

BAIL LOCATION

Locaux meublés

Hors du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989

Conditions particulières

Bailleur :

Nom		
Adresse :	CP	Ville :

Mandataire :

Le(s) preneur(s) locataire(s) :

Nom		
Adresse	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :

Nom		
Adresse	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :

Nom		
Adresse	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :

Solidairement responsables

Loyer hors charges : euros	
Charges : euros	
Dépôt de garantie : euros	

Type de bien :		
Adresse :	CP	Ville :
Parking :	Garage :	

Descriptif du bien :

Loué(e) à usage exclusif d'habitation

Durée de contrat : du samedi __/__/20__ 15h au samedi __/__/20__ 10h.

Date de départ du bail :	Date de fin de bail :
---------------------------------	------------------------------

Paraphes :

Conditions spéciales du bail :

La DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) non renouvelable.

Le LOYER

Le loyer hebdomadaire :

Il est payable lors de la prise de location, soit au bailleur, ou à la personne mandatée (si il existe mandant de gestion entre le bailleur et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).

Le loyer est de (voir conditions particulières en page 1) HORS CHARGES

La révision du loyer :

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

Les CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges dites récupérables 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.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement en fin de location, justifiées par les relevés des compteurs EDF, GDF et eau, lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie. Elle inclut de même les taxes d'habitations par jour et par personnes.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de (voir conditions particulières en page 1)

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du locataire. Le départ s'entend après l'état des lieux contradictoires de sortie, exécution des réparations locatives lui incombant et remise des clefs. Le dépôt de garantie est détenu par le propriétaire, en cas de litige dans les délais de sa restitution, les locataires devront se retourner contre le propriétaire et en aucun cas contre le mandataire.

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le preneur à tout moment, jusqu'à une semaine avant l'échéance d'occupation de la location avec retenue des arrhes, et après une semaine avant l'échéance d'occupation de la location, la totalité de la location est due.
- par le bailleur, à tout moment (sur justificatif d'obligation valable, sans retenue des arrhes).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

OBLIGATION DU PRENEUR

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement total du loyer intervient lors de la prise de location.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

Paraphes :

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire à méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- Ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, 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 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Ne pas quitter les lieux de location sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*).
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, 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-dessous mentionnée ;
- Délivrer au locataire un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci. Si le bailleur ou son représentant avait sur accord avec le bailleur ou par impossibilité, de venir établir l'état des lieux en fin de location (cas de remise des clés par la boîte à lettre sur demande spéciale du locataire), l'état des lieux pourra se faire au plus tard un mois après échéance (toujours avec l'accord du locataire). La caution sera alors rendue à la fin de cette échéance par courrier.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat.

Le locataire devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

CLAUSE RESOLUTOIRE et CLAUSE PENALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance **d'un seul terme de loyer** ou de charges ou du dépôt de garantie, la présente location sera **résiliée de plein droit (avec retenue des arrhes)**, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et si dans ce cas, le locataire se refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par M. le juge des Référé, non susceptible d'appel.

Paraphes :

Les frais de l'ordonnance des référés et de tous ceux qui en serait la suite seront à la charge exclusive du preneur. Sans préjudice d'application de la clause résolutoire, le preneur s'engage à payer, après mise en demeure du bailleur resté sans effet, et en sus des frais de recouvrement et des sommes pouvant être dues au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, une indemnité forfaitaire égale à 10 % de la totalité des sommes dues pour :

- défaut de paiement d'un ou plusieurs termes du loyer
- non-versement du dépôt de garantie
- non-paiement des charges

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance.

De plus, le bailleur se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

Faute par le locataire de libérer les lieux à l'expiration du bail ou à sa résiliation, il s'engage dès à présent formellement et définitivement par la présente clause pénale, à verser au bailleur une **indemnité pénale de deux fois le montant journalier** du loyer payé, et par jour de retard.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

Les frais ci-dessous s'appliquent aux preneurs sans dérogation possible.

Frais imputables au locataire	
Traitement de chèque ou prélèvement rejetés pour défaut de provisions	38 euros TTC
Traitement de chèque pour non conformité	16 euros TTC
Relance en lettre simple	10 euros TTC
2 ^{ème} relance avec AR	28 euros TTC
Mise en demeure par lettre recommandée AR	28 euros TTC
Commandement en vue de résiliation par huissier, frais d'huissier en sus	150 euros TTC
Suivi dossier avocat, frais d'avocat en sus.	250 euros TTC

Les frais ci-dessous s'appliquent au preneur sans dérogation possible.

Les locataires s'engagent à prendre l'appartement dans l'état où ils l'ont visité, l'électroménager ne fait pas partie intégrante de la location, les locataires devront l'entretenir mais le propriétaire ne le changera pas dans le cas où son remplacement serait nécessaire.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de locataire, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire.

Fait à _____, le _____ en _____ originaux dont un remis au(x) preneur(s).

Le(s) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

Le(s) PRENEUR(S)
« lu et approuvé »