



Les dossiers de l'ADIL 87

Conseils de rédaction du bail

Le présent document liste et analyse les principaux conseils de rédaction d'un contrat de location sous la forme d'un modèle de bail dont le candidat bailleur pourra s'inspirer pour rédiger le contrat le liant à son futur locataire.

Location nue à titre de résidence principale du locataire soumise à la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par les lois n° 89-462 du 6 juillet 1989, n° 94-624 du 21 juillet 1994, n°2007-290 du 5 mars 2007 et n°2008-111 du 8 février 2008.

Entre

M*.....

Demeurant à.....

Ci après dénommé le « bailleur », d'une part

Et

M*.....

Demeurant à

Et

M*.....

Demeurant à.....

ci-après dénommé(s) : "le preneur" ou "le locataire" d'autre part,

Notre conseil : *Indiquer tous les prénoms afin d'éviter tout risque d'homonymie, cette précision sera utile en cas de procédure devant le tribunal*

Notre conseil : *En cas de location au profit de plusieurs preneurs, il importe de préciser si ceux-ci sont solidaires ou non. Les effets de la solidarité sont les suivants : en cas de départ d'un des colocataires solidaires après un congé régulièrement notifié, celui ci ne sera pas dégagé de tout lien avec le bailleur et pourra être appelé en garantie en cas de non paiement du loyer jusqu'à la fin du bail en cours. Par ailleurs, se porter caution d'un colocataire solidaire c'est se porter caution de l'ensemble des colocataires*

Avec la caution de M....., ci-après dénommé la caution.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes.

Désignation des locaux et équipements loués :

Attention : *La durée de la tacite reconduction sera égale à la durée du bail initial, soit 6 ans pour les personnes morales et assimilées.*

Bon à savoir : *La loi ne permet pas de modifier les conditions du bail par un renouvellement exprès, hormis la procédure de réévaluation d'un loyer. Il en résulte qu'un acte de reconduction du bail sans modification du loyer est un acte inutile ne pouvant donner lieu à des honoraires.*

L'offre de renouvellement du bail est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, et ci-après énoncées. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues 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 deuxième alinéa du paragraphe I du chapitre "forme et de délai du congé".

Forme et délai du congé

I - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre 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 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, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire ou titulaire d'un PACS.

Attention : *Le bailleur ne peut donner congé qu'au terme du bail. Quant au locataire, il peut donner congé à tout moment.*

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, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois, en cas de :

- mutation
- perte d'emploi
- nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile
- locataire bénéficiaire du RMI
- premier emploi

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 réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où 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.

II - Le congé pour vente

Lorsqu'il est fondé sur la 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 une durée de deux mois à compter de sa réception. (Art. 10-1 -31.12.1975).

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour

l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur : si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profil du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

III - La protection du locataire âgé et de revenus modestes

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I 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 salaire 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 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

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 de 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 l'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 :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit du partenaire lié au locataire par un PACS

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 réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement : toutefois, 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 et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

En tout état de cause le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, conforme aux dispositions du décret du 31 janvier 2002

- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de 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 ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'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 des locaux loués ;
- d) 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) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande,
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location
- c) 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 ;
- d) 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 en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- e) 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 ;
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à 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 ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

***Attention :** La loi ne précise pas ce que sont des transformations de la chose louée. On pourra par des clauses plus précises que cette clause trop générale et sous réserve, en cas de contestation, de l'appréciation du juge, délimiter plus concrètement la limite entre aménagement et embellissements, d'une part et transformation, d'autre part. Peut être considérée comme transformation une remise en peinture des pièces dans des tons excentriques. Le bailleur pourra demander qu'en cas de travaux, le locataire utilise des teintes neutres et claires. Si cette clause n'est pas juridiquement irréprochable on peut penser qu'elle favorisera l'échange dans le cas où un locataire voudrait utiliser d'autres coloris. Par ailleurs tout ce qui a du caractère à l'intérieur du logement, lambris, revêtements de bois, pierres apparentes mérite d'être mentionné dans une clause particulière.*

- g) 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,"

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le

locataire principal.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à rencontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire n'exercera dans les lieux loués aucune activité commerciale ou industrielle, ni aucune activité libérale ou professionnelle autre que celle éventuellement indiquée aux conditions particulières.

***Attention :** Le locataire s'assurera que le bailleur et éventuellement son mandataire, sont informés de l'existence d'un conjoint. A défaut et en dérogation de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur au locataire — notamment pour donner congé ou pour renouveler le bail avec revalorisation du loyer- seront valablement faites à l'égard de son conjoint.*

Droit de visite du logement

En cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, le locataire laissera visiter les lieux loués dans la limite de deux heures les jours ouvrables.

