**Bail de location vide**

**A titre de résidence principale**

**Description :**

Le bail est le contrat par lequel un propriétaire loue un bien immobilier. Ce bail de location est applicable dans le cadre d’une location à titre de résidence principale.

**Notice :**

* Le bail doit être rédigé en autant d’exemplaires qu’il y a de bailleurs, locataires et cautions solidaires et signé par chacune des parties.
* Chacune des parties doit conserver un exemplaire du bail
* Le bail a une durée de 3 ans renouvelable.

LE PRESENT CONTRAT EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES

**BAILLEUR :**

Nom - Prénom :

Adresse :

***ci-après dénommé "le bailleur"***

**ET**

**LOCATAIRE(S)**

Nom - Prénom :

Adresse :

Nom de l'occupant :

***ci-après dénommé(s) "le locataire" (au singulier)***

**Caution (s) solidaire(s) (le cas échéant)** Nom - Prénom :

Adresse :

**ci-après dénommé(s) "caution solidaire'**

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT : LE BAILLEUR LOUE LES LOCAUX ET EQUIPEMENTS CI-APRÈS DÉSIGNÉS AU LOCATAIRE QUI LES ACCEPTE AUX CONDITIONS SUIVANTES :

**LOCAUX (adresse postale)**

Type d’habitat : Immeuble collectif / Résidence ~~Immeuble Individuel~~  (barrer la mention inutile)

Régime juridique de l’immeuble : mono propriété  ~~copropriété~~  (barrer la mention inutile)

Année de construction : ……………..

N° : Rue : Immeuble : Esc. :

Code Postal : Ville :

Production de chauffage : individuel ~~collectif~~ (barrer la mention inutile)

Production eau chaude sanitaire : individuel ~~collectif~~ (barrer la mention inutile)

Destination des locaux : habitation ~~usage mixte professionnel et habitation~~  (barrer la mention inutile)

**COMPOSITION DES LOCAUX LOUES**

**Appartement** Lot n° : Immeuble : Plan n° : Etage :

Pièces principales : Surface pondérée :

**DEPENDANCES**

* Emplacement extérieur - Lot n°
* Emplacement couvert - Lot n° :
* Garage individuel - Lot n° :
* Garage collectif - Lot n°
* Cave - Lot n° :

**PARTIES-ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN**

□ Interphone □ Immeuble relié en fibre

* Locaux vélos □ Antenne TV collective

**Destination des locaux loués : HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT.**

*Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale, libérale ou industrielle.*

**Durée et prise d'effet de la location : TROIS ANS**

*Le contrat de location prendra effet le pour se terminer le*

*avec tacite reconduction dans les conditions fixées par la Loi du 6 juillet 1989 modifiée.*

*La prise de possession interviendra à la date ci-dessus fixée ou à la date mentionnée en clause particulière page 4, sous reserve de l'achèvement des travaux* ou *de la libération des lieux par l'ancien locataire.*

parapher :

**CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA LOCATION**

\* le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui / Non.

\* le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui / Non.

\* montant du loyer de référence : …….... €/ m2/ Montant du loyer de référence majoré : ………. €/ m2

\* cas échéant Complément de loyer : ……………….€

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées pages 2 et 3 et aux prix charges et conditions suivantes :

Sommes en chiffres . Sommes en lettres

Loyer mensuel initial : € | Euros

Provision sur charges : € | Euros

**TOTAL MENSUEL** : € | Euros

**Payable d'avance le premier de chaque mois au domicile du propriétaire ou le cas échéant de son mandataire.**

**Révision du loyer :** le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail comme indiqué aux conditions générales.

*Art. 17d de la loi du 6 juillet 1 989.*

L'indice de Révision des Loyers publié par l'INSEE étant celui du trimestre Valeur :

**La provision mensuelle pour charges** sera recalculée à chaque début d'exercice, selon le budget prévisionnel des dépenses, dont le locataire recevra un exemplaire. Les locataires reconnaissent avoir eu connaissance des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

**Dépôt de garantie (article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989) :** afin de garantir le présent contrat, le Locataire verse au Bailleur ou à son mandataire un montant correspondant à un mois de loyer en principal, soit la somme de :

 Sommes en chiffres . Sommes en lettres en euros

 € | Euros

Information relative au loyer du dernier locataire : ………………….. charges …………….. , en Euros

Le loyer du dernier locataire a été ré évalué au durant les 12 derniers mois : oui non

**MODE DE FIXATION DU LOYER**

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17 a et b de la loi du 6 juillet 1989.

