

**CONTRAT DE LOCATION (LOI ALUR)**  
LOCATION MEUBLÉE A USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

M. ....

Deumeurant à l'adresse : .....

.....

CI – APRÈS DÉNOMMÉ « LE BAILLEUR » d'une part,

**ET**

M. ....

Deumeurant à l'adresse : .....

.....

M. ....

Deumeurant à l'adresse : .....

.....

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE(S) LOCATAIRE(S) » 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       Maison individuelle       .....

sis à .....

Consistance des locaux .....

.....

.....

Le(s) locataire(s) autorisent le bailleur à faire visiter les chambres non louées et les espaces communs, deux heures par jour, les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 18 h et 20 h.

Surface habitable ..... m2

Chauffage :  collectif  individuel

Mode de chauffage :  gaz  électrique  autre

Eau chaude :  collective  individuelle

Equipements communs :  .....

## DESTINATION

LOCATION MEUBLÉE à USAGE de RÉSIDENCE PRINCIPALE.

Le locataire s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale.

## PRISE D'EFFET ET DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 1 AN à partir du .....

- Le locataire est un étudiant et souhaite une durée réduite à 9 MOIS (non renouvelables).

Bien entendu, si le locataire a réservé ou loué pour une durée de location inférieure à 1 an, il ne sera alors redevable du loyer et des charges que pendant la durée d'occupation effective de son logement. Il devra toutefois respecter un préavis de 1 mois, avant son départ.

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Loyers et charges

Le loyer est payable mensuellement d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

.....

Plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) :

.....

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé à la date anniversaire du bail, sur la base de l'Indice de Révision de Loyers (IRL, publié par l'INSEE). La révision sera basée sur le dernier indice connu à chaque date anniversaire.

### Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

.....

L'attention du locataire est attirée, sur le fait qu'il devra payer en plus de sa location :

- l'assurance habitation de son logement,
- la taxe d'habitation s'il est présent dans le logement au 1<sup>er</sup> Janvier,
- ses factures d'électricité, gaz et eau

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

- un état des lieux contradictoire dressé lors de la remise des clés
- un inventaire et un état détaillé du mobilier
- ..... jeu(x) de clés
- les diagnostics techniques : ERNMT, DPE, CREP, DAPP, Gaz et Electricité

FAIT A .....

LE.....

SIGNATURE DU BAILLEUR

SIGNATURE DU (DES) LOCATAIRE(S)

# CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

## 1) DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée d'UN AN, renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes d'UN AN, aux mêmes conditions initiales, faute de congé préalable.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à NEUF MOIS. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite est inapplicable.

## 2) 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 d'UN MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte.

Le congé délivré par le BAILLEUR ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé.

Lorsque le logement constitue la résidence principale du LOCATAIRE, le BAILLEUR ne peut délivrer le congé qu'à condition de respecter un préavis de TROIS MOIS et à condition de motiver le congé, 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.

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Le présent chapitre est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions. Toutefois, les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

Lorsque le logement ne constitue pas la résidence principale du LOCATAIRE, le BAILLEUR ne peut délivrer le congé qu'à condition de respecter un préavis d'UN MOIS.

## 3) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire).
- b) de délivrer les 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 ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

## 4) 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 si le locataire en fait la demande.
- b) d'utiliser paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement 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.
- e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- f) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.
- g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- h) de laisser exécuter tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, une réduction de loyer pouvant être appliquée si les travaux dans les lieux loués durent plus de vingt-et-un jours.
- i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 18 h et 20 h.
- j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- k) de s'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 et le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.
- l) de renoncer à tout 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 du voisinage.
- m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

## 5) 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 selon les modalités décrites au chapitre CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer.

La définition des travaux et des modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant.

Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

## 6) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables " dont la liste est fixée par décret en conseil d'état. Les charges sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;  
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;  
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.  
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 pendant SIX mois.

#### **7) DÉPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Il ne peut excéder DEUX MOIS du loyer principal.

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. Le dépôt de garantie est restituable sous UN MOIS dès lors que l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée.

A défaut de restitution dans le délai prévu, les intérêts dus sont de DIX pour CENT du loyer hors charge par mois de retard.

#### **8) SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

En cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, 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. 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.

#### **9) CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

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 DEUX 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.

De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice et UN MOIS après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

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.

#### **10) CONDITION SUSPENSIVE**

Le contrat est conclu sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de l'ancien locataire de quitter les lieux le locataire renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

#### **11) ÉTAT DES LIEUX - INVENTAIRE**

A l'entrée ou à la sortie du LOCATAIRE, à défaut d'état des lieux et d'inventaire établis 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.

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.

Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux dans un délai de DIX jours à compter de son établissement.

Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

En outre, l'état des lieux doit indiquer les index d'énergie (électricité, gaz, eau).

#### **12) 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.

#### **13) FRAIS & HONORAIRES**

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 de la loi du 06/07/1989, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées ci-après.

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.