



### ATTENTION

Ce document est une trame susceptible d'être adaptée par le professionnel de l'immobilier à chaque situation ou dossier. Ce projet ne pourra être utilisé en l'état. En conséquence, la responsabilité de l'UNIS ne pourra être engagée du fait de l'utilisation de ce modèle.

## BAIL DE LOCATION MEUBLEE A USAGE D'HABITATION Résidence principale du locataire

### CONDITIONS GENERALES

La présente location est soumise aux dispositions du titre I<sup>er</sup> bis de la loi du 6 juillet 1989, pour le surplus, des dispositions du Code civil.

Ce contrat conclu entre le bailleur et le preneur désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES est constitué du présent chapitre CONDITIONS GENERALES et du chapitre CONDITIONS PARTICULIERES. Ces deux parties formant un tout indissociable.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles du présent chapitre CONDITIONS GENERALES et du chapitre CONDITIONS PARTICULIERES, les dispositions des articles du chapitre CONDITIONS PARTICULIERES prévaudront.

Le bailleur loue les locaux énoncés aux CONDITIONS PARTICULIERES au preneur qui accepte selon les conditions et clauses suivantes. Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.

Un état des lieux contradictoire et un inventaire des meubles sont joints aux présentes.

#### ARTICLE 1 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation ; l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, est formellement interdite.

#### ARTICLE 2 : DURÉE

La durée et les dates d'effet et d'expiration du présent bail sont fixées aux CONDITIONS PARTICULIERES

Le preneur pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier un mois au moins à l'avance.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le preneur a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le preneur reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le preneur de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme du preneur, courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration du délai de préavis, le preneur est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

### **ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE – INVENTAIRE ET ETAT DETAILLE DU MOBILIER**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au preneur et lors de la restitution de celles-ci.

La présente location étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire contradictoire, et un état détaillé du mobilier, seront établis lors de la remise des clefs au preneur et lors de la restitution de celles-ci.

### **ARTICLE 4 : RENOUELEMENT – TACITE RECONDUCTION**

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, le bailleur qui souhaite modifier les conditions du bail doit en informer le preneur par lettre recommandée avec AR, trois mois au moins avant l'échéance du contrat.

En cas d'acceptation par le preneur, le bail est renouvelé, aux nouvelles conditions, pour une durée d'un an.

A défaut de réponse du preneur dans le délai ci-dessus précité ou en cas de refus, le contrat ne sera pas renouvelé, ni reconduit. Le preneur devra quitter les lieux, au plus tard, à l'échéance du bail.

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à un an (*un an minimum – à adapter selon la durée déterminée dans les conditions particulières*).

### **ARTICLE 5 : LOYER**

Le preneur est obligé de payer le loyer et les charges aux termes convenus. Ce loyer dont le montant, la périodicité et les échéances sont stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, est payable au domicile du mandataire du bailleur, sauf dérogation expresse des parties.

Le règlement peut être effectué par prélèvement automatique, virement bancaire, chèques bancaires ou postaux.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de paiement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

### **ARTICLE 6 : RÉVISION DU LOYER**

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui stipulé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

L'indice servant de référence au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation meublée, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

## **ARTICLE 7 : CHARGES**

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges dont le montant et le mode de récupération sont fixés aux CONDITIONS PARTICULIERES, étant précisé que la méthode utilisée relève soit du principe des charges forfaitaires, soit du principe des charges réelles, dans les conditions prévues par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

## **ARTICLE 8 : DÉPÔT DE GARANTIE**

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme fixée aux CONDITIONS PARTICULIERES, qui ne sera pas productive d'intérêts. En fin de bail, cette somme lui sera restituée dans le mois suivant la remise des clés, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur, notamment au titre des charges locatives à régulariser ou pour réparations, remise en état, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du preneur.

## **ARTICLE 9 : CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

### **I. Occupation - Jouissance**

1. D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. Il devra jouir des lieux loués sans rien qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.
2. De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location ainsi que de respecter la capacité d'accueil du logement loué.
3. De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

### **II – Entretien – Travaux - Réparation**

4. De prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.
5. De 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.

D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.

6. De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, au moins une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur. De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise certifiée, la chaudière

de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

7. De 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 sont applicables à ces travaux.
8. De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
9. De ne faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués.

### III - Responsabilité et recours

10. De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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

De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.

11. De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le preneur se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

12. De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
13. De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

### IV - Règlement d'immeuble

14. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- b) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
- c) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique ;
- d) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
- e) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- f) de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;

- g) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pitt-bulls, boerbulls... ;
- h) de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
- i) de laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués . Dès qu'il a connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) le preneur doit en informer le bailleur.

Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.

- 15. De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que derniers l'auront préalablement informés de leurs visites.
- 16. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
- 17. En cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. S'il se raccorde à l'installation collective, le preneur supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

## V- Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du preneur, il sera dressé un état des lieux ainsi qu'un inventaire de sortie des meubles. En cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du preneur, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le preneur aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

## ARTICLE 10 : TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail ;

## ARTICLE 11 : SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les preneurs, en cas de pluralité de locataires seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des co-titulaires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, ou de tacite reconduction.

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution

## **ARTICLE 12 : SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur accepte que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

## **ARTICLE 13 : RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS**

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

En outre, le bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

A ce titre, le preneur s'interdit tout recours envers le bailleur.

## **ARTICLE 14 : DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

En application des dispositions de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

4° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

## **ARTICLE 15 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, de charges ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou de s'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires-des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

## **ARTICLE 16 : INDEMNITE D'OCCUPATION**

Le preneur ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

## **ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

## **ARTICLE 18 : FRAIS**

*Cf. les conditions particulières.*

**Le bailleur ou son mandataire**

**Le preneur**