

# BAIL TROIS ANS

Entre les soussignés :

Ci-après désigné « le bailleur »

Et

Ci-après désigné « le preneur »

Et

Ci-après désigné « la caution »

## IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au(x) locataire(s) qui accepte(nt) conjointement et solidairement entre eux les lieux ci-après désignés :

Adresse :

Type :

Etage :

Cave :

Parking :

Montant du loyer mensuel :

Provisions sur charges :

Frais de présentation :

Dépôt de garantie :

Durée du présent bail :

Indice INSEE :

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en deux originaux.

### LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé » page 1 + initiales page 2 à 4

### LE LOCATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé » page 1 + initiales page 2 à 4

### LA CAUTION

Signature précédée de la mention manuscrite  
« bon pour caution solidaire pour le paiement des  
loyers et des charges » page 1 + initiales page 2 à 4

### LE CONJOINT OU LE COLOCATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé » page 1 + initiales page 2 à 4

## CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

### **a) : Destination des lieux.**

Les présents locaux sont loués à usage exclusif d'habitation principale. Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités. L'état des lieux sera dressé, contradictoirement ou par ministère d'huissier, pour être joint aux présentes. Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments désignés page 1 existent.

### **b) : Durée.**

Le présent bail est conclu pour trois ans. Pour les dates de début et de fin de bail, voir page 1.

### **c) : Congé donné par le locataire.**

Le présent bail pourra être résilié par le locataire à la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois à notifier au propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le préavis est réduit à un mois.

### **d) : Congé ou renouvellement donné par le bailleur.**

Le bailleur peut donner congés à la fin du bail en respectant un délai de préavis de six mois. Le congés doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier. Il peut aussi dans le même délai, proposer au locataire, un renouvellement du bail à de nouvelles conditions, notamment de loyer, pour une durée au moins égale à trois ans.

### **e) : Loyer.**

Le loyer est payable par fraction mensuelle et d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le montant du loyer mensuel est indiqué en page 1. En sus de ce loyer, le locataire paiera le droit de bail et les charges et taxes récupérables. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contre partie :

-1 des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.

-2 des dépenses d'entretien courant et de menues réparations sur les éléments de la chose louée.

-3 du droit au bail et imposition, principale et accessoire, correspondant à des services profitant au locataire.

La provision mensuelle sur charge est indiquée en page 1, non compris le droit de bail. Cette provision sera révisée chaque année et justifiée en fonction des résultats antérieurs arrêtés ou de budget prévisionnel.

### **f) : Révision du loyer.**

Le loyer ainsi fixé, sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestre de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence est indiqué en page 1.

### **g) : Dépôt de garantie.**

A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, le dépôt de garantie représentant deux mois de loyer en principal, affecté à garantir l'exécution de ses obligations locatives. Le montant du dépôt de garantie est indiqué en page 1. Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois, à compté de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui ci pourrait être responsable en lieu et place du locataire. (Le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance « taxe d'habitation »-art.1686 du C.G.I.-, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas, être affecté au paiement des derniers mois de loyer et charges. Le dépôt de garantie ne sera révisable, ni au cours du bail, ni lors d'un éventuel renouvellement.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail n'est pas soumis à l'ensemble des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Il est établi conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

D'une part, le bailleur est tenue aux obligations suivantes :

**a) : De délivrer au locataire, le logement en bon état d'usage et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagé par moitié, est joint au bail.**

Il est expressément convenu que le locataire exécutera ou fera exécuter les travaux suivants :

Ces travaux seront imputés sur les loyers de la façon suivante :

**b) : D'assurer 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, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessus.**

**c) : De souffrir les aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceci ne constitue pas une transformation de la chose louée.**

D'autre part, il est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

### **1) : Occupation et jouissance.**

**a) De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement.**

**b) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.**

**c) De ne pouvoir substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement.**

**d) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.**

**e) De notifier au bailleur par lettre recommandée, avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant subvenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.**

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'exécution des conditions du bail, sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code Civil. Si la notification prévue par l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

## **2) : Entretien / Travaux / Réparations.**

- a) De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du logement et de ses équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- b) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur.
- c) De faire ramoner cheminées, conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et en fin de jouissance, même si non utilisation. De faire réviser régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui seront ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuations et les prises d'air.  
De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de faire procéder, au moins une fois l'an, à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires et d'en justifier à la demande du bailleur.
- d) De souffrir sans indemnités tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil, en laissant traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires. A l'occasion des travaux, dégager à ses frais, meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.
- e) De supporter toutes modifications d'arrivée, branchement ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies des eaux, d'électricité, du gaz et de pose ou dépose de tout appareil de comptage.
- f) De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol. D'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

