

*Ce bail s'applique à la location d'un logement nu, à titre de résidence principale, par un propriétaire personne morale (société, association...). Ce bail ne concerne cependant pas les sociétés civiles immobilières constituées entre parents jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclus (cousins par exemple).*

## **BAIL D'HABITATION NON MEUBLÉ**

(loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

ENTRE les soussignés :

La Société (*forme et dénomination de la société*)

Au capital de (*montant du capital en euros*)

Dont le siège est : (*siège social*)

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de (*lieu du tribunal de commerce*) sous le numéro (*n° RCS*).

Représentée par son (*préciser le titre et l'identité du dirigeant*)

Conformément à une décision de l'assemblée générale du (*date de l'assemblée générale qui a autorisé la location, si nécessaire*).

Ci après dénommé le bailleur, d'une part ;

ET

Nom prénom

Profession

Domicile

Ci après dénommé le locataire, d'autre part ;

### **Article 1 : bien loué**

Le présent bail concerne les biens à usage d'habitation suivant :

Adresse :

Description du logement :

Équipements :

Parties communes :

Surface habitable :

Ceci exposé, il a été décidé ce qui suit :

**Article 2 : durée du bail**

Le présent contrat est conclu pour une durée de six (6) ans entières et consécutives.

Il commencera le *(date d'effet du bail)* pour se terminer le *(date de fin du bail)*.

**Article 3 : loyer**

Le loyer est fixé à la somme de *(somme en lettres et chiffres)* € par mois.

Le loyer est payable d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois, au domicile du bailleur ou à celui de son mandataire s'il en désigne un.

**Article 4 : révision du loyer**

La révision du loyer interviendra automatiquement et de plein droit au terme de chaque année du contrat.

Le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat, en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

En cas de modification de l'indice légalement applicable, le nouvel indice s'appliquera de plein droit.

L'indice de référence est le dernier indice connu à ce jour, soit l'indice du Xème trimestre de l'année *(préciser le trimestre et l'année)* qui s'élève à *(montant de l'indice)*.

**Article 5 : charges**

Une provision pour charges d'un montant égal à *(montant de la provision pour charges)* € sera due au titre des charges locatives, en même temps que le loyer.

Le montant de cette provision fera l'objet d'au moins une régularisation par an.

Un mois au moins avant la régularisation, le bailleur communiquera le décompte des charges établi par nature.

Le bailleur tiendra les justificatifs de ces charges à la disposition du locataire pendant le mois qui suit l'envoi de ce décompte.

**Article 6 : dépôt de garantie**

Le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de *(montant d'un mois de loyer)* € représentant 1 mois de loyer à titre de dépôt garantie. Le bailleur lui en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque

Le dépôt de garantie ne produit pas d'intérêts et n'est pas révisable pendant la durée du bail et son renouvellement éventuel.

Il sera restitué dans un délai maximal de 2 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.

#### **Article 7 : renouvellement du bail**

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement faite par le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, six mois au moins avant le terme du bail, le contrat est reconduit tacitement pour une période de six (6) ans au moins.

#### **Article 8 : état des lieux**

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties au moment de l'entrée dans les lieux du locataire, en deux exemplaires.

Un exemplaire de ce document sera annexé aux présentes.

#### **Article 9 : information précontractuelle du locataire**

Si l'immeuble ou est situé le logement loué est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur a communiqué 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. Le locataire le reconnaît.

Le dossier de diagnostic technique, a été fourni par le bailleur, et est annexé au contrat de location :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 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 l'état des risques naturels et technologiques ;

L'information sur les modalités de réception des services de télévision a été fournie par le bailleur et annexée au présent bail.

#### **Article 10 : congé à l'initiative du locataire**

Le locataire qui veut mettre fin au bail doit notifier son congé au bailleur.

Le délai de préavis applicable au congé est de 3 mois.

Toutefois ce délai passe à un mois dans les cas suivants :

1° Obtention d'un premier emploi.

2° Mutation.

3° Perte d'emploi.

4° Obtention d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.

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 ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active.

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.

### **Article 11 : congé à l'initiative du bailleur**

Lorsque le bailleur désire mettre fin au bail à son échéance, il doit donner congé à son locataire dans les formes et aux conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 notamment, dans son article 15.

Ce congé doit être justifié par un des motifs suivants :

- la décision du bailleur de reprendre le logement ;
- la décision de vendre le logement ;
  
- 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.

Le délai de préavis applicable au congé par le bailleur est de 6 mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de 6 mois 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.

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

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard d'un locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, 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, cette dernière disposition ne s'applique pas lorsque le bailleur a plus de 60 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant

annuel du SMIC. 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.

### **Article 12 : congé pour reprise**

Si le congé est motivé par la reprise du logement, le bailleur doit aussi indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

Le bénéficiaire de la reprise en peut être que le bailleur lui-même, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

### **Article 13 : congé pour vendre**

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 les deux premiers mois du délai de préavis.

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 2 mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, Le locataire notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation 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 présentement loués. Cette notification vaut offre de vente au profit 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, 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.

#### **Article 14 : obligations du locataire**

Le locataire est obligé de :

- a) payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- b) user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux loués, 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) 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, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- e) laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de [l'article 1724](#) du code civil sont applicables à ces travaux ;
- f) 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 aussi 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 ;
- g) 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.

#### **Article 15 : obligations du bailleur**

Le bailleur est obligé de :

a) délivrer au locataire un logement décent, en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

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

### ***Article 16 : Clause résolutoire pour non paiement du loyer***

À défaut du paiement du loyer ou des charges dûment justifiées, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie, le présent contrat sera résilié de plein droit 2 mois après commandement de payer notifié au locataire par huissier et demeuré infructueux.

Le locataire peut demander au juge d'instance de bénéficier de délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 premier alinéa et 1244-2 du code civil.

Pendant le cours de ces délais, 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 et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges en cours.

Si le locataire respecte les délais qui lui ont été accordés 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.

### ***Article 17 : Clause résolutoire pour défaut d'assurance***

Si le locataire ne justifie pas d'être contre les risques locatifs lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après un commandement notifié par huissier et demeuré infructueux.

### **Article 18 : cession et sous location du bail**

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 l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

### **Article 19 : abandon du domicile**

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 du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- 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.

### **Article 20 : décès du locataire**

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

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

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.

### **Article 21 : inoccupation du logement**

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

Cette mise en demeure est faite par acte d'huissier de justice.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut constater l'état d'abandon du logement.

### **Article 22 : Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son domicile, le locataire dans les lieux loués.



**Article 23 : Annexes**

Sont annexés au présent contrat :

- l'état des lieux établi lors de la remise des clefs ;
- les informations précontractuelles obligatoires ;
- les extraits du règlement de copropriété.

Fait en 2 exemplaires

à *(date de signature)* le *(lieu de signature)*.