

Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE (1) *Cocher la mention utile*
PROFESSION AUTORISÉE

PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)

06 73 63 5532

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(s) ; le nom, pr

Monsieur R F
69, Chemin de la Forge 01100 PRIAY
dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS ou autre)

Melle BOUDET Evelyne née le 16/09/1978
11 CHAPOUIS Pascal né le 11/01/1965
"des desines" 01110 Hauteville
dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(le cas échéant) identité de la CAUTION (joindre obligatoirement au présent contrat un acte de cautionnement) (1)
dénommée(s) "LA CAUTION"

(1) Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives. Pour le bailleur "personne morale" voir l'art. 55 de la loi MLE du 25/03/2009.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/>
SITUATION (adresse)	"des desines" 01110 Hauteville.
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif	Appartement T3 + cave + garage + cave à partager avec les locataires du 1er étage surface habitable : 57m ²
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input checked="" type="checkbox"/> garage n° <input checked="" type="checkbox"/> parking n° <input checked="" type="checkbox"/> cave n° <input type="checkbox"/>
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> chauffage collectif <input type="checkbox"/> eau chaude <input type="checkbox"/> eau froide <input type="checkbox"/>

DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer de tous les logements vacants est librement fixé entre les parties <i>(sous réserve d'éventuels décrets de blocage)</i>
DOCUMENTS ANNEXES en option	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.
 3 503167 110003	<input checked="" type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input checked="" type="checkbox"/> trois dernières quittances de loyer <input type="checkbox"/> justificatif(s) d'identité sans photo nombre de copies remises :
	<input checked="" type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

Conditions Générales

I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale").

Quand un évènement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Lorsque l'évènement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au delà, il est réputé être de trois ans.

II.- TACITE RECONDUCTION

A défaut de congé ou de renouvellement, donnés dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

La durée de la reconduction ou du renouvellement est de trois ans, si le bailleur est une "personne physique" et de six ans, si le bailleur est une "personne morale ou assimilés".

III.- RÉSILIATION - CONGÉ

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois.

Le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis réduit à un mois en cas de premier emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, de mutation ou de perte d'emploi, lorsqu'il bénéficie du Revenu Minimum d'Insertion ou lorsque son état de santé justifie, d'une manière démontrée, s'il a plus de 60 ans, un changement de domicile.

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.

Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié 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.

Conditions : à peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son concubin notoire ou PACS, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ou PACS.

En cas de congé pour vendre, le congé doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'évènement. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Toutes demandes de résiliation, notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée, par lettre recommandée avec avis de réception, à la connaissance du bailleur.

IV.- RENOUELEMENT

Six mois, au moins, avant la fin du contrat, le bailleur peut adresser au(x) locataire(s), dans les mêmes formes et délais que le congé, une "offre de renouvellement du contrat avec proposition d'un nouveau loyer" conformément à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, dont la durée ne pourra être inférieure à la durée légale minimale.

V.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- De délivrer un logement conforme aux normes "loi SRU" en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en 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;
- 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. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

VI.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande;
- D'user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille" suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location; de respecter le règlement intérieur ou de copropriété; de ne pas céder ou sous-louer;
- 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 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 ou d'en rembourser le coût au bailleur, de prendre en charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure;
- De 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 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;
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant;
- De laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures.
- Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

VII.- LOYER - RÉVISION

Le montant initial du loyer est indiqué dans les conditions particulières.

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers.

Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de transmettre gratuitement quittance des loyers et des charges payés.

VIII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. 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 de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", 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.

IX.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par l'application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué par le bailleur (ou, à défaut, par son successeur) 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 doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

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

Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

X.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer.

La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Une telle clause ne peut concerner que des logements répondants aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

XI.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À 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 l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

XII.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES

À défaut de paiement de tout ou partie : d'un seul terme de loyer, des charges, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plaît au bailleur.

Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement.

Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé conformément à la loi du 6 juillet 1989 et du 29 juillet 1998.

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage expressément à respecter les clauses pénales suivantes:

- 1) À défaut de paiement du loyer et des charges à leur échéance et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.
- 2) Si, à l'expiration du congé, le locataire ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et outre les charges, une redevance fixée par avance au montant du loyer en cours augmenté de dix pour cent, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation du bail acquise.
- 3) Tous les frais et honoraires exposés par le bailleur pour le recouvrement des sommes impayées et pour toutes poursuites devront être remboursés par le locataire (frais et honoraires déductibles des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, dans le cas d'une procédure).

Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XIII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

La présence de chiens de 1^{ère} catégorie ou de chiens dangereux est interdite dans les locaux loués ou dans la copropriété.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCA- TION <i>Conditions générales - chapitre I</i>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input checked="" type="checkbox"/> 3 ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après :	
	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	4 / 01 / 2005	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.
PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes contribution ou taxe charge (provision initiale)	Somme en chiffres 423 [€]	Somme en lettres quatre cent vingt trois euros
	7 [€]	Sept euros.
TOTAL MENSUEL	430 [€]	quatre cent trente euros
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <i>Conditions générales - chapitre VII</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre Date de la révision annuelle	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres 800 [€]	Somme en lettres Huit cents euros -
	Nature des travaux exécutés par <input type="checkbox"/> le locataire <input type="checkbox"/> le bailleur :	
éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER <i>Conditions générales - chapitre X</i>	Loyer <input type="checkbox"/> minoré ou <input type="checkbox"/> majoré de pendant mois	
Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après :		
<input type="checkbox"/> cautionnement (le cas échéant) <input checked="" type="checkbox"/> état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés) <input type="checkbox"/> extrait du règlement de copropriété <input type="checkbox"/> extrait du règlement de l'immeuble <input type="checkbox"/>		
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire : - Un état des risques naturels et technologiques (obligatoire à partir du 1er juin 2006) pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net). - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : Un diagnostic de performance énergétique (obligatoire à partir du 1er juillet 2007) - Un constat de risque d'exposition au plomb des immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 (obligatoire à partir du 12 août 2008).		
RAYÉS NULS mots lignes	Fait à Hauteville le 21/11/2011 en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.	
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)	LE(S) LOCATAIRE(S) (1)	CAUTIONNEMENT (2)




(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location.

Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE (1) *Cocher la mention utile*
 PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)
 PROFESSION AUTORISÉE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et l'adresse du MANDATAIRE

.....
 dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS ou autre)

.....
 MAËN, N. PATRICK
 10 IMPASSE MARCEL FOUARD
 69330 - GEYZIEU

.....
 dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(le cas échéant) identité de la CAUTION (joindre obligatoirement au présent contrat un acte de cautionnement) (1)

.....
 430€ caution dénommée(s) "LA CAUTION"

(1) Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.
 Pour le bailleur "personne morale" voir l'art. 55 de la loi MLE du 25/03/2009.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/>
SITUATION (adresse)	Les Pesinès 01110 Hauterive Combes
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif	Appartement F3 + cave et car. A partager avec le locataire du 2 ^{ème} étage surface habitable : 57 m ²
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° <input checked="" type="checkbox"/> parking n° <input checked="" type="checkbox"/> cave n° <input type="checkbox"/>
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> chauffage collectif <input checked="" type="checkbox"/> eau chaude <input checked="" type="checkbox"/> eau froide <input type="checkbox"/>

DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer de tous les logements vacants est librement fixé entre les parties (sous réserve d'éventuels décrets de blocage)
DOCUMENTS ANNEXES en option	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.
 3 503167 110003	<input type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input type="checkbox"/> trois dernières quittances de loyer
	<input type="checkbox"/> justificatif(s) d'identité sans photo nombre de copies remises :
	<input type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

Conditions Générales

I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale").

Quand un évènement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Lorsque l'évènement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au delà, il est réputé être de trois ans.

II.- TACITE RECONDUCTION

A défaut de congé ou de renouvellement, donnés dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

La durée de la reconduction ou du renouvellement est de trois ans, si le bailleur est une "personne physique" et de six ans, si le bailleur est une "personne morale ou assimilés".

III.- RÉSILIATION - CONGÉ

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois.

Le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis réduit à un mois en cas de premier emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, de mutation ou de perte d'emploi, lorsqu'il bénéficie du Revenu Minimum d'Insertion ou du Revenu de Solidarité Active, ou lorsque son état de santé justifie, d'une manière démontrée, s'il a plus de 60 ans, un changement de domicile.

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.

Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié 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.

Conditions : à peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son concubin notoire ou PACS, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ou PACS.

En cas de congé pour vendre, le congé doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'évènement. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Toutes demandes de résiliation, notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée, par lettre recommandée avec avis de réception, à la connaissance du bailleur.

IV.- RENOUELEMENT

Six mois, au moins, avant la fin du contrat, le bailleur peut adresser au(x) locataire(s), dans les mêmes formes et délais que le congé, une "offre de renouvellement du contrat avec proposition d'un nouveau loyer" conformément à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, dont la durée ne pourra être inférieure à la durée légale minimale.

