CONTRAT DE LOCATION
BAIL D'HABITATION

Textes de référence :
Loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012
Arrêté n° 1995 CM du 27/12/12 fixant la liste des charges récupérables
Arrêté n° 1996 CM du 27/12/12 relatif aux réparations à la charge des locataires et des propriétaires

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur/Madame/Mademoiselle [redacted] E [redacted] W

demeurant à 141 CHEMIN DU CROTEZAZ

Tél : ..... Adresse postale 01300 PEYRIEU

Ci - après dénommé(e) " LE BAILLEUR"
d'une part,

Monsieur/Madame/Mademoiselle [redacted] S

Né(e) le 19/01/1973 demeurant à 141 CHEMIN DU CROTEZ

Tél : 06 51 19 51 14 Adresse postale 01300 PEYRIEU

Ci - après dénommé(e) " LE LOCATAIRE"
d'autre part.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – DES BIENS LOUES

DESTINATION DES BIENS LOUES *(cocher)*

	Locaux meublés à usage d'habitation principale		Locaux meublés à usage professionnel et d'habitation principale
X	Locaux non meublés à usage d'habitation principale		Locaux non meublés à usage professionnel et d'habitation principale
	Autres locaux loués accessoirement au local principal (garage, places de stationnement, jardins…) Préciser :		

CONSISTANCE ET DESIGNATION DES BIENS LOUES *(cocher et dénombrer)*

	Appartement. Type :	X	Chambre : 3	X	Terrasse : 1
X	Maison individuelle	X	Salle de bains : 1		Garage : ..... pour ..... voitures
	Surface habitable : 220 m²	X	Salon : 1		Autre : .....
X	Localisation : 141 CHEMIN DU CROTEZAZ 01300 PEYRIEU	X	Cuisine : 1		
	Terrain de 300 m²	X	Buanderie : 1		

X Clôturé	Non clôturé

EN CAS DE CO-PROPRIETE, DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS LOUES, FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN *(cocher)*

	Interphone		Antenne TV		Piscine		Néant
	Portail électrique		Jardin		Ascenseur		Autres : .....

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne à loyer au locataire, qui accepte, les locaux ci-dessus désignés pour l'usage ci-dessus indiqué.

EL CC

Article 2 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé au présent bail.
Dans le mois qui suit la date de prise d'effet du contrat, le locataire peut apporter des précisions sur l'état des lieux. Le bailleur doit pouvoir répondre et constater la véracité de ces précisions.

À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil, tel qu'applicable en Polynésie française, ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de bail, lors de la restitution des clefs, un état des lieux de sortie sera à nouveau établi contradictoirement.

Article 3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est établi pour une durée de : *(cocher et dénombrer)*

☐ 9 ans (trois ans minimum pour les locaux non meublés)

☐ ..... an(s) (un an minimum pour les locaux meublés)

Il commence à courir le 01/09/2017 pour se terminer le 31/08/2026

Article 4 - LOYER

En sus des charges et conditions indiquées ci-après, le locataire s'engage à verser un loyer mensuel, payable d'avance le 5 de chaque mois, fixé pour la première année à la somme de 430 EUROS [redacted], au bénéfice du bailleur.
Tout paiement aura lieu selon les modalités suivantes : Virement / CHEQUES

Le montant du loyer pourra être révisé, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

a) Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation.

b) Il doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués.

c) Il doit entretenir les locaux loués en état de servir à l'usage prévu par le présent bail et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

d) Il ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des biens loués.

e) Lorsque des travaux essentiels à la salubrité des lieux loués sont nécessaires, il doit exécuter ces travaux.

f) Il doit remettre gratuitement une quittance des sommes payées au locataire qui en fait la demande.

Article 6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

a) Le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

b) Il doit user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent bail.

c) Il doit répondre des pertes et des dégradations des biens loués survenues pendant la durée du bail, à moins qu'il n'apporte la preuve 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) Il doit prendre à sa charge l'entretien courant des biens loués, les menues réparations et les réparations locatives définies par la réglementation en vigueur, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

e) Il doit laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

f) Il ne peut transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. A défaut de cet accord, le propriétaire 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) Il doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier à la demande du bailleur.

h) Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer tout ou partie du logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

i) Il devra laisser visiter les locaux loués, deux heures maximum par jour ouvrable, en cas de congé donné ou reçu.

EL - CC

Article 7 - DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir la bonne et entière exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur la somme de .....CFP, (représentant au maximum un mois et demi de loyer en principal).

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.

Cette somme est restituée au locataire en fin de bail, dans un délai maximal d'un mois à compter de la restitution des clés, et déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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.

Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, servir au paiement des loyers en cours du bail.

Article 8 - Conditions de congé

1) ***Règles communes :***

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

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

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

2) ***En cas de congé donné par le bailleur :*** *(cocher)*

Le congé donné par le bailleur doit être justifié :

- soit par sa décision de reprendre le logement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur,
- soit par sa décision de vendre le logement,
- soit par un motif légitime et sérieux (ex : non paiement des loyers aux dates convenues).

☐ Le bail est conclu pour un an : le délai de préavis est de deux mois.

☐ Le bail est conclu pour plus d'un an. Le délai de préavis est de six 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.

3) ***En cas de congé donné par le locataire :*** *(cocher)*

Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis.

☐ Le bail (meublé) est conclu pour un an : le délai de préavis est d'un mois.

☐ Le bail (meublé ou non meublé) est conclu pour plus d'un an : le délai de préavis est de trois mois.

Toutefois, dans les cas suivants, le délai de préavis est d'un mois :

- obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- locataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile,
- locataire dont un membre de la famille habitant dans le logement doit faire l'objet d'une évacuation sanitaire.

Lorsque le bail est d'un an, la résiliation par le locataire du contrat avant l'échéance entraîne une indemnité compensatrice au profit du bailleur égale au montant du dépôt de garantie prévu à l'article 7 du présent bail.

Dans le cas où la date de congé anticipé du locataire intervient le mois précédent l'échéance du bail, l'indemnité compensatrice au profit du bailleur sera égale à un mois de loyer en principal.

Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 9 - RECONDUCTION TACITE

Si ni le bailleur, ni le locataire ne donne congé dans les conditions de forme et de délai prescrites, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement.
La durée du contrat reconduit est d'une durée égale à celle prévue à l'article 3.

Article 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le locataire d'exécuter l'une de ses obligations, le présent contrat sera résilié de plein droit dans les cas suivants :

- non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie (deux mois après commandement du bailleur demeuré infructueux) ;
- non souscription d'une assurance des risques locatifs (un mois après commandement du bailleur demeuré infructueux) ;
- défaut d'entretien manifeste.

Article 11 - LITIGES

En cas de litige entre les parties, et à défaut d'accord amiable, le tribunal de première instance de Papeete est compétent pour traiter de ces litiges.

Fait et signé à PETIEU le 1/08/2017

en 2 exemplaires dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

(Faire précéder la signature du bailleur et du locataire de la mention manuscrite "lu et approuvé")

LE BAILLEUR

Lu et approuvé

LE LOCATAIRE

Lu et approuvé