

BAIL DE LOCATION MEUBLÉE

(Soumis aux dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation)

Entre les soussignés

BAILLEUR :

.....
Demeurant :

ET

PRENEUR(S) :

Nom/Prénom :
Né le : à

Demeurant :

ET

Nom/Prénom :
Né le : à :

Demeurant :

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue les locaux et les équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes :

ADRESSE DE LOCATION :
.....
.....

LOCAUX LOUES : Chambre Appartement Maison

Surface habitable en m² : Modalité de réception des services de télévision :

Lot N° : Bâtiment : Etage :

Escalier : Porte : N° :

Désignation des locaux et équipements à usage privatif :

.....
.....
.....

Locaux accessoires :

Cave Garage Parking

Désignation des équipements communs :

Interphone Ascenseur Antenne TV collective
 Vide-ordures Chauffage collectif Espaces verts
 Autres :

.....
.....

Formulaire proposé par le CLLAJ

Comité Local Pour Le Logement Autonome des Jeunes 22 rue Villeneuve - 17000 La Rochelle
Tél : 05 46 50 62 46 - Fax : 05 46 34 82 17 Mail : cllaj17@interpc.fr Site : www.cllaj.asso.fr

DURÉE DU CONTRAT :

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de :
(Minimum 1 an pour tous, 9 mois pour les étudiants).

A compter du : /..... /..... Pour expirer le : /...../.....

*Possibilité de résiliation du bail à tout moment par le locataire, dans le respect du délai de préavis à savoir 1 mois.
Possibilité de résiliation du bail par le propriétaire à l'expiration du contrat de location en respectant un préavis de trois mois.*

LOYER :

Loyer mensuel principal (somme en lettres) :
.....

(Somme en chiffres) :

Provisions sur charges mensuelles (somme en lettres) :
.....

(Somme en chiffres) :

TOTAL MENSUEL (somme en lettres) :
.....

(Somme en chiffres) :

Cette somme sera payable mensuellement et d'avance le de chaque mois entre les mains du bailleur.

INDEXATION (REVISION) ANNUELLE DES LOYERS :

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'indice de références des loyers publié par l'INSEE.

Indice de base retenu : Publié le : Trimestre :

Valeur :

DEPOT DE GARANTIE :

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme de :€

Représentant : mois de loyer.

CLAUSES PARTICULIÈRES :

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire des conditions générales du présent bail dont il déclare accepter les termes sans réserve.

Fait et signé à le en originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

LA CAUTION

CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Désignation et consistance des locaux loués

Adresse complète du logement donné en location
Type du logement donné en location
Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive
Désignation des locaux et équipements privatifs :
Énumération des parties et équipements communs (ascenseur, local à vélo)

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits 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.

Article 2 - État des lieux et inventaire contradictoire

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat. La présente location étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire contradictoire des meubles sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le preneur sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

Article 3 - Durée et congé

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de [en toutes lettres] mois qui commencent à courir le [en toutes lettres] : renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de [en toutes lettres] : mois, aux mêmes conditions initiales, faute de congé préalable.

En cas de résiliation du preneur ou à l'expiration du bail, 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

Forme du congé, durée du préavis

Le congé de location devra être signifié de part et d'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis à respecter par le bailleur pour prévenir Le preneur est de 3 mois (partant de la date de réception de l'acte). Le bailleur devra justifier le Congé par un motif de reprise, de vente du logement ou par un motif légitime et sérieux. Le preneur devra respecter un préavis de 1 mois à l'égard du bailleur.

Article 4 - Montant et paiement du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de [en toutes lettres] euros. Il sera payable le [en toutes lettres] de chaque mois, et pour la première fois le : [en toutes lettres].

Charges

Outre le loyer, le locataire devra rembourser au bailleur et, sur justification, les charges récupérables telles qu'elles sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que le loyer, la régularisation ayant lieu chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges.

Indexation

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE. L'IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Article 5 : DÉPÔT DE GARANTIE CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de [en toutes lettres] euros, représentant un ou deux mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et places du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 6 : OCCUPATION JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée en raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s'engage également à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, par l'assemblée générale des copropriétaires.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local, 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.
6. 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.
7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.

Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
9. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.
10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.
13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement (notamment la taxe d'habitation) de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
14. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations, ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).
15. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 7 - Clause résolutoire

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.
- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur dans le cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- A défaut de production par le locataire d'attestation couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

Article 8 - Solidarité et indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de " locataire ". Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

Article 9 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.