CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT A USAGE D’HABITATION PRINCIPALE NON MEUBLE

*(En application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 & des articles 1200 et 1220 du code civil)*

**DESIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La **« SCI de »**, au capital de €, domiciliée , SIREN N° , RCS greffe du tribunal de Cahors, représentée ici par , demeurant même adresse, ci-après dénommé **"Le Bailleur"**

Et d’autre part,

M. Mme né(e) le - ( ) et demeurant : *ci*-après dénommé **" Le Locataire "**, d'autre part,

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés ensemble, les **« Parties »**
Il a été convenu et arrêté ce qui suit : Le bailleur loue, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 et par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Par les présentes, le Bailleur consent un bail d’habitation portant sur le bien désigné ci-après, dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au locataire qui déclare y installer sa résidence principale et les accepte.

**ARTICLE 1 –OBJET DU CONTRAT**

* 1. **Consistance du logement :**

***Exemple :*** *La surface louée comprend : un Appartement de type studio de 18 m², cuisine aménagée avec plaque électrique 2 feux et salle d’eau W.C., Placard et rangements divers, eau froide et chauffage central à eau chaude collective, production d’eau chaude par ballon individuel.*

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visité.

* + 1. **Adresse du logement**

Le logement est situé, résidence appartement N° , étage, rue à 46000 CAHORS

* + 1. **Caractéristiques du logement**
* Le bien immobilier a été construit en : 19
* Surface habitable : m²
* Nombre de pièces principales :
* Locaux loués accessoires au logement :

**Modalité de production de chauffage :**

**Système de production d’eau chaude sanitaire :**

* 1. **Destination des locaux**

**ARTICLE 2 – DATE DE PRISE D’EFFET ET DUREE DU CONTRAT**

**2.1 Date de prise d’effet du contrat**

Le contrat prend effet à compter du : / / pour une durée de : ans.

**2.4 Renouvellement**

Six (6) mois au moins avant le terme du contrat le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception :

* Soit à l’effet de proposer un nouveau contrat d’une durée réduite (au moins égale à un (1) an pour raison professionnelles ou familiales justifiées (bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu’au 4ème degré inclus) ;
* Soit à l’effet de réévaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois (3) ans si le bailleur est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu’au 4ème degré inclus) ou au moins égale à six (6) ans si le bailleur n’est pas personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu’au 4ème degré inclus). Dans ce cas, le bailleur devra respecter les modalités de l’article 17-2 de la loi du 6 juillet 1969.

**2.5 Abandon du domicile**

Lorsque les éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu’il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d’huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En application de l’article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d’un abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l’article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l’abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des descendants , du concubin notoire ou des personnes à charges, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l’abandon du domicile.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l’abandon du domicile par ce dernier.

**2. Décès du locataire**

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l’article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date décès, au partenaire lié au locataire par un parte de solidarité, ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l’abandon du domicile par ce dernier.

**ARTICLE 3 – CONDITIONS FINANCIERES**

**3.1 Fixation du loyer**

 **3.1.1 Fixation du loyer initial**

Le montant du loyer sera payable d’avance au domicile du bailleur ou à celui de son mandataire le : 1er

 et dans tous les cas avant le: 05 de chaque mois.

Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au bailleur la somme de : euros correspondant au loyer calculé prorata temporis en fonction de la période restant à courir pour le premier mois de location.

**3.1.2 Révision du loyer**

L’augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un (1) an de l’indice de référence des loyers (IRL) publié par l’INSEE.

Le loyer sera révisable le 1er janvier suivant la date anniversaire de l’entrée en vigueur du présent bail.

Le trimestre de référence de l’IRL est celui de la date de signature du présent contrat. L’indice applicable est au maximum le dernier indice publié avant la signature du présent contrat.

**3.2 Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie est d’un montant de : euros. Cette somme ne sera pas productive d’intérêts.

Conformément aux dispositions de l’article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué ;

* Dans un délai maximal d’un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l’état des lieux de sortie est conforme à l’état des lieux d’entrée.
* Dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire en main propre, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d’une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n’est pas due lorsque l’origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l’absence de transmission par le locataire de l’adresse de son nouveau domicile.

**3.3 Charges**

**ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX**

Lors de l’entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les parties. A défaut, il sera établi par huissier à l’initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié. Dans le cas où le locataire ne s’oppose pas à un état des lieux amiable, le Bailleur qui souhaite un constat par huissier devra supporter l’intégralité du prix du constat.

