

LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale.

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à SIX ANS si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à UN AN peut être consenti par une personne physique (ou une société civile familiale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque l'évènement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la Loi du 6.7.89, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

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 de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;

2) vente du local

3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

b) 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), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat 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 en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel

7) 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'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.

c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues 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.

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 définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

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 pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sans l'accord écrit du bailleur

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 sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

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, 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.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES 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 tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.~~

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 doit 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.

9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables " dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

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, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à disposition des locataires.

10) DEPOT DE GARANTIE

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

Il ne peut excéder un 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.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

12) CLAUSE RESOLUTOIRE

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. A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par LRAR, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes qui relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou les services sociaux compétents. Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que celles du premier alinéa de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le FSL dont l'adresse est précisée. Lorsque les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze 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.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7g de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

En cas de non-respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

13) CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

14) SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

15) ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi 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.

16) ELECTION 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.

17) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.