V.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- De délivrer un logement conforme aux normes "loi SRU" en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en 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;
- 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. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

VI.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande; b) D'user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille" suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location; de respecter le règlement intérieur ou de copropriété; de ne pas céder ou sous-louer; c) 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 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 ou d'en rembourser le coût au bailleur, de prendre en charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure;
- De 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 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;
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant;
- De laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures.
- Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

LOYER - RÉVISION

Le montant initial du loyer est indiqué dans les conditions particulières.

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers.

Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de transmettre gratuitement quittance des loyers et des charges payés.

VII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. 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 de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", 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.

IX.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par l'application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué par le bailleur (ou, à défaut, par son successeur) 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, aux lieux 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 doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

À 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.

Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

X.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer.

La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Une telle clause ne peut concerner que des logements répondants aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

XI.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À 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 l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

XII.- CLAUSE RÉSOULTOIRE - CLAUSES PÉNALES

À défaut de paiement de tout ou partie : d'un seul terme de loyer, des charges, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plaît au bailleur.

Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non justification du paiement d'une seule prime.

Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement.

Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé conformément à la loi du 6 juillet 1989 et du 29 juillet 1998.

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage expressément à respecter les clauses pénales suivantes:

1) À défaut de paiement du loyer et des charges à leur échéance et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.

2) Si, à l'expiration du congé, le locataire ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et outre les charges, une redevance fixée par avance au montant du loyer en cours augmenté de dix pour cent, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation du bail acquise.

3) Tous les frais et honoraires exposés par le bailleur pour le recouvrement des sommes impayées et pour toutes poursuites devront être remboursés par le locataire (frais et honoraires déductibles des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, dans le cas d'une procédure).

Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XIII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

La présence de chiens de 1^{ère} catégorie ou de chiens réputés dangereux est interdite dans les locaux loués ou dans la copropriété.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

4

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION
Conditions générales - chapitre I

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" 3 ANS (3 ANS minimum)
 AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum)
 Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après :

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" ANS (6 ANS minimum)

DATE DE PRISE D'EFFET 1^{er} Janvier 2015

Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.

PAIEMENT MENSUEL
loyer initial hors taxes
contribution ou taxe
charge (provision initiale)

Somme en chiffres: 430 €
Somme en lettres: quatre cent trente Euros
ordre managère Tous les ans

TOTAL MENSUEL

TERMES DU PAIEMENT Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 2 de chaque mois.

RÉVISION DU LOYER
Conditions générales - chapitre VII

Valeur de l'indice de référence des loyers publié au _____ trimestre _____ Date de la révision annuelle _____

DÉPÔT DE GARANTIE
(maximum : 1 mois de loyer)

Somme en chiffres: 430 €
Somme en lettres: quatre cent trente Euros

éventuellement
TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER
Conditions générales - chapitre X

Nature des travaux exécutés par le locataire le bailleur : _____

Loyer minoré ou majoré de _____ pendant _____ mois

Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après :

cautionnement (le cas échéant) état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés)
 extrait du règlement de copropriété extrait du règlement de l'immeuble

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques (obligatoire à partir du 1er juin 2006) pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net).
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : Un diagnostic de performance énergétique (obligatoire à partir du 1er juillet 2007) - Un constat de risque d'exposition au plomb des immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 (obligatoire à partir du 12 août 2008).

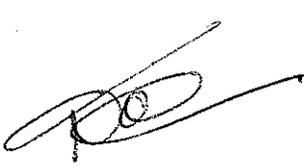
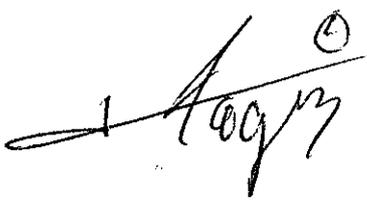
RAYÉS NULS
mots _____
lignes _____

Fait à Font A et launent le 3 1 2015
en _____ originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

CAUTIONNEMENT (2)

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

En vente chez votre libraire ou Maison de la Presse - 601 KIT AUTOMOBILE - 711 CONTRAT de LOCATION - 712 ETAT des LIEUX - 713 MMR DOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT de CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT de RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION MEUB - 721 KIT LOCATION MEUBRE

 725 KIT LOCATION SANSUNIER - 728 KIT GARAGE BOX PARKING REMISE - 800 BAL COMMERCE - 810 BAL PROFESSIONNEL • VERGER DIFFUSION, E.P. 75 • 63000 DRAGUIGNAN • Cedex • tél. 04 94 67 46 65 / fax 04 94 68 80 13 • REPRODUCTION INTERDITE

Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE ⁽¹⁾ Cocher la mention utile
 PROFESSION AUTORISÉE

PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE ⁽¹⁾

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLIERS ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE ou de la personne morale, en
 qualité de
 sse du siège social.