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.

**ARTICLE 5 – CLAUSE DE SOLIDARITE**

Les locataires s’ils sont plusieurs, sont tenus solidairement et indivisiblement de l’exécution des obligations du présent contrat.

**ARTICLE – CONDITIONS GENERALES**

**6.1 Obligation du Bailleur**

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

* Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à sécurité physique ou à la santé du Locataire. En outre, le logement devra comporter les éléments le rendant conforme à la destination d’habitation.
* Délivrer le logement équipé d’un détecteur de fumée. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif mis en place.
* Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l’article 1721 du Code civil, la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
* Entretenir les locaux en état de servir à l’usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
* Remettre gratuitement et mensuellement une quittance de loyer au locataire. Délivrer un reçu lorsque le locataire fait un paiement partiel.
* Informer le Locataire dès qu’il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de l’immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l’extrait de procès-verbal de l’assemblée générale relatif à ces travaux.
* Lorsque l’immeuble est soumis au statut de la copropriété, le Bailleur doit communiquer les extraits du règlement de copropriété la destination de l’immeuble, la jouissance et l’usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au(x) lot(s) loué(s) catégories de charges (ascenseur, eau, électricité).

**6.2 Obligations du Locataire**

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

* Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.
* User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
* Prendre à sa charge l’entretien courant du logement et des équipements mentionnés.
* Souscrire un contrat d’entretien auprès d’une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, bruleur gaz) et en justifier à première demande du Bailleur.
* Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s’il n’en résulte aucun dommage apparent. Cette information n’engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
* Veiller au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu’à son départ des lieux.
* Ne pas transformer sans l’accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
* Laissé exécuter dans les lieux loués les travaux d’amélioration des parties communes ou des parties privatives de l’immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l’entretien normal des locaux loués.
* Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l’immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
* S’assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc…) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l’attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur.
* Respecter le règlement intérieur de l’immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le bailleur ait communiqué ces documents.
* Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l’accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d’aucuns droits autres que ceux résultant du contrat principal.
* Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.
* Informer par lettre recommandé avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d’un mariage ou d’un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de pleins droits opposables au conjoint ou au partenaire.
* Habiter les lieux personnellement. Il s’interdit de les faire occuper même temporairement, par des personnes autres que : son conjoint ou son partenaire ou son concubin notoire, ses ascendants ou descendants à charges vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service.

**ARTICLE 7 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le présent acte sera résilié immédiatement et de plein droit, c’est-à-dire sans qu’il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

* Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
* Deux après le non-respect de l’obligation d’user paisiblement des locaux loués résultant notamment de troubles de voisinage ait été constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.
* Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d’assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu’une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer est signifié à la caution dans le délai de quinze (15) jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Locataire.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux.

**ARTICLE 8 – MAINTIEN DANS LES LIEUX DU LOCATAIRE**

Si le Locataire déchu de tout doit d’occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d’expulsion ou obtient des délais pour le départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d’occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu’à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l’occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l’exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et ce, quelles qu’en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions au présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d’un droit quelconque.

**ARTICLE 9 – HONORAIRE DE LOCATION**

Aucun montant d’honoraires ne sera facturé pour les visites et la rédaction de cet acte.

**ARTICLE 10 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (DDT)**

Conformément aux dispositions de l’article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dossier est annexé au présent contrat comprenant les éléments suivants :

**10.1 Plan de prévention des risques technologiques (ERNT)**

Le Bailleur a communique au Locataire qui le reconnait un Etat des risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R 125-6 du code de l’environnement.

**10.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivant du code de la construction et de l’habitation et a été communiqué au Locataire qui le reconnait.

**10.3 Constat de risque d’exposition au plomb (CREP)**

**ARTICLE 11 – AUTRES ANNEXES**

Outre le Dossier de Diagnostics Techniques, les documents suivants sont également remis au locataire.

* Un état de lieux
* Extrait du règlement de copropriété 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.
* Une attestation d’assurance souscrite par le locataire contre les risques locatifs.
* Arrête du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d’information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.
* Annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
* Le cas échéant, copie de l’acte de cautionnement.
* Enumération des équipements d’accès aux technologies de l’information et de la communication.

Fait à : en exemplaires originaux.

Le : / /

Le Bailleur Le Locataire

Le Garant :