**CONTRAT DE BAIL D’HABITATION**

**soumis au Titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

**ARTICLE 1er – Désignation des parties**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

(FACULTATIF) Pour les personnes physiques : Nom, Prénom, Date et lieu de naissance, Nationalité, Profession, Adresse postale et électronique

Pour les personnes morales : dénomination sociale, forme juridique, montant du capital, RCS (ville – n°), siège social, représentant

**--------------**

**Ci-après dénommé (s) génériquement le « bailleur ».**

Pour les personnes physiques : Nom, Prénom, Date et lieu de naissance, Nationalité, Profession, Régime matrimonial, Adresse postale et électronique

**--------------**

**Ci-après dénommé (s) génériquement le « locataire ».**

**ARTICLE 2 – Objet du contrat**

Le présent contrat a pour objet la location d’un logement ainsi déterminé :

1. Consistance du logement
* Désignation **:**
* localisation du logement [*adresse/ bâtiment/ étage/ porte etc*.] :

- type d'habitat : **immeuble collectif 🗆** individuel **🗆**

-régime juridique de l'immeuble : mono propriété **🗆** **copropriété 🗆**

-surface habitable **:**

-nombre de pièces principales :

-le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier □ terrasse □ balcon **□** jardin □ loggia □

Autres  □ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

-Chauffage : **individuel** **🗆** ou collectif □

-Eau chaude sanitaire : **individuelle 🗆** ou collective □

1. Destination des locaux : **usage d'habitation**
2. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

*Cave* □ *parking* □ *garage* □

**ARTICLE 3 – Date de prise d’effet et durée du contrat**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

1. Date de prise d'effet du contrat :
2. Durée du contrat :

**PERSONNE PHYSIQUE (3 ANS) 🗆** PERSONNE MORALE (6 ANS) □

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

**ARTICLE 4 – Conditions financières**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

1. Loyer :

-Montant du loyer mensuel (CHIFFRES ET LETTRES) :

-le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui ☑ Non □

-le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui □ Non ☑

-montant du loyer de référence : \_\_\_\_ €/ m² Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_ €/ m²

-le cas échéant complément de loyer : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

-Justificatif du complément de loyer : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

-Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire (*si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail)* :

*Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Date de versement : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ date de la dernière révision du loyer : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

1. Modalités de révision (Révision annuelle) :

-Date de révision :

**-**IRL du **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** valeur **\_\_\_\_\_\_**

1. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle **🗆** Montant : **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Paiement périodique des charges sans provision □ Montant : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Forfait de charges □ Montant : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Modalités de paiement

-périodicité du paiement : **mensuel 🗆** autres \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

-paiement : **à échoir 🗆** à terme échu □

-date du paiement :

-lieu de paiement :

BAILLEUR : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ OU MANDATAIRE :

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

|  |  |
| --- | --- |
| **LOYER** |  |
| **CHARGES** |  |
| **DEPOT DE GARANTIE** |  |
| **TOTAL** |  |

**ARTICLE 5 – Travaux**

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

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

(*le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d’amélioration effectués au cours des six derniers mois*)

1. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence*)
2. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ARTICLE 6 – Garanties**

Montant du dépôt de garantie :

Le bailleur fait il appel à un cautionnement : **OUI** **🗆** NON **🗆**

SI oui préciser le nom :

**ARTICLE 7 – Clause de solidarité**

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, jusqu'au terme du contrat de location. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

Par exception, en cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

**ARTICLE 8 – Clause résolutoire**

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT et de PLEIN DROIT si bon semble au bailleur :

* Deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat,
* Un mois après une sommation demeurée infructueuse, en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs,
* En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements et sommations ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront à la charge du locataire, sous réserve de l’appréciation des tribunaux, conformément aux articles 696 et 700 du code de procédure civile.

**ARTICLE 9 – Honoraires de location**

1. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

 *« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.*

*Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.*

*Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »*

Plafonds applicables :

-montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **\_\_\_\_\_\_** de surface habitable.

-montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : **3€/ m²** de surface habitable.

1. Détail et répartition des honoraires

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | CHARGE **LOCATAIRE** (€ TTC) | CHARGE **BAILLEUR** (€ TTC) |
| Rédaction de bail, constitution du dossier, visite et conseils |  |  |
| Rédaction de l’état des lieux |  |  |
| AUTRES PRESTATIONS |  |  |
| **TOTAL** |  |  |

**ARTICLE 10 – Autres conditions particulières**

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

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

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

**ARTICLE 11 – Annexes**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

1. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges **☑**
2. Un dossier de diagnostic technique comprenant :
* -un diagnostic de performance énergétique **☑**
* -un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 **☑**
* -une copie d'un état de constat de l'amiante **☑**
* -un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz **☑**
* -le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques **☑**
1. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs **☑**
2. Un état des lieux **☑**
3. La liste des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 **☑**
4. La liste des charges récupérables par le bailleur (décret n° 87-713 du 26 août 1987) **☑**

**Fait à \_\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_\_\_\_ en 3 exemplaires.**

**Signature (s) bailleur(s) OU son représentant Signature (s) locataire(s)**

*(Lu et approuvé)**(Lu et approuvé)*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**