## **3) : Responsabilité et recours.**

- a) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit. De répondre, également, des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code Civil.
- b) De faire assurer convenablement les locaux contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au bailleur, à sa demande, ainsi que du paiement des primes. De déclarer expressément, à ladite compagnie, les renonciations à recours énoncées à l'article f ci-après.
- c) De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- d) De laisser à tout moment, libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence ou en période de vacances.
- e) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous les dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- f) De renoncer à tous recours contre le bailleur :
- 1-En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel, commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble.
  - 2-En cas d'interruption dans les services : eau, gaz, électricité, télécommunication, air comprimé ou conditionné de la ventilation mécanique, chauffage, eau chaude, ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs, s'il en existe ou de autres éléments d'équipements.
  - 3-En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble.
  - 4-Pour les conséquences résultant de la remise des clés par le preneur, aux employés de l'immeuble.
  - 5-Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.
  - 6-En cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de tout autre personne.

## **4) :Règlement de l'immeuble.**

- a) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- 1-de ne rien déposer ni faire déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble.
  - 2-De ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ce cas.
  - 3-De ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule, ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble.
  - 4-De ne pouvoir faire, dans les lieux loués, aucune vente publique, même par autorité de justice.
  - 5-De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel.
  - 6-De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.
  - 7-De n'exposer aux fenêtres, balcons et terrasses, ni linge, ni autre objet. De ne laisser écouler l'eau.
  - 8-De n'avoir dans les lieux loués, aucun animal autre que familier et à condition encore que celui-ci ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.
  - 9-De ne jeter dans les vides-ordures et canalisations, aucun objet susceptible de les boucher ou endommager.
  - 10-De prendre toute mesure de destruction des rongeurs, insectes ou tout autres animaux nuisibles. Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- b) De donner accès dans les lieux loués, au bailleur, au syndic, à leurs représentants, à leurs entreprises.
- c) De satisfaire à toutes les charges de la ville ou de la police dont les locataires sont tenus. D'acquitter tous impôts, taxes, à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
- d) En cas d'existence d'antenne collective, de s'interdire l'usage d'antenne individuelle extérieure et se brancher sur les installations collectives en supportant frais de branchement et d'entretien

#### **5) : Congé et visite des lieux.**

En cas de vente des lieux loués, les trois derniers mois de la location, souffrir l'apposition d'écriteaux, laisser visiter les lieux deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanche et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même en partie avant d'avoir payé le montant du loyer et accessoires jusqu'à expiration de l'occupation et justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres, relatives aux lieux loués et de ceux des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux. Le preneur sera dans l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et des autres questions afférentes à la location.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1) : Tolérances.**

Il est formellement convenu que les tolérances, de la part du bailleur, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

#### **2) : Résiliation de plein droit.**

A défaut, soit de paiement aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, le présent bail sera résilié de plein droit. Cette résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux.

Sous peine de nullité, le commandement reproduit, en cas de non paiement, les dispositions de l'article 24 n° 89-462, loi du 06 juillet 1989 et si défaut d'assurance, le 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 7g de la loi précitée. La résiliation de plein droit du bail, sera constatée par ordonnance du juge en la forme des Référés.

#### **3) : Clauses pénales (articles 1226 et suivants du Code Civil).**

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra en sus, outre les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au bailleur, une indemnité par jour de retard, égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considéré comme jour de retard, toute occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

#### **4) : Condition suspensive.**

L'effet de ce bail est subordonné à la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant. Si cette libération n'intervenait pas à la date d'effet du présent bail, celui-ci, fait sous condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés, s'il y en a, seraient remboursés au preneur qui renoncerait à tout recours contre le bailleur ou son mandataire.

#### **5) : Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tout acte, le preneur fait élection de domicile dans les lieux, le propriétaire à son domicile ou au domicile de son mandataire.

#### **6) : Caution.**

Aux présentes est intervenue la caution -voir page 1 pour le nom et l'adresse- laquelle a pris connaissance de ce qui précède et a déclaré se porter caution solidaire du locataire pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation et charges et l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites.

#### **7) : Remboursement des frais d'envoi des avis d'échéance.**

Le preneur acquittera les frais d'établissement et d'envoi des avis d'échéance. Cela représente au jour de la signature du bail la somme de 1,20 ₺.