

CONTRAT DE LOCATION À USAGE D'HABITATION EXCLU DU CHAMP D'APPLICATION de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE
soumise aux articles L. 632-1 (modifié par la loi du 18.01.95) et suivants du C.C.H.

LOCATION À UN ÉTUDIANT (art. 33 de la loi 2003-841 du 26.07.03)

LOCATION LIÉE AUX DISPOSITIONS RELATIVES AUX HÔTELS MEUBLÉS

AUTRES

LOCATION À USAGE D'HABITATION SECONDAIRE

LOCATION LIÉE À L'EXERCICE D'UNE FONCTION OU À L'OCCUPATION D'UN EMPLOI

LOCATION MEUBLÉE NE CONSTITUANT PAS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre les soussignés

BAILLEUR

dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)

(Nom, raison sociale, adresse, activité, carte professionnelle,
garantie financière, nom du négociateur, ...)

Et

LOCATAIRE(S)

dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX

Adresse :

Consistance

- Appartement
 Maison individuelle
 Meuble

Nombre de pièces principales :
destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées... au sens de l'art. R.111-1 col. 3 du CCH

Surface ou volume habitable :
au sens de l'art. R.111-2 col. 2 et 3 du CCH

Désignation des locaux et équipements privatifs :

Dépendances

- Garage n°
 Place de stationnement n°
 Cave n°

Énumération des parties et équipements communs

- | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Gardiennage | <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Antenne T.V. collective | <input type="checkbox"/> Chauffage collectif | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Interphone | <input type="checkbox"/> Vide-ordures | <input type="checkbox"/> Espace(s) vert(s) | <input type="checkbox"/> Eau chaude collective | <input type="checkbox"/> |

RÉGIME JURIDIQUE

• **LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE** : le présent contrat est régi par les articles L. 632-1 modifié et suivants du CCH, complétés par les dispositions du code civil.

• **LOCATION À USAGE D'HABITATION SECONDAIRE**

LOCATION LIÉE À L'EXERCICE D'UNE FONCTION OU À L'OCCUPATION D'UN EMPLOI

LOCATION MEUBLÉE NE CONSTITUANT PAS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE : le présent contrat est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du code civil.

Les conditions prévues aux pages suivantes complètent ce régime juridique.

Conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (*locations meublées, logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ...*), ce contrat n'est soumis qu'aux dispositions de l'article 3-1, de l'article 20-1 et des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de ladite loi.

Paraphes :

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants :

Durée du contrat (voir Conditions Générales Chapitre I)	<input type="checkbox"/> LOGEMENT CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE pour une durée de : <input type="checkbox"/> 1 an renouvelable par tacite reconduction. <input type="checkbox"/> 9 mois non-renouvelable par tacite reconduction (location à un étudiant (art. 33 de la loi 2005-841 du 26.07.05)). <input type="checkbox"/> inférieure à 1 an, soit _____ mois (location liée aux dispositions relatives aux hôtels meublés, voir C.G. chapitre I). <input type="checkbox"/> LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL (habitation secondaire, logement de fonction ..) : le présent contrat est conclu pour une durée de un an renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de _____, faute de congé préalable.		
	Date de prise d'effet Date d'échéance	Le contrat prendra effet le : 2 Sept 2008 . Pour se finir le :	
Montant des paiements (C.G. Chapitres II et III) LOYER MENSUEL CHARGES MENSUELLES	Somme en toutes lettres Quatre, cent, cinquante EUROS. contrat d'une durée maximale d'un an (C.G. Chapitre III) : <input type="checkbox"/> charges forfaitaires <input type="checkbox"/> provisions sur charges		Somme en chiffres 420,-
TOTAL MENSUEL	5.00		
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 6 de chaque mois, entre les mains : <input checked="" type="checkbox"/> soit du bailleur, <input type="checkbox"/> soit de Virement au compte à la banque		
Révision du loyer (C.G. Chapitre II)	Le loyer sera révisé chaque année le _____ indice retenu : _____ ("indice de référence des loyers" obligatoire pour une habitation principale, "indice du coût de la construction" possible pour les autres locations)		
INDICE de RÉFÉRENCE	trimestre		
Dépôt de garantie (C.G. Chapitre IV)	Somme en toutes lettres Sept cent, quarante Cette somme correspond à 2 mois de loyer.		Somme en chiffres 840,-
Le cas échéant Clause particulière	aucune. Nuisance Pas d'animaux interdiction de loger des personnes de l'extérieur		
Le cas échéant Honoraires (C.G. Chapitre XIII)	Honoraires relatifs à l'établissement de l'acte :	Frais d'état des lieux :	Total :
Conformément aux usages locaux, ces frais seront à la charge			
Documents annexés	<input checked="" type="checkbox"/> État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier). <input type="checkbox"/> Liste des réparations locatives fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987. <input type="checkbox"/> Liste des charges récupérables fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987. <input checked="" type="checkbox"/> Inventaire du mobilier (en cas de location meublée). <input checked="" type="checkbox"/> Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi n°89-462). <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire, le cas échéant. Nom de la caution : <input checked="" type="checkbox"/>		
Clés remises	Nombre de clés remises au locataire : 2 clés		