171 Rue du Stade 01320 Chalautre.

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS ou autre)

Martine Christophe 386 Grande rue de buttey 01150 Lagnieu
 02 Mars 1983 Lyon 7^{ème} Colay Michael 386 Grande rue de buttey 01150 Lagnieu
 22 Août 1988 Saint Valéry-en-caux 76130

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(le cas échéant) identité de la CAUTION (joindre obligatoirement au présent contrat un acte de cautionnement) (1)

dénommée(s) "LA CAUTION"

(1) Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.
 Pour le bailleur "personne morale" voir l'art. 55 de la loi MLE du 25/03/2009.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/>
SITUATION (adresse)	Les Cosmes, Hauteville Comperes.
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif	F 3 cuisines 1 Salon 2 chambres SDB 1 WC surface habitable :
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n°..... <input type="checkbox"/> parking n°..... <input checked="" type="checkbox"/> cave n°..... <input type="checkbox"/>
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input checked="" type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> chauffage collectif <input checked="" type="checkbox"/> eau chaude <input checked="" type="checkbox"/> eau froide <input type="checkbox"/>

DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 450 €
DOCUMENTS ANNEXES en option	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.
 3 503167 110003	<input type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input type="checkbox"/> trois dernières quittances de loyer <input type="checkbox"/> justificatif(s) d'identité sans photo nombre de copies remises : <input type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

CONDITIONS GÉNÉRALES (Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Lorsque l'évènement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

II.- TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé, pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation ou en diminution du loyer peut être engagée si les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989 sont remplies.

III.- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois : si le logement est situé en zone tendue ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire, dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. 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.

LE BAILLEUR peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale, 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. À peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire (art. 15 de la loi). Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du locataire, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'évènement. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'évènement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

IV.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé : a) 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 (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ; b) 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 (y compris un détecteur de fumée normalisé) ; c) de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; d) 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 ; e) 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 ; f) 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. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. g) de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

V.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer le logement ; c) 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 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 ; d) 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'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ; e) de 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, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être 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. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; f) 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 ; g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures ; i) Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre RAR du bailleur. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

VII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", 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 six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

VIII.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, 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 doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À 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 l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe.

XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

* MONTANT INITIAL DU LOYER LIBREMENT FIXÉ PAR LES PARTIES (cochez une des options ci-dessous) :

- logement situé en dehors d'une zone tendue
- logement ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes (1)
- logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration supérieurs au loyer annuel antérieur et réalisés depuis moins de six mois avant le présent contrat (1)
- logement situé en zone tendue dans la limite du loyer de référence majoré

(1) définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 pris pour l'application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié, conformément aux dispositions de l'article 17a de la loi du 6 juillet 1989

VI.- LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre RAR du bailleur. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

VII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", 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 six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

VIII.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, 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 doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À 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 l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe.

XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

* MONTANT INITIAL DU LOYER LIBREMENT FIXÉ PAR LES PARTIES (cochez une des options ci-dessous) :

- logement situé en dehors d'une zone tendue
- logement ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes (1)
- logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration supérieurs au loyer annuel antérieur et réalisés depuis moins de six mois avant le présent contrat (1)
- logement situé en zone tendue dans la limite du loyer de référence majoré

(1) définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 pris pour l'application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié, conformément aux dispositions de l'article 17a de la loi du 6 juillet 1989

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <i>Conditions générales - chapitre I</i>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input checked="" type="checkbox"/> ANS (3 ANS minimum) <input checked="" type="checkbox"/> 2 AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :	
	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	15 9 2015	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.
PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes contribution ou taxe charge (provision initiale) TOTAL MENSUEL	Somme en chiffres	Somme en lettres
	450€	quatre cent cinquante Euro

DERNIER LOYER <i>acquitté par le locataire précédent</i>	Date :	Montant : (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 3 de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <i>Conditions générales - chapitre VI</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre Date de la révision annuelle	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres	Somme en lettres
.....	conseille générale de l'air -
éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement :	
Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après : <input type="checkbox"/> cautionnement (le cas échéant) <input type="checkbox"/> état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés) <input type="checkbox"/> extrait du règlement de copropriété <input type="checkbox"/> extrait du règlement de l'immeuble <input type="checkbox"/> quote part des charges <input type="checkbox"/>		
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : - Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949 - Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net). - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1er septembre 1997.		
RAYÉS NULS mots lignes	Fait à <u>Heusterulle</u> le <u>15 9 2015</u> en originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.	

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

CAUTIONNEMENT (2)




(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location.