**Modèle de bail personnalisable**

Entre les soussignés

M

Né(e) le à

Demeurant

(*le cas échéant*) Régulièrement représenté par

Ci-après dénommé(s) le **BAILLEUR**

et

M

Né(e) le à

Demeurant

M

Né(e) le à

Demeurant

Ci-après dénommé(s) le **LOCATAIRE**

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le **BAILLEUR** donne à location les locaux ci-après désignés au **LOCATAIRE** aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions de la loi n‹ 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et aux textes pris pour son application.

**1 – Désignation, consistance et superficie des locaux – État des lieux**

**1.1 – Désignation et surface habitable :**

Le présent bail concerne (une maison individuelle / un appartement) situé(e)……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

La superficie habitable est de………… m² loi Carrez.

**Consistance :**

Les locaux se composent de … pièces principales, numéro de lot … représentant … millièmes de la copropriété, ainsi que des dépendances suivantes :

* Cave ….,
* Emplacement de parking n° ….,
* Box n° …..,

**1.2 – Éléments :**

…………………………………………………………………………………………………………

* éléments d’équipement :
* chauffage collectif
* eau chaude collective
* gardiennage
* ascenseur
* antenne TV collective
* câble

**1.3 – Autres éléments :**

………………………………………………………………………………………………………………………………………….

**1.4 – État des lieux :**

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l’entrée en jouissance du LOCATAIRE par document séparé établi en autant d’exemplaires qu’il y a de parties au contrat, soit … Exemplaires.

Une copie de l’état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

**2 –  Destination des locaux**

Les locaux sont loués à usage exclusif d’habitation principale.

**3 – Durée et prise d’effet du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de (3 ou 6 ans) ……. ans à compter du……..

À l’issue de cette période, le bail sera reconduit tacitement pour une durée identique à la période initiale de ………. ans sauf congé délivré par l’une ou l’autre des parties dans les formes prévues par l’article 8 du présent contrat.

**4 – Loyers et provisions sur charges – Garantie**

**4.1 – Montant du loyer :**

Le loyer mensuel est fixé à ………………..(chiffres et lettres) euros. Il est payable au domicile du BAILLEUR à terme à échoir au plus tard le …………… de chaque mois.

**4.2 – Révision du loyer :**

Le loyer sera révisé automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l’Indice de référence des loyers publié par l’Insee.

L’indice de référence est celui du………trimestre de l’année ………., valeur………..

**4.3 – Charges récupérables :**

La provision mensuelle sur charges est fixée à……….euros. La provision sur charges fera l’objet d’une régularisation annuelle conformément aux règles définies par décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié.

**4.4 – Dépôt de garantie :**

Le locataire verse ce jour au bailleur un dépôt de garantie d’un montant de ……… euros correspondant à ….. mois de loyers hors charges. En aucun cas, cette somme ne sera productive d’intérêts au profit du LOCATAIRE.

**4.5 – Cautionnement :**

L’exécution du présent contrat est garantie par M…. ………………**(Indiquez ses nom et prénom)** qui s’est porté (e) caution solidaire des engagements pris par le LOCATAIRE pour une durée égale à une période maximale de (3 ou 6)……. ans correspondant à une période initiale complète de location ou l’un de ses renouvellement à venir par acte séparé du… **………………..**dont une copie est annexée aux présentes.

**5 – Obligations du bailleur**

Le BAILLEUR s’engage :

* à remettre au LOCATAIRE un logement décent en bon état d’usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement;
* à assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle;
* à entretenir les locaux en état de servir à l’usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l’entretien normal des locaux loués;
* à ne pas s’opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée;
* en cas de paiement total des sommes dues, à remettre gratuitement une quittance au LOCATAIRE qui en fera la demande ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu ;
* autres :

**6 – Obligations du locataire**

Le LOCATAIRE s’oblige :

* à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
* à user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat;
* à ne pas céder ou sous-louer les locaux loués sans l’accord écrit et préalable du BAILLEUR;
* à garnir suffisamment les lieux loués, afin qu’à défaut de respect de ses obligations par le preneur, le BAILLEUR puisse user du privilège qu’il tient de l’article 2102 du Code civil;
* à répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ou fait d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans le logement;
* à prendre à sa charge l’entretien courant du logement et de ses équipements et à réaliser les menues réparations ainsi que l’ensemble des réparations locatives définies au décret n 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure;
* à 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;
* à respecter et à faire respecter le règlement de copropriété;
* à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du BAILLEUR;
* à s’assurer contre les risques locatifs et à en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, sur demande expresse du BAILLEUR;
* autres :

***(ajoutez lorsque le bail est conclu avec plusieurs locataires)***

* Chacun des locataires co-preneurs reconnaît être solidaire et indivis pour l’exécution des obligations contractées par le présent bail.

**7 – Clauses résolutoires**

**Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables**

À défaut de paiement du loyer, de la provision sur charges ou de la régularisation annuelle sur charges aux termes convenus, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit. La présente clause résolutoire ne produira cependant effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

***(lorsque les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, ajoutez)***

Le commandement de payer sera signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire.

**7.1 – Défaut d’assurance :**

À défaut d’assurance des risques locatifs par le locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit. La présente clause résolutoire ne produira cependant effet qu’un mois après un commandement de produire un justificatif demeuré infructueux.

**7.2 – Troubles du voisinage :**

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

**8 – Congés**

**8.1 – Congé délivré par le BAILLEUR :**

S’il ne souhaitait pas poursuivre le contrat de bail, le BAILLEUR devra donner congé à son locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d’huissier. Ce congé sera justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux. Le délai de préavis applicable sera de six mois. Dans tous les cas, le congé ne pourra être donné que pour le terme du bail.

**8.2 – Congé délivré par le LOCATAIRE :**

S’il ne souhaitait pas poursuivre le contrat de bail, le LOCATAIRE devra donner congé au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d’huissier. Ce congé n’aura pas à être justifié.

Le délai de préavis applicable sera de trois mois. Toutefois, ce délai sera réduit à un mois en cas d’obtention d’un premier emploi, de mutation, de perte d’emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d’emploi, d’attribution du RMI, ainsi que dans le cas où l’état de santé du LOCATAIRE âgé de plus de soixante ans justifierait un changement de domicile.

**9 – Élection de domiciles**

Pour l’exécution du présent contrat, le BAILLEUR élit domicile à l’adresse de son propre domicile.

Le LOCATAIRE déclare élire domicile dans les lieux loués.

**10 – Nombre d’exemplaires du bail**

Le présent bail est établi en… exemplaires, soit un exemplaire par partie au contrat et un exemplaire pour la caution.

**11 – Annexes au bail**

* État des lieux d’entrée
* Dossier de diagnostic technique
* Déclaration des sinistres indemnisés
* Note d’information sur les modalités de réception des services de télévision
* Extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l’immeuble, la jouissance et l’usage des parties privatives et communes, et la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
* Autres :

Fait à ….., le …. en deux exemplaires,

|  |  |
| --- | --- |
| **Le bailleur** | **Le locataire** |
| *« lu et approuvé, bon pour accord »* | *« lu et approuvé, bon pour accord »* |

Originally posted 2013-01-01 12:35:18.