Art. 17a : Le loyer

* Des logements neufs ; des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n°86-l290 du 23/12/86 précitée ;
* Des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois, de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyers antérieurs, est fixé librement entre les parties.

Art. 17b : Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au § a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

La loi 94-261 du 21/7/94 Art 16a défini que les dispositions de l'alinéa de l'article 17b, sont applicables jusqu'au 31/7/97.

**CLAUSE PARTICULIÈRE CONCERNANT LA LOCATION D'UN PARKING OU D'UN GARAGE**

Le locataire reconnaît avoir été entièrement libre de signer le présent contrat de location afférent au logement tout en refusant de conclure la location por­tant sur un parking ou un garage.

En conséquence, dans le cas de location d'un parking ou d'un garage dans le cadre d'un contrat de location séparé, celui-ci sera lié au présent contrat, en sorte que la résiliation de l'un d'eux entraînera de plein droit la résiliation de l'autre. Il en sera de même dans le cas de renouvellement, le renouvellement de l'un des contrats de location entraînant le renouvellement de l'autre.

PIÈCES ANNEXES

un extrait du règlement 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

 L'état des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (21)

 Acte de caution solidaire

 Mentions relatives aux charges récupérables, entretien et réparations locatives et état des lieux de sortie

 (décrets n°87-71 2 et 87-713 du 26/08/87)

 Contrat de location d'un parking accessoire

PPR / Etat des risques naturels et technologiques pour le zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (20)

 DPE / Diagnostic de performance énergétique

 Meubles et accessoires équipant l’appartement.

 Constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949

Etat mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (18)

Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (19)

Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location (22)

Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (23)

 Autres

SIGNATURE DE PARTIES ***(signer séparément chaque exemplaire***)

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

**Le locataire reconnait avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engage à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.**

Le bailleur Le locataire Signature de la caution (1)

*Signature précédée de la mention Signature précédée de la mention précédée de la mention manuscrite*

*manuscrite : "lu et approuvé" manuscrite : "lu et approuvé" "lu et approuvé, bon pour caution solidaire"*

*(1) En ce cas annexer au contrat de location un acte de caution solidaire.*

**DÉCLARATION PARAPHES**

**Les parties déclarent avoir pris connaissance des conditions gé­nérales ci-dessus et de la portée de leurs engagements.**

**Rayés nuls**

………… mots

………... lignes

*Signature précédée de la mention manuscrite : "lu et approuvé"*

(18) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

(19) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

(20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

(21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

(22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

(23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

**Loyer de renouvellement**

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à rééva­luation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 1.5 de la Loi du 6 juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même loi.

Si ie bailleur fait application des présentes dispositions, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous l'article 17c de la Loi du 6 juillet 1989, et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de (a Loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

la hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis Sors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10% si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans. A chaque valeur ainsi définie s'applique dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre "révision du loyer" ci-dessus.

**Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux "Conditions particulières" n'est pas supérieur à deux mois de loyer en principal. Ce versement est restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (ie départ étant entendu après déménagement, exécution des tra­vaux et réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, eau, électricité, présentation au bailleur de la quittance "taxe d'habitation" (art. 1 686 du CGI), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dons le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

**Le dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement, même partiel, des derniers mois de loyer.**

**Charges et prestations**

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contre-partie :

1- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

3- des impositions qui correspondent à des services dont le loca­taire profite directement.

La liste de ces charges est annexée aux présentes.

Les charges locatives.donnent lieu au versement de provisions et font l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

En sus du loyer, le locataire devra rembourser les charges locatives récupérables prévues par le décret n°87-713 du 26/08/87 émargé et joint aux présentes. Les dites charges, accessoires des loyers sont la contrepartie :

- des services rendus tendant à permettre l'usage de la chose louée dans tous ses éléments.

- de l'entretien courant et des menues réparations des parties communes.

• des impositions bénéficiant directement au locataire.

Les dites charges seront payées en même temps que le loyer principal et aux mêmes échéances,; par provision sous réserve de réajustement du solde annuel. Le bailleur fixe chaque année le montant des charges sur la base des dépenses réellement exposées l'année précédente ou-du budget prévisionnel avec réajustement consécutif de chaque provision. Un mois avant l'échéance de régularisation annuelle, il sera adressé au locataire, par le bailleur, un décompte des charges ainsi que le mode de répartition (immeuble en copropriété), les pièces justificatives pendant ce délai, seront à la disposition du locataire.

