

CONTRAT DE LOCATION VIDE

Entre le bailleur :

Monsieur BAILLEUR Propriétaire 1, rue de Propriétaire Bailleur 99999 Test

et le(s) locataire(s) :

Monsieur Testeur LOCATAIRE

est conclu un CONTRAT DE LOCATION VIDE concernant un bien situé 1, rue de la Location 99999 Test

Etage : 5 ème Bâtiment : 1 Escalier : 11 Digicode : 007

où le(s) locataire(s) élise(nt) domicile.

DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

La durée du contrat de location est de 3 (trois) ans.

La location débute le 01/01/2006 puis, à défaut de congé, se renouvelle par tacite reconduction, à chaque échéance, pour la durée du bail initial.

LOYER ET CHARGES

Le loyer mensuel hors charges est de 1000 €. En plus du loyer hors charges, le LOCATAIRE rembourse au bailleur 50 € à titre de provisions pour charges locatives, ces charges étant définies conformément aux dispositions réglementaires prévues par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Faute de paiement du loyer et des charges au plus tard le 1er de chaque mois, le contrat de location pourra être résilié.

SOLIDARITE DU PAIEMENT DU LOYER

Le présent contrat de location prévoit expressément la solidarité des occupants des lieux, même en cas de départ de l'un d'entre eux. Cette clause signifie notamment :

En cas de concubinage

le signataire du bail est responsable du paiement du loyer. Son concubin est occupant sans titre, même s'il participe au paiement du loyer. En cas de congé donné par le locataire en titre, l'occupant hébergé doit quitter les lieux sans pouvoir exiger le transfert du bail à son profit.

Lorsque le bail est signé par plusieurs personnes (co-locataires ou concubins), chacun des locataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due au propriétaire

jusqu'à l'expiration du bail.

Les couples mariés

sont automatiquement solidaires du paiement du loyer du domicile d'habitation même si le bail n'a été signé que par l'un d'entre eux.

Chaque époux peut être tenu de payer la totalité du loyer même en cas de séparation, la solidarité ne cessant qu'après inscription du divorce sur les actes de l'état civil.

Les titulaires d'un Pacs

sont légalement solidaires du paiement du loyer et des charges, que le partenaire soit inscrit ou non au contrat de location. Les titulaires d'un Pacs sont solidaires pour les dépenses relatives au logement commun, réparations locatives, abonnements divers (eau, gaz, électricité...) prime d'assurance et taxe d'habitation. Chacun d'entre eux est tenu au paiement de la totalité du loyer, des charges et de toutes sommes dues au bailleur jusqu'à la rupture du Pacs .

INDEXATION / REVISION DU LOYER:

A compter du 1er janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) remplace l'indice du coût de la construction (ICC) pour servir de référence à la révision annuelle des loyers. Le loyer est indexé selon l'indice en vigueur au cours du mois de la date d'effet du contrat. Le loyer est révisé annuellement selon l'indice en vigueur au cours du mois correspondant à la date anniversaire du contrat.

DEPOT DE GARANTIE :

Le locataire verse un dépôt de garantie dont le montant est inférieur ou égal à deux fois le loyer hors charges, soit 2000 €. Cette somme, débitée par le bailleur, est restituée dans un délai de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite des sommes dont le locataire resterait redevable à l'égard du bailleur ou à l'égard d'autres créanciers qui peuvent en demander le paiement au bailleur du fait de la présente location.

ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE DU MOBILIER :

L'état de la location et des meubles est décrit dans l'état des lieux - inventaire du mobilier établi lors de l'entrée dans les lieux et annexé au présent contrat de location.

Le LOCATAIRE est responsable des dégradations et des pertes constatées lors de l'état des lieux de sortie et de la restitution des clés au bailleur.

Le LOCATAIRE s'engage à restituer le logement en parfait état de propreté. A défaut, une somme forfaitaire de cent euros pour frais de nettoyage sera déduite du dépôt de garantie.

FIN DU CONTRAT / RENOUELEMENT:

Le LOCATAIRE peuvent mettre fin au contrat de location en respectant un préavis de trois mois, réduit à un mois en cas de chômage du locataire.

