

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

(consenti par un bailleur louant habituellement moins de quatre logements meublés)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M.
né le à
demeurant
éventuellement représenté par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET M.
né(e) le à
demeurant

M.
né(e) le à
demeurant

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1) Maison individuelle (1)
sis à
Bâtiment étage porte
consistance des locaux
.....
plus cave N° parking N° garage N°
chauffage : collectif ou individuel (1)
eau chaude : collective ou individuelle (1)
équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure (1)

DESTINATION

La présente location est consentie exclusivement pour l'habitation du locataire. Elle n'est pas soumise au régime de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Elle obéit aux dispositions des

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

1 - DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour UN AN ou pour toute autre durée librement choisie par les parties.

2 - RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

3 - CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte d'huissier.

Il peut être délivré par le bailleur pour la date anniversaire du contrat en respectant un préavis de TROIS MOIS et à charge de motiver le refus de renouvellement.

4 - ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

La location est résiliée de plein droit par l'abandon du domicile du locataire ou son décès.

5 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation.
- b) de délivrer les meubles et éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.
- c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- e) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- g) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- h) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- i) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des meubles et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc.
- k) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du propriétaire sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- l) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.
- m) d'informer immédiatement le propriétaire ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- n) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
- o) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- p) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.

- q) de l'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.
- r) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
- s) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7 - MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.
Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.
La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations moyennes de l'INDICE NATIONAL DU COUT DE LA CONSTRUCTION constatées sur quatre trimestres.
Le loyer est stipulé charges comprises ou charges réelles en sus.

8 - RÉGIME DU LOYER CHARGES COMPRISES

Le loyer comprend les charges et les taxes généralement récupérables.

9 - RÉGIME DU LOYER CHARGES RÉELLES EN SUS

Le locataire est tenu de rembourser au propriétaire les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.
Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.
Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

10 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.
Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.
Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.
A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11 - CLAUSE RÉOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et UN MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.
Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS.
L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

12 - CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.
En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.
En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au propriétaire à titre d'indemnité conventionnelle.

13 - ÉTAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.
A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

14 - INVENTAIRE DES MEUBLES

Un inventaire des meubles et objets mobiliers faisant partie de la location est OBLIGATOIREMENT annexé au contrat.
Il est contradictoirement visé en fin de location sous la responsabilité du locataire sortant.
A défaut de vérification contradictoire en fin de location, c'est l'état dressé par le bailleur qui sera présumé faire foi de l'état réel des meubles.

15 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

16 - FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de ans (1) mois (1) commençant à courir le et se terminant le sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres)
..... toutes charges comprises (1) plus les taxes récupérables
et une provision sur charges, initiale et révisable de (en toutes lettres) (1)

Le loyer sera automatiquement révisé le, de chaque année
en tenant compte de la variation de la moyenne des 4 derniers indices trimestriels du coût de la
construction publiés par l'INSEE ; moyenne des 4 indices de base

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres)
..... correspondant à
de loyer.

Clause Particulière

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- **un inventaire des meubles**
- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance
- clé(s).

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

FAIT A LE

en originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION.

(1) rayer la mention inutile.