**Clauses pénales**

1. ***• Libération des lieux : le locataire s'engage expressément à restituer les clés à la date d'expiration du bail. Au delà*, *il sera tenu une astreinte de 76,22 € pour le premier jour de retard et de 45,73 € pour chacun des ¡ours suivants, sans préjudice du paie­ment de l'indemnité d'occupation.***
2. ***• Frais de Rejet : 15,60 € à la charge exclusive du débiteur.***

***Ces frais varieront annuellement dans la même proportion que le loyer.***

**Cette stipulation ne pourra faire perdre au bailleur le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-après.**

**Etat des lieux**

Lors de la prise de possession, il sera établi un état des lieux auquel le preneur s'oblige à participer. A défaut, il sera présumé avoir reçu les lieux en bon état.

**Caution**

Le bailleur pourra exiger une caution d'une tierce personne, s'engageant à exécuter l'ensemble des obligations du locataire en cas de défaillance de celui-ci.

Cette caution sera SOLIDAIRE, sans bénéfice de discussion ni de division.

A peine de nullité du cautionnement, il faudra respecter les formalités suivantes :

- remise par le bailleur à la caution d'un exemplaire de l'acte de cautionnement

- montant du loyer, conditions de révision de celui-ci ; Reconnaissance de la nature et de la portée de ses engagements.

- Limitation de la durée de son engagement, dans l'hypothèse où celui-ci ne serait pas expressément limité.

- reproduire la mention légale permettant à la caution de résilier unilatéralement son engagement, sachant que cette résiliation ne peut recevoir effet qu'au terme du contrat en cours lors de la notification (Art 2015 du Code Civil).

- En vertu des articles 2016 du Code Civil et de l'article L 341-1 du Code de la Consommation, le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique si la caution est illimitée ou si le bailleur est un bailleur professionnel.

**Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile : le bailleur au siège du mandataire et le preneur dans les lieux loués.

**parapher :**

**Clause résolutoire - Indemnité d'occupation conventionnelle (Art. 7g et 24 Loi du 6/07/89) modifiée par la loi n°98-657 du 29/07/98 dite Loi sur l'exclusion)**

**L**e présent bail sera résilié de plein droit et sans recours à justice :

- DEUX MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.

- UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Si une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer devra être signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires issus de la délivrance d'un comman­dement de payer seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile.

La clause résolutoire acquise, le locataire devra libérer les lieux immédiatement, s'il refuse, il peut être contraint par ordonnance de référé sur assignation du bailleur.

Toutefois, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assigna­tion aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'état dans le département, par lettre recommandée au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, les Fonds de Solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents dont l'adresse est précisée, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans les conditions prévues aux articles 1244-1 alinéa 1 et 1 244-2 du Code Civil au locataire en situation de régler la dette locative.

Pendant le cours des délais accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exé­cution du contrat de location ni notamment suspendre le paiement des loyers et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire elle reprend son plein effet.

le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dépositions des alinéas précédents de l'article 24 de la loi du 6/07/89 - de la loi n°90-449 du 31/05/90 article 6 premier alinéa visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le Fonds de Solidarité pour le logement.

INDEMNITÉ D'OCCUPATION CONVENTIONNELLE Le locataire s'engage à régler au bailleur une indemnité conventionnelle d'occupation en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, après la fin du bail, quelle que soit la cause de cessation du dit bail, égale au montant du dernier loyer majoré de 10% et ce jusqu'à la restitution des clés. Il est rappelé que les frais de procédures pour parvenir au paiement des loyers ou à la restitution des lieux seront à la charge du locataire qui en outre pourra se voir condamner sur les bases de l'article 700 du Nouveau Code de Procé­dure Civil.

**parapher :**

**conditions générales de location**

Bail de trois ans - Loi du 6 juillet 1989 modifiée

**Durée du contrat**

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de trois ans commençant à courir à la date fixée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, sauf résiliation ou renouvellement dans les condi­tions fixées ci-après.

**Renouvellement ou résiliation du contrat**

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location sera soit recon­duit tacitement, soit renouvelé.

La durée du contrat reconduit ou renouvelé sera de trois ans.

Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités ci-après énoncées au chapitre "loyer de renouvellement".

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au premier alinéa du pa­ragraphe 1 du chapitre "conditions de forme et de délai" ci-après. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps ou il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a no­tifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire, en accord avec le bailleur.

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

**Condition de forme et de délai**

**1 - Par le locataire :**

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire, et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou d'obtention d'un premier emploi ou de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'em­ploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé jus­tifie un changement de domicile ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre re­commandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce délai court à compter du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

**2 - Par le bailleur**

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, notamment pour l'habiter ou le faire habiter ou de vendre le logement, soit par un motif légi­time et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

Lorsqu'il est fondé sur ta décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec AR ou signifié par acte d'huissier de justice.