Le Bailleur peut mettre fin au contrat de location à l'échéance du bail en respectant un préavis de six mois.

Le préavis débute lors de la réception du congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou de l'acte d'huissier.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, le LOCATAIRE doit :

- payer le loyer et les charges dans les conditions dessus définies
- verser le dépôt de garantie tel que défini dans le présent contrat de location
- **souscrire, en cas de besoin, un contrat relatif à l'entretien du système de chauffage à gaz,**
- **souscrire une assurance couvrant les dommages causés à l'immeuble et aux meubles objets de la présente location,**

- entretenir et utiliser le logement dans les conditions habituelles d'habitation et répondre des dégradations dont il est responsable.
- ne pas sous-louer, prêter ou céder le logement objet du présent contrat de location,
- ne pas transformer les locaux loués et les équipements.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

Le BAILLEUR assure la jouissance paisible du logement et remet une quittance à la demande du locataire.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

En cas d'inexécution des obligations du locataire, le présent contrat de location est résilié immédiatement de plein droit.
Cette clause résolutoire permet au BAILLEUR de demander l'expulsion du locataire en référé.

CLAUSE PENALE :

En cas de retard ou d'inexécution de ses obligations et 10 jours après mise en demeure de payer, le LOCATAIRE accepte, à titre de clause pénale, de payer 25 % en plus des sommes dues et de supporter les frais liés au recouvrement des sommes dont il est redevable.

En cas de retard lors de la libération des lieux, le LOCATAIRE verse, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois et demi le loyer journalier du à la date du départ.

TRIBUNAL COMPETENT :

En cas de litige, le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble loué est compétent.

CLAUSES PARTICULIERES :

Le bailleur fournit un bip au locataire lui permettant d'accéder au parking. En cas de perte ou de détérioration, le remplacement est à la charge du locataire.

Pièces annexées au contrat

- Etat des lieux - inventaire du mobilier contradictoire
- Cautions solidaire
- Décret du 26 août 1987 relatif aux charges
- Extraits du règlement de copropriété (si l'immeuble est en copropriété) concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement loué dans chaque catégorie de charges.)
- Etat des risques naturels et technologiques (obligatoire à dater du 01/06/2006 dans les zones à risques.)

Fait à

le

en originaux dont remis au(x) LOCATAIRE(S)

Signature du ou des LOCATAIRE(S) précédée de la mention manuscrite : lu et approuvé, bon pour accord

Signature du ou des BAILLEUR(S) précédée de la mention manuscrite : lu et approuvé, bon pour accord

JUSTIFICATIFS DE REVENUS / PIECES A FOURNIR

Les revenus du candidat locataire doivent, au minimum, être trois fois supérieurs au montant du loyer charges comprises. A défaut, le locataire doit être cautionné par une personne dont les revenus sont au minimum trois fois supérieurs au montant du loyer toutes charges comprises.

Dans tous les cas, les pièces à fournir par le locataire et ou la caution sont :

- une copie de la carte d'identité ou du passeport,
- un relevé d'identité bancaire ou postal,
- les 3 dernières quittances de loyer ou une attestation de logement,
- une copie de la taxe foncière si le destinataire est propriétaire de son logement,
- la copie d'une attestation d'assurance multirisques habitation,
- la copie de la dernière quittance EDF ou GDF (sauf première location).

Un salarié doit justifier de sa profession et doit fournir :

- une copie de ses 3 derniers bulletins de salaire,
- de son dernier avis d'imposition,
- une attestation d'emploi datant du mois en cours, mentionnant la durée du contrat de travail, la date d'embauche et précisant que l'employé n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis de licenciement ou de démission.

Un retraité, doit produire :

- un justificatif de ses droits établi par la caisse de retraite dont il dépend,
- ses deux derniers avis d'imposition.

Un non salarié, doit produire :

- ses deux derniers avis d'impositions,
- un avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce,
- ses deux derniers bilans (suivant le cas),
- un compte de résultat et un extrait KBIS datant de moins d'un mois.

Une personne morale (société) doit produire :

- les deux derniers bilans précédant la signature du bail.