Ce motif doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le **BAILLEUR**, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Dans ce cas, le congé vaut offre de vente au locataire pendant deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

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. (DÉLAI DE PRÉAVIS POUR LE CONGÉ DU BAILLEUR = 6 MOIS)

XI. 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 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.
- 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.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les 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 étant applicables à ces travaux. Le preneur devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le **LOCATAIRE** ait été préalablement averti.
- 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.
- 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**.
- 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, et prendre toutes les mesures conservatoires permettant de limiter les conséquences du sinistre.
- Informer immédiatement le **BAILLEUR** de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait en outre responsable devant le **BAILLEUR** de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

-
- 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.
 - Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du **BAILLEUR** envers le voisinage ou les autres occupants de l'immeuble.
 - Ne rien déposer dans les parties communes (couloirs, paliers, cours etc.), ces parties communes ne devant en aucun cas être encombrées par des objets ou véhicules quelconques.
 - 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.

XII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au preneur 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 et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi SRU et au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- Délivrer au **LOCATAIRE** le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), 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 en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel ;
- 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.

XIII. TRAVAUX

Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer :

Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

XIV. TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

XV. CONDITIONS PARTICULIÈRES

XVI. ÉTAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. 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** peut demander au **BAILLEUR** de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Le **LOCATAIRE**, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le **BAILLEUR** complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. 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.

XVII. DIAGNOSTICS

Le dossier de diagnostics techniques est annexé au bail **OU**, a été remis au **LOCATAIRE** ce jour. Il comprend le diagnostic plomb, le diagnostic de performance énergétique, et l'état des risques naturels et technologiques.

XVIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSE PÉNALE

Le présent bail sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, sans qu'il soit besoin de ne remplir aucune formalité judiciaire :

- deux mois après un commandement de payer resté sans effet de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.
- un mois après un commandement resté sans effet si le preneur n'a pas justifié au bailleur d'une assurance contre les risques locatifs.

Si une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au **LOCATAIRE**. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le **BAILLEUR** pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du **LOCATAIRE**, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le preneur devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé, sans aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations, mêmes réelles. Il est rappelé que l'ordonnance de référé sera cependant susceptible d'appel. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le **LOCATAIRE** s'engage à formellement respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le **BAILLEUR**, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.
- Si le **PRENEUR** déchu de tout droit d'occupation ne libère par les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion, ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager la **BAILLEUR** tant du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du **BAILLEUR**.

XIX. ABANDON DE DOMICILE OU DU DECES DU PRENEUR

En cas d'abandon de domicile par le preneur, ou de son décès, le contrat de location continue au profit :

- du conjoint sans préjudice des articles 1751 et 832 du code civil,
- des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon de domicile,
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins d'un an à la date de l'abandon de domicile,
- du partenaire lié par un PACS.

XX. CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

XXI. TOLÉRANCES

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.

XXII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de **LOCATAIRE**, et leurs ayants-cause, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi. Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers la fin du congé qu'il a régulièrement délivré et en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. À défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

XXIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- Pour le **BAILLEUR** en son domicile ou en celui de son mandataire,
- Pour le **LOCATAIRE** dans les lieux loués objet du présent bail.

XXIV. PIÈCES ANNEXÉES AU CONTRAT, CLÉS

1. État des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**.
2. Inventaire et état détaillé du mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**).
3. Acte de caution solidaire. Nom de la caution :
4. Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
5. Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
6. 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).
7. Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le **LOCATAIRE**.
8. Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
9. 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.

Nombre de clés remises :

RAYÉS NULS

mots
lignes
chiffres

FAIT À

LE _____ EN _____
DES PARTIES QUI LE RECONNAÎT.

EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS À CHACUNE

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)

« lu et approuvé »

LE(S) PRENEUR(S)

« lu et approuvé »

LA OU LES CAUTION(S)

« lu et approuvé, reconnais avoir pris
connaissance du présent contrat
pour lequel je me porte caution
solidaire »