**310 Bail à usage d’habitation ou à usage mixte (professionnel +  
 habitation) soumis à la loi du 6 juillet 1989**

Entre les soussignés :

• SCI ...... *(dénomination sociale et adresse)* ci-après dénommé “ le bailleur ”, d'une part,

• et Monsieur et Madame .......... demeurant ........... ci-après dénommé “ le preneur ” ou “ le locataire ”, d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 et par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

**Désignation et consistance des locaux loués**

*Décrire les locaux, leur situation*

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, 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.

**Article 1 : ÉTAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés au locataire ; il en sera de même lors de la restitution de celles-ci. À défaut, et sans mise en demeure préalable, cet état sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L’huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d’avis de réception. Les frais seront alors partagés par moitié entre les deux parties.

Un exemplaire de l'état des lieux est joint à l'exemplaire du présent contrat de location qui est remis à chaque partie.

**Article 2 : DESTINATION**

Les locaux loués sont destinés à l'habitation du locataire. (*Pour un usage mixte, compléter avec l’article 2 du modèle n° 311*).

**Article 3 : OCCUPATION - JOUISSANCE**

**Le bailleur s’engage à** :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.

3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

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

5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu’il en fait la demande.

6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

**Le locataire s’engage à** :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s’engage également à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, par l’assemblée générale des copropriétaires.

3. Répondre des dégradations et pertes survenant 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.

4. 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.

5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

6. 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 étant applicables à ces travaux.

7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.

Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l’état.

8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire: incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

9. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assurera le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.

10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu’à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil. si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement (notamment la taxe d'habitation) de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

14. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations, ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).

15. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

**Article 4 : DURÉE**

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de ... ans, qui commence à courir le ../../.. , pour se terminer le ../../.. (*le contrat est conclu pour une durée au moins égale à trois ans si le bailleur est une SCI familiale, ou à 6 ans si la bailleur est une personne morale*).

**Article 5 : RÉSILIATION ANTICIPÉE**

Le présent contrat de location pourra être résilié par le locataire à tout moment. Le congé devra être notifié au bailleur dans les conditions fixées à l’article 7. Le bailleur pourra agir en résiliation anticipée du contrat, par la voie judiciaire, en cas de méconnaissance par le locataire de ses obligations et ce, sans qu'il soit nécessaire que la demande en justice formée à cet effet soit précédée d'un congé.

**Article 6 : RENOUVELLEMENT DU CONTRAT**

Une offre de renouvellement du présent contrat, parvenu à son terme, peut être présentée par le bailleur ou par le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues, pour le congé, à l'article 7. Le loyer du contrat renouvelé sera fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Le contrat est alors renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans.

Le bailleur peut s’opposer au renouvellement s'il décide de reprendre les lieux loués soit pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint ou concubin notoire, soit pour les vendre, ou s'il justifie d'un motif légitime et sérieux, tel que l’inexécution par le locataire de l’une des obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat. Le congé doit alors être notifié dans les conditions fixées ci-dessous (article 7).

Le locataire pourra aussi refuser le renouvellement du présent contrat en adressant au bailleur un congé, dans les conditions précisées ci-dessous.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement par l'une des parties, le présent contrat de location parvenu à son terme est renouvelé tacitement pour une durée au moins égale à .. ans ( au moins égale à 3 ans si le bailleur est une SCI familiale, ou à 6 ans si la bailleur est une personne morale).

**Article 7 : CONGÉ**

La partie qui entend user de son droit de résilier le présent contrat par anticipation ou de celui de refuser son renouvellement est tenue de notifier à l'autre un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

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, en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un préavis d'un mois. 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. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le congé notifié par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer selon les cas :

• les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que le lien de parenté avec le bailleur, son conjoint ou son concubin notoire, lorsque le congé est donné par le bailleur en vue de reprendre la chose louée pour la faire habiter par un membre de sa famille ;

• le prix et les conditions de la vente, lorsque le congé est donné par le bailleur en vue de la vente de la chose louée. Le congé ainsi donné vaut offre de vente au locataire ;

• le motif légitime et sérieux invoqué par le bailleur pour justifier le non-renouvellement du contrat.

**Article 8 : LOYER**

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de .......... euros hors taxes, qui sera payable d'avance le premier jour de chaque mois.

**Article 9 : RÉVISION**

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. L’indice de référence est celui du .. trimestre 19.. La moyenne à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

**Article 10 : CHARGES**

Outre le loyer, le locataire devra rembourser au bailleur et, sur justification, les charges récupérables telles qu'elles sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que le loyer, la régularisation ayant lieu chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à ..... € par mois.

**Article 11 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES**

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

**Article 12 : DÉPÔT DE GARANTIE - CAUTIONS**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de .... €, représentant deux mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

**Article 13 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

• deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

• un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d’assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu’une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

**Article 14 : SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de “ locataire ”. Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

**Article 15 : FRAIS**

Les honoraires de rédaction des présentes, y compris, le cas échéant, les frais de l'état des lieux établi par le ministère d'un huissier de justice, ainsi que ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront partagés par moitié entre celui-ci et le bailleur. Ils seront acquittés en une seule fois au moment de la signature du contrat.

**Article 16 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués

Fait à ........., le ../../.. en .. exemplaires.

*Signature des parties précédée de la mention manuscrite “ Lu et approuvé ”*

**ÉTAT DES LIEUX**

Appartement situé : ......

Bailleur : .......

Locataire : .........

*La pièce est louée nue et ne comporte aucun meuble. Elle a été refaite à neuf au niveau des peintures, des revêtements de sols et des papiers peints…*.

Fait à ..... le ../../..