***Notre conseil :** un bail qui ne définit pas les contours de ce droit de visite ne serait-ce que par défaut est sans utilité pour les parties sur ce sujet. Les parties donc conviendront des modalités de ce droit de visite. A défaut le droit de visite s'exercera (par exemple) de 18 à 20 heures. A noter que la notion de jour ouvrable est issue du code du travail. **Bon à savoir :** le samedi est un jour ouvrable.*

Echange de logements :

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre 1^{er} de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Loyer :

***Bon à savoir :** le loyer est librement fixé entre les parties.*

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

Si les parties sont convenues, 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 de location, fixera la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Révision du prix du loyer :

La révision du prix du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat

***Remarque :** La révision du loyer peut intervenir à une date contractuelle autre que la date anniversaire, ce pourra être le cas pour une simplification de gestion de parc pour un bailleur possédant plusieurs logements en location.*

Ce sera également le cas de logements conventionnés pour lesquels la révision du loyer intervient obligatoirement le 1er juillet de chaque année en fonction de la valeur moyenne de l'indice de référence des loyers du quatrième trimestre.

Ce pourra être aussi le cas de locations passées dans le cadre d'investissements « Robien » ou « Borloo » dont les loyers plafonds sont revus le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers du second trimestre.

L'augmentation du loyer qui en résultera ne pourra excéder la variation de l'indice de référence des loyers, publié par l' INSEE. Voir la clause de révision du loyer figurant ci-dessous à la rubrique « conditions particulières »

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 et les charges.

Loyer de renouvellement :

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

Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 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 le bailleur fait application des présentes dispositions il ne pourra donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous la lettre c) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et mentionnera 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 saisira la commission de conciliation.

***Attention :** le silence du locataire est donc assimilable à un refus de sa part, justifiant la saisine de la Commission Départementale de Conciliation.*

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

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'appliquerait par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'appliquerait par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle serait supérieure à 10p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

A chaque valeur ainsi définie s'appliquerait, dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre ci-avant : "Révision du prix du loyer".

Un décret, pris en Conseil d'Etat, peut fixer dans certaines zones et pour une durée limitée à un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés, cela selon les dispositions de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989,

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 un mois de loyer en principal. Ce versement sera 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, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne devra faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produirait intérêt au taux légal au profit du locataire.

***Notre conseil :** le dépôt de garantie étant une protection du bailleur, il est recommandé de ne pas en diminuer le montant, quitte à en organiser les modalités de paiement. En outre les aides Locapass du 1% Logement et les aides du FSL peuvent intervenir dans de nombreux cas et plus particulièrement au profit des locataires les plus modestes*

Charges locatives et autres prestations :

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification en contrepartie :

- 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 fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives pourront donner lieu au versement de provisions et devront, en ce cas faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, et, si l'immeuble est ou devient soumis au statut de la copropriété, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communiquera au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois, à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

Notre conseil : Même si l'article 23 de la loi du 6.7.89 n'oblige à communiquer au locataire le mode de répartition des charges qu'au moment de la régularisation annuelle, notre conseil est de le faire figurer dans le bail afin qu'il soit connu du locataire dès le départ.

Clauses résolutoires et pénales :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit.

Le juge saisi par le locataire avant l'expiration du délai de deux mois ci-dessus indiqué, pourrait accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil

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

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit serait réputée ne pas avoir joué : dans le cas contraire, elle reprendrait son plein effet.

Le commandement de payer devrait reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Élection 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 en son domicile et le preneur dans les lieux loués.

État des lieux :

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Cet état des lieux sera joint au présent contrat.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Règlement de copropriété :

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété le copropriétaire bailleur communiquera au locataire 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.

Frais :

L'enregistrement n'étant pas obligatoire les parties déclarent ne pas requérir cette formalité et dégagent le rédacteur du présent contrat de toute responsabilité à cet égard. Dans l'hypothèse où l'une des parties demanderait l'accomplissement de cette formalité elle en supporterait tous les frais.

Remarque : Cette formalité est de peu d'intérêt. Un arrêt de la Cour de Cassation du 29.09.99 précise en effet que l'adjudicataire est tenu de respecter le bail même si ce dernier est dépourvu de date certaine dès lors qu'il avait connaissance du bail avant la vente sur adjudication.

La commission de négociation de la présente location ainsi que les honoraires de rédaction du présent contrat et, s'il y a lieu, le coût du constat d'huissier, seront supportés par moitié, par le preneur et par le bailleur.

Bon à savoir : lorsque l'agent immobilier effectue une remise commerciale à un propriétaire qui, par exemple lui a confié la gestion de plusieurs logements ou est un client depuis de nombreuses années, cette même reprise doit profiter également au locataire.

Caution :

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion pour le paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du présent contrat pendant toute sa durée et son éventuelle prolongation.

