

BAIL MEUBLE

ARTICLE L.632-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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 eux¹ 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 DESIGNATION DES LIEUX

Adresse

2 DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS PRIVATIFS

Cave, n°

Parking n°

3 ENUMERATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existentⁱⁱ

4 REGIME JURIDIQUE DE LA LOCATION

Les parties déclarent que la présente location a pour objet des locaux à usage d'habitation meublés.

Le locataire établit dans les lieux loués sa résidence principale.

En conséquence, elles conviennent que leurs droits et obligations respectifs seront régis par les stipulations du présent contrat et, le cas échéant, par l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation.

5 DUREE

Le bail est conclu pour une durée de UN AN.
prenant effet, le _____
pour se terminer le _____

6 LOYER

Le loyer mensuel est fixé à la somme de _____ €, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et au plus tard le 5, au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le _____

7 CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

En sus du loyer ci-dessus indiqué, le locataire paiera simultanément les charegs et taxes récupérables.

- Option 1 : charges forfaitaires

Les parties au contrat retiennent un système de charges forfaitaires. Le preneur acquittera tous les mois des provisions forfaitaires de charges. Elles seront fixées à la somme de _____ €.

Dès lors, il n'y aura plus lieu de les justifier et de les régulariser. Le compte charegs sera apuré de façon définitive.

- Option 2 : charges justifiées

Les parties au contrat conviennent de se référer au décret n°87-713 du 26 août 1987 qui fixe la liste des charegs récupérables auprès du locataire.

En outre, il est convenu expressément entre les parties que le locataire supportera :

- a) La contribution sur les revenus locatifs s'il y a lieu, et les impositions, en principal et accessoire, qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.
- b) Tous impôts ou taxes nés ou à naître dont les locaux loués ou le présent contrat pourrait être la cause, l'objet ou l'occasion, à l'exception de la taxe foncière supportée par le bailleur.

La provision mensuelle sur charges est fixée à _____ €.



BARREAU DE NICE

Ces provisions seront réajustées chaque année en fonction de l'évolution du coût de ces charges par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété. La régularisation se fera chaque année sur présentation d'un décompte qui sera adressé au locataire.

Dans ce cas, la répartition se fera suivant les quote-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

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 clés 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



BARREAU DE NICE

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 à tout moment et sans motif, en respectant un préavis de un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

12 CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR

Le présent bail pourra être résilié par le bailleur pour la fin du bail en respectant un préavis de trois mois. Le congé est motivé par la vente du logement, la reprise pour habiter, ou un motif sérieux et légitime. Il doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

En cas d'absence de congé, le bail est reconduit tacitement pour un an.

Le bailleur pourra proposer un renouvellement pour un an à des conditions différentes à condition d'en prévenir le locataire avec un préavis de trois mois. En cas d'accord du locataire, le bail est renouvelé pour un an aux nouvelles conditions. A défaut d'accord, le bail est résilié.

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 moraleⁱⁱⁱ.

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^{iv}

14 ETAT DES LIEUX ET TRAVAUX

1. Sauf stipulation contraire^v, 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



BARREAU DE NICE

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'interdisant 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^{vi}.

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 apr acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur d'une somme fofaitaire 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, i ldevra 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^{er} 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^{er} 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

BARREAU DE NICE

22 SIGNATURES

Fait à _____ le _____ en _____ exemplaires originaux.

Le bailleur	Le locataire ou colocataire	Le colocataire	Le colocataire	Le colocataire

Rayés comme nuls :

_____ lignes
_____ mots

ⁱ En cas de pluralité de locataires.

ⁱⁱ Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.

ⁱⁱⁱ 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.

^{iv} 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.

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

^{vi} 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.

