

# BAIL DE TROIS ANS OU PLUS (location ou colocation)

LOI n°89-462 DU 6 JUILLET 1989 MODIFIEE

Entre les soussignés :

M. \_\_\_\_\_  
demeurant à \_\_\_\_\_  
Désigné \_\_\_\_\_ aux présentes sous la dénomination "le bailleur"

D'UNE PART

ET  
M. \_\_\_\_\_  
demeurant à \_\_\_\_\_  
Et  
M. \_\_\_\_\_  
demeurant à \_\_\_\_\_  
M. \_\_\_\_\_  
demeurant à \_\_\_\_\_  
M. \_\_\_\_\_  
demeurant à \_\_\_\_\_  
Désigné \_\_\_\_\_ aux présentes sous la dénomination "le locataire"

D'AUTRE PART

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au(x) locataire(s) qui accepte(ent) solidairement entre eux<sup>1</sup> les lieux ci-après désignés. Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des locataires.



## **1 SURFACE HABITABLE DES LIEUX**

Les lieux loués ont une surface habitable de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup><sup>ii</sup>

## **2 DESIGNATION DES LIEUX**

Adresse \_\_\_\_\_

## **3 DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS PRIVATIFS**


Cave, n° \_\_\_\_\_

Parking n° \_\_\_\_\_

## **4 ENUMERATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS**


Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent<sup>iii</sup>

## **5 DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de \_\_\_\_\_ ANS<sup>iv</sup>.

prenant effet, le \_\_\_\_\_

pour se terminer le \_\_\_\_\_

## 6 LOYER

Le loyer mensuel est fixé à la somme de \_\_\_\_\_ €v.

## 7 CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et au décret n° 87-713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Il est précisé que la répartition sera faite :

- pour l'eau chaude et froide, proportionnellement au relevé des compteurs particuliers s'il en existe,
- pour le chauffage collectif, proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété, s'il en existe un, ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un,

Il est précisé qu'entrent notamment dans les charges :

- le salaire en espèces du, de la ou des concierges ou gardiens à concurrence des trois-quarts, ainsi que des charges sociales et fiscales y afférentes,
- le salaire du ou des préposés à l'entretien, ainsi que des charges sociales et fiscales y afférentes ou les frais de l'entreprise chargée de l'entretien,

Le paiement des des charges, prestations, fournitures et taxes précisées ci-dessus s'effectuera par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel, si l'immeuble est soumis statut de la copropriété.

Pour la première année, ces provisions mensuelles sont de \_\_\_\_\_ €.

Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

La régularisation se fera chaque année sur présentation d'un décompte qui sera adressé au locataire un mois avant la date de paiement.

Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire par le bailleur, son mandataire ou, en cas de copropriété, par le syndic.



## **8 REVISION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, ou tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice.

L'indice de référence est celui du [ ] trimestre [ ] dont la valeur est de [ ] (dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail), et l'indice du même trimestre de chaque année.

## **9 DEPOT DE GARANTIE**

A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de [ ] € représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au locataire enfin de jouissance, sans intérêt, dans un délai de deux mois après complet déménagement, remise de toutes les clefs et établissement de l'état des lieux de sortie, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont le propriétaire pourrait être tenu responsable en ses lieux et place. A défaut de restitution dans les deux mois, le solde restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal à son profit.

## **10 S'IL S'AGIT D'UNE COLOCATION**

En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, jusqu'à la fin du bail en cours.

Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

En cas de départ d'un colocataire, le présent contrat fera l'objet d'un avenant. Le colocataire sortant ne pourra exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie.



## **11 CONGE DONNE PAR LE LOCATAIRE**

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans justifie le changement de domicile par son état de santé ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active, le préavis est réduit à un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par huissier.

## **12 CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR**

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en respectant un délai de préavis de six mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par huissier.

Le congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II modifié de la loi du 6 juillet 1989.

## **13 TACITE RECONDUCTION, RENOUVELLEMENT DU BAIL**

1. Tacite reconduction : A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, et pour six ans s'il est une personne morale.

2. Renouvellement : A défaut de donner congé, le bailleur pourra proposer au locataire, six mois au moins avant l'échéance du présent bail et dans le respect des conditions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, un renouvellement pour une durée au moins égale à trois ans s'il est une personne physique ou assimilée et à six ans s'il est une personne morale<sup>vi</sup>.