Conditions particulières :

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées ci-dessus et aux prix, charges et conditions suivantes :

Somme en toutes lettres

Somme en chiffres

Loyer mensuel initial

Provision sur charges

Total mensuel

Payable d'avance le de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Révision du loyer :

Le loyer sera révisé chaque année le comme indiqué aux conditions générales, l'indice de référence étant celui du trimestre ; valeur :

Provision mensuelle pour charges :

La provision sera recalculée début d'année selon l'état provisionnel des dépenses ou selon le montant des dépenses de l'exercice précédent justifié comme pour la régularisation annuelle, dont le locataire recevra un exemplaire.

Dépôt de garantie :

Il est fixé à la somme de correspondant à un mois de loyer.

Honoraires :

Les honoraires de transaction et le cas échéant, de rédaction du bail ainsi que les frais d'établissement d'un état des lieux dressé par huissier seront, partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Clauses expresses :

Notre conseil : Les clauses expresses sont souvent négligées. Les parties considérant que les baux types avaient toutes les vertus sans qu'il soit nécessaire de les améliorer ou de les amender. C'est ainsi que l'on a des contrats de location imprécis générant contestation et contentieux :

Quelques clauses pratiques :

L'entretien de la chaudière : le bailleur a deux possibilités :

inscrire une obligation pour le locataire de souscrire un contrat d'entretien auprès de l'entreprise de chauffage de son choix avec obligation de production de l'attestation d'intervention par l'entreprise. Le bail indiquera alors l'obligation d'un entretien au moins annuel de la chaudière.

Si le logement est fourni avec un entretien effectué lors de la remise des clefs, il sera bon de le mentionner dans l'état des lieux et dans le bail. Le bail pourra exiger un entretien préalable à la remise des clefs.

conserver le contrat d'entretien à son nom et répercuter le coût de celui-ci dans les charges.

En revanche laisser au locataire la possibilité de réaliser lui-même l'entretien de la chaudière, c'est prendre le risque d'un défaut d'entretien du problème de la preuve de l'entretien ou du défaut d'entretien et des litiges relevant de ce type de problème.

Robinetterie : Plus marginalement, on pourra procéder de la même façon que ci-dessus avec des contrats d'entretien de la robinetterie.

Amélioration du logement

Si le bailleur réalise des travaux d'amélioration du logement loué par l'apport de prestations nouvelles, il pourra négocier avec le locataire soit par une clause spécifique à introduire dans le présent bail soit par un avenant, une majoration du loyer,

A ne pas confondre travaux d'entretien et de réparation qui font partie des obligations naturelles du bailleur qui ne donnent droit à aucune somme supplémentaire au loyer et dépenses d'amélioration qui seront par exemple la pose d'un interphone ou d'un digicode, ou encore l'apport de doubles vitrages dans un logement qui en était dépourvu. Les dépenses d'amélioration peuvent faire l'objet d'une majoration du loyer négociée avec le locataire. En revanche, il n'est pas possible de majorer le loyer unilatéralement ou arbitrairement.

Citerne de fioul ou de gaz

Il est bon de rappeler que ne figurant pas dans la liste des charges récupérables, le coût de la location de la citerne demeure à la charge du propriétaire.

Les parties relèveront l'index de remplissage de la cuve. Une clause du bail prévoira l'obligation de remplissage de la cuve à hauteur de cet index en cas de départ du locataire. Cette même clause pourra prévoir qu'en cas d'excédant de fioul ou de gaz, le bailleur n'est pas tenu de le racheter au locataire, celui-ci en faisant son affaire.

Ramonage :

Une clause du bail exigera que le locataire fournisse chaque année une attestation de ramonage par une entreprise de fumisterie de son choix.

Si le logement est fourni avec un ramonage effectué lors de la remise des clefs, il sera bon de le mentionner dans l'état des lieux et dans le bail. Le bail pourra exiger un ramonage préalable à la remise des clefs

Bon à savoir : le ramonage et l'entretien de la chaudière annuels sont des obligations qui figurent dans le Règlement Sanitaire Départemental et qui incombent à tout occupant du logement.

Pièces annexes :

- L'état des lieux :

est remis ce jour

sera établi lors de la prise de possession

- Acte de caution solidaire

- Copie des extraits du règlement de copropriété

Signature des parties : (signer séparément chaque exemplaire)

Contrat de location fait et signé à _____ Le :

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

Le preneur reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes

LE BAILLEUR
ou son Représentant
Signature précédée de la
mention manuscrite "Lu et
Approuvé"

LE LOCATAIRE
Signature précédée de la mention
manuscrite "Lu et approuvé"

La caution
Signature précédée de la mention
manuscrite "Lu et Approuvé" Bon
pour caution solidaire