SIGNATURE des PARTIES

RAYÉS NULSmots
lignes

Fait et signé à

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
"je suis autorisé"LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"je suis approuvé"**Lu et Approuvé**le **2 Septembre 2008**

et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LA CAUTIONSignature précédée de la mention manuscrite
"je suis approuvé. Reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat
pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé".

CONDITIONS GÉNÉRALES

I - DURÉE - RÉSILIATION (la durée du contrat et sa date de prise d'effet sont indiquées en page 4)

LOGEMENT CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

DU LOCATAIRE (sousmis aux articles L. 632-1 modifié et suivants du C.C.H.)
Les logements-foyers et les logements conventionnés sont exclus de ce régime (article L. 632-3 du C.C.H.).

La durée du contrat est indiquée en page 4 (un an renouvelable par tacite reconduction, 9 mois non reconductible pour les étudiants (art. 33 de la loi 2005-841 du 26.07.05) ou inférieure à un an (voir ci-dessous) pour les locations liées aux dispositions relatives aux hôtels meublés).

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 1 mois à l'avance ;
- **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions. Le bailleur doit motiver son refus de renouvellement du bail soit par son désir de reprendre le logement pour l'habiter, soit pour le vendre ou soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations essentielles.

Si le renouvellement est assorti d'une modification des conditions initiales il doit être notifié au locataire 3 mois avant l'expiration du contrat.

En cas d'acceptation de l'offre par le locataire, le contrat est renouvelé pour 1 an.

Dispositions concernant les occupants des hôtels meublés :

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs. Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce

soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25.01.85, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration du contrat en cours de validité ou avant le relogement du locataire titulaire dudit contrat. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL

(habitation secondaire, logement de fonction,...)

La durée du contrat, indiquée en page 4, est librement fixée entre les parties.

Sauf clause contraire, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur trois mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

Si le logement faisant l'objet de la présente location est loué ou attribué en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi entre l'employeur-bailleur et le salarié-locataire, la durée du présent contrat est indissociable de celle du contrat de travail. En conséquence, si le contrat de travail vient à être dénoncé ou rompu, la présente location sera automatiquement résiliée dans les mêmes conditions que le contrat de travail.

II - LOYER (indiqué en page 4)

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice I.N.S.E.E. dont les éléments de référence sont indiqués en page 4.

III - CHARGES (indiquées en page 4)

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.

➤ **CONTRAT D'UNE DURÉE MAXIMALE D'UN AN** : les parties spécifient en page 4 que les charges mensuelles seront considérées :

- soit comme des **charges forfaitaires** apurant au fur et à mesure le 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.

➤ **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 en page 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.

IV - DÉPOT DE GARANTIE (en cas de dépôt de garantie, son montant est indiqué en page 4)

Le dépôt de garantie éventuellement versé par le locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations est équivalent à la période de loyer indiquée en page 4 et sera modifié de plein droit à chaque augmentation de loyer de manière à demeurer équivalent à cette période. Ce dépôt est non productif d'intérêts.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire.

A titre de clause pénale, à défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai d'un 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 des derniers loyers.

V - CAUTIONNEMENT (à compléter éventuellement en page 4)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
 - indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
 - limiter la durée de son engagement.

Le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des successions, frais... : loi n° 98-657 du 29.07.98) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art. L. 341-1 du code de la consommation).

VI - 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 08/06/05 art. 22 III (JORF 09/06/05)). Ce dossier comprend :

- l'état des risques naturels et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.
Le cas échéant, cet état sera renouvelé et complété à chaque changement de locataire.
- 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 12/08/08, 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 ;

Paraphes :

P. D.