

Conditions générales

I | Durée Résiliation

A. LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL

(Habitation secondaire, logement de fonction...)

La durée du contrat est librement fixée entre les parties. Sauf clause contraire, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception, par acte d'huissier ou remise en main propre :

- PAR LE LOCATAIRE - Le locataire peut résilier le bail à tout moment en respectant un préavis de **choix**

Délai ramené à un mois en cas de mutation ou de fin de contrat de travail de l'occupant, quelque en soit la cause. Le délai court à partir de la date de la première présentation.

- PAR LE BAILLEUR - en prévenant le locataire mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

II | Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Elles seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

A. CONTRAT D'UNE DURÉE MAXIMALE D'UN AN

Les parties spécifient que les charges mensuelles seront considérées :

- Soit comme des charges forfaitaires apurant au fur et à mesure les compte de charges de façon définitive ; attention, si par le jeu de la tacite reconduction le contrat vient à dépasser la durée d'une année, les charges devront être justifiées dès ce seuil franchi ; les versements seront alors considérés comme des provisions devant faire l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-après pour les contrats d'une durée supérieure à un an ;
- Soit comme des provisions sur charges calculées en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel : les versements feront l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-après pour les contrats d'une durée supérieure à un an.

B. CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN

Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles fixées au paragraphe 4 seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

III | Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder mois de loyer hors charges.

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel. Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance « taxe d'habitation » (art 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés). À défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IV | **Réglementation relative à la** *sécurité des personnes et des biens*

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au présent contrat de location (ordonnance n°2005-655 du 08.06.2005 art.22 III (JORF 09.06.2005)). Ce dossier comprend :

- À compter du 01.07.2007 : le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

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

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire ;

- À compter du 12.08.2008 : le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L.1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- Dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article (soit au plus tôt le 01.06.2005 et au plus tard le 01.06.2006 en fonction de la publication de l'arrêté préfectoral (art. 5 du décret du 15.02.2005)), le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

V | **État des lieux** *annexé au contrat*

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. À défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié. 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.

VI | **Obligations** *du bailleur*

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

1. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre IV ci-avant),
2. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux consignés dans l'état des lieux,
3. Entretenir les 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 et ne constituant pas une transformation de la chose louée,
5. Délivrer un reçu dans le cas où le locataire effectue un paiement partiel,
6. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande,
7. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, 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.

VII | **Obligations** *du locataire*

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

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.
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 aient 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 et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives annexé au présent bail, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. 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, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du bailleur.
6. 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.
7. 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 alinéa de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
8. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur.
10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux... et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, par la production de la police et des quittances. À DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA RÉSILIER le contrat en application de la clause résolutoire.
11. Occuper personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement 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.
12. Laisser visiter en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h00 et 19h00.
13. Dans le cas d'un changement de situation matrimoniale du locataire, celui-ci s'oblige à en informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

VIII | Cautionnement

La caution solidaire fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte. Le bailleur s'oblige à remettre à la caution solidaire un exemplaire du contrat de location. L'engagement de cautionnement sera valable jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement. Le présent engagement de cautionnement ne pourra être supérieur à cinq (5) renouvellements.

IX | Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- À défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- En cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- En cas d'inexécution de la part du locataire de l'une quelconque de ses obligations essentielles énoncées au présent contrat ;
- À défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à une fois et demi (1,5) le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

X | **Solidarité - indivisibilité** *élection de domicile*

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire » ;
- Les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du Code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat.

Les parties signataires font élection de domicile :

Le bailleur en sa demeure et le locataire en son siège social pour la durée effective du contrat.

XI | **Tolérance**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin, après notification au locataire par lettre recommandée AR en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.