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en don­nant congé dans les conditions définies ou paragraphe 1 ci-dessus à l’égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le mon­tant annuel du solaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13bis de la Loi n°48-

360 du 1e' septembre 1948.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas appli­cables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de crois­sance. L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

**Abandon du domicile ou décès du locataire**

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de loca­tion continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de ¡'article 1751 du code civil ;

- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;

- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an, à la date de l'abandon du domicile, au profit du partenaire lié au loca­taire par un PACS ;

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- Au profit du conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dis­positions de l'art. 1751 du code civil ;

- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au profit du partenaire lié au locataire par un PACS.

- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

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.

**Obligations du bailleur**

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Toutefois, et dans le seul cas où le logement ne serait ni neuf ni assimilé, les parties peu­vent convenir par une clause expresse des travaux que le loca­taire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Cette clause prévoit la durée de cette im­putation sur le loyer et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

b) d’assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

d'entretenir les locaux en état de servir à /'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal les locaux loués ;

de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le loca­taire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

e) en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nou­veau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dé­nomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

**Obligations du locataire**

Le locataire est obligé :

a) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

b) d’entretenir le jardin et les espaces verts et la piscine privative dont il a la jouissance, le cas échéant. A défaut, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de quinze jours, faire procéder à cet entretien par une entre­prise aux frais exclusifs du locataire - ce que ce dernier accepte dès à présent ;

c) de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de po­lice, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles ainsi que celle de la piscine et notamment :

- de ne rien déposer dans les parties communes de l'immeuble

- de ne faire entrer aucun véhicule, ni deux-roues, ni remorque, ni caravane dans les parties communes de l'immeuble ou voies d'accès

- de ne stationner aucune caravane ou remorque dans les par­ties privatives ;

-de veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs ou son personnel domestique ;

- de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition que ledit animal ne cause aucun dégât à l'im­meuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui- ci et aux résidents voisins ;

- de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;

- de n'exposer aux fenêtres, balcons, ferrasses ou dans les jar­dins, ni linge, *ni antenne parabolique* ou d'un autre type, ni au­tres objets ;

- de n'apposer ni plaque, ni écriteau dans les parties communes ou privatives de l'immeuble ;

d) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes conve­nus, soit le premier jour de chaque mois ;

e) de répondre à 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 la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

f) 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 définies par décret n°87-713 du 26 août 1987 dont la liste est annexée aux pré­sentes, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon ou vice de construction ;

g) 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) ;

de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'ac­cord écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier peut exi­ger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ;

de n'édifier aucune construction annexe, même provisoire, ni au­cune clôture supplémentaire de type cannisse ou autre ;

h) lorsque la location porte sur une villa, de ne faire procéder à la pose d'une antenne parabolique ou hertzienne qu'avec le concours d'un professionnel et uniquement à l'emplacement au­torisé par le bailleur ;

i) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en 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 /'assureur ou de son représentant.

j) le locataire doit procéder annuellement à l'entretien de la chau­dière et du climatiseur s'il y a lieu et produire spontanément les justificatifs au bailleur

k) *en* cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'im­meuble, notamment à la suite d'un congé, de laisser visiter les lieux loués dans la limite de deux heures par jour ouvrable. A dé­faut d'accord particulier, les visites auront lieu de 17 h à 19 h.

**Il est interdit au locataire :**

- de céder le contrat de location ou de sous-louer le logement, même à titre gratuit ;

- d'exercer dans les lieux loués quelque activité commerciale ou professionnelle que ce soit.

Loyer

Le montant initial du loyer ainsi que le mode de fixation de son montant sont indiqués aux "Conditions particulières".

Si les parties ont convenu, par une clause inscrite aux "Conditions particulières", de travaux d'amélioration du logement que le bail­leur fera exécuter, le présent contrat, ou un avenant à ce contrat, fixera la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces tra­vaux.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989, fixant les conditions de détermina­tion du loyer, à partir du loyer de référence, !e locataire disposera, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

Révision du loyer

La révision du loyer interviendra chaque année, à la date anniver­saire de la prise d'effet du contrat. L'augmentation du loyer qui en résultera ne pourra excéder la variation de l'Indice de Révision des Loyers publié par l'INSEE.

Quittance

Le bailleur sera tenu de remettre gratuitement une quittance au lo­cataire, s'il en fait la demande. Dans tous les cas où le locataire ef­fectuerait un paiement partiel, le bailleur serait tenu de délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, les charges et frais administratifs.

**Parapher :**