3. Fixation du loyer : Dans les 38 agglomérations visées par le décret n°2012-894 du 20 juillet 2012, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué qu'à hauteur de la variation de l'IRL<sup>vii</sup>

## **14 ETAT DES LIEUX ET TRAVAUX**

1. Sauf stipulation contraire<sup>viii</sup>, le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.

2. Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail.

3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en l'état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

Il avisera le bailleur sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.

5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver 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.

S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives.

Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air ...) et en justifiera à toute



réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

## **15 JOUISSANCE DES LIEUX**

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle.
5. Le Locataire reconnaît avoir reçu, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance de l'immeuble.
6. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité, sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L.123-10 alinéa 3 et L.123-11-1 alinéa 2 du code de commerce.
7. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
8. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégâts à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation de ce chef.
9. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.



En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.

10. Le Locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.

11. Les équipements électroménagers s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.

12. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène de ville, de police, ainsi qu'au règlement de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera de ce paiement effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clefs.

13. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.

14. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.

15. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'intrudisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne<sup>ix</sup>.

16. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance.

A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.

17. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.

18. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même





gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

## **16 RESILIATION DE PLEIN DROIT**

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

**En cas de non paiement du loyer, des charges, ou du dépôt de garantie** : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut accorder même d'office des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire : à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En case de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

## **17 CLAUSE PENALE**

En cas de non paiement, à son échéance, de toute somme due, et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur d'une somme forfaitaire égale à 10 % du montant de la somme impayée dès que le retard de paiement excède 10 jours.

Si l'occupant se maintient dans les lieux malgré une ordonnance d'expulsion, il devra payer, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à ce qu'il quitte définitivement les lieux.



## **18 DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS A ANNEXER**

Le locataire reconnaît avoir reçu les documents suivants :

- l'état des risques naturels et technologiques
- l'information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision
- le diagnostic de performance énergétique

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique et sur la réception des services de télévision qui n'ont qu'une valeur informative selon les articles 3-1 et 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, un constat de risque d'exposition au plomb est obligatoire pour les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, lors de la signature du bail ou de son renouvellement (article L.1334-7 du code de la santé publique et article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989). En son absence, la responsabilité pénale du bailleur pourrait être engagée.

Enfin, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, le propriétaire doit tenir le dossier « amiante-parties privatives » à la disposition des occupants des parties privatives concernées, selon l'article R.1334-29-4 du code de la santé publique.

## **19 NORMES DE DECENCE**

Les parties reconnaissent que le logement objet du présent contrat répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

## **20 ELECTION DE DOMICILE**

Les l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domicile et le locataire dans les lieux loués.

## **21 CLAUSES PARTICULIERES**




---

<sup>i</sup> En cas de pluralité de locataires.

<sup>ii</sup> Le contrat de location doit préciser la surface habitable des lieux loués (article 3 de la loi du 6 juillet 1989. L'article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation définit cette surface habitable : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher contruite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m2. Il est à noter que la surface habitable n'est pas identique à la surface définie par la loi Carrez qui vise la vente de lots de copropriété.

<sup>iii</sup> Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.

<sup>iv</sup> Le bail doit être d'au moins trois ans si le bailleur est une personne physique (ou assimilée : SCI familiale constituée entre parents et alliés jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclus ou indivision) et d'au moins six ans si le bailleur est une personne morale.

<sup>v</sup> Dans 38 agglomérations, le décret n°2012-894 du 20 juillet 2012 encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail. Pour les logements vacants reloués à compter du 1<sup>er</sup> août 2012, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué.

<sup>vi</sup> Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur, si le bailleur personne physique ou assimilée justifie de raisons professionnelle ou familiale de reprise anticipée.

<sup>vii</sup> L'article 4 du décret du 20 juillet 2012 prévoit une dérogation à cette règle, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué dans une certaine limite.

<sup>viii</sup> Dans ce cas, insérer cette clause en fin de bail dans la rubrique « clause particulière » : elle indiquera les travaux à exécuter par le locataire, elurs modalités d'imputation sur le loyer et de dédommagement en cas de départ anticipé.

<sup>ix</sup> Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.

