

Obligations des parties

Le Bailleur s'engage :

- a) A délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le LOCATAIRE exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ;
- b) A 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 en a) ci-dessus.
- c) A entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent 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) A ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Réciproquement, le locataire s'engage :

- a) A payer le loyer principal et les charges récupérables aux termes convenus ;
- b) A user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat ;
- c) A répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont, il y a la jouissance exclusive (lieux d'usage privatif et ceux loués accessoirement au local principal), 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) A prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret annexé au présent contrat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- e) A faire entretenir ou entretenir, au moins une fois par an, les équipements individuels, le BAILLEUR pourra demander, chaque année, des justificatifs ou des attestations sur l'honneur. A défaut, le BAILLEUR se substituera au LOCATAIRE, en faisant intervenir une entreprise spécialisée dont le montant sera payé par le LOCATAIRE.
- f) A 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 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux.
- g) A ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice 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.
- h) A s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégâts des eaux,...) et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du BAILLEUR. En cas de demande sans réponse de la part du BAILLEUR, le présent contrat sera résilié de plein droit pour défaut d'assurance du LOCATAIRE. Cette résiliation ne produira effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ; ce commandement reproduira, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.
- i) A informer dans les plus brefs délais le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant par vétusté dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié :

Par le locataire :

- 1) À tout moment de l'année, à charge pour lui de prévenir le BAILLEUR **3 mois** à l'avance.
- 2) Toutefois, le délai de préavis est de **1 mois** pour le LOCATAIRE :
 - Qui a perdu son emploi
 - Ou qui est muté
 - Ou qui a plus de soixante ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile

Dans tous les cas, le congé sera notifié par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** ou signifié par **acte d'huissier**. Les horaires et jours de visites (maximum deux heures les jours ouvrables) et l'endroit où le bailleur peut contacter le LOCATAIRE, en vue d'une présentation des lieux pour un nouveau locataire, seront précisés dans ce congé. Le délai de préavis 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, sauf si les lieux se trouvent occupés avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le BAILLEUR.

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

Par le bailleur :

- 1) A peine de nullité le congé au terme du bail, doit être justifié :
 - soit par la décision du BAILLEUR (lui-même, conjoint, concubin notoire depuis plus d'un an, les ascendants ou descendants de l'un ou l'autre) de reprendre la chose louée ;
 - soit de vendre le logement, l'offre est valable les deux premiers mois du délai de préavis et droit de préemption est donné au locataire : cette offre vaut congé.
 - Soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant.
- 2) le délai de préavis est de 6 mois.
- 3) 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.
- 4) Pendant ce 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 de ce délai de 6 mois, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Renouvellement du contrat

A) Locataire âgé de plus de 70 ans :

Le BAILLEUR ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies à la « résiliation du contrat », à l'égard de tout LOCATAIRE âgé de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, 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 1^{er} septembre 1948.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le BAILLEUR est une personne physique âgée de plus de 70 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

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.

B) Défaut de congé dans les conditions de délai et de forme prévues par la « résiliation du contrat »

Dans ce cas, le présent contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement aux mêmes conditions et pour une durée égale à celle du contrat initial, sans être inférieure à : 3 ans pour un BAILLEUR personne physique ou 6 ans pour un BAILLEUR personne morale.

C) **Défaut de congé ou de tacite reconduction** :

Dans ce cas, le présent contrat de location parvenu à son terme est renouvelé aux mêmes conditions mais pour une durée au moins égale à : 3 ans pour un BAILLEUR personne physique ou 6 ans pour un BAILLEUR personne morale.

D) **Offre de renouvellement** :

Cette offre sera présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé.
Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues ci-dessus.

Loyer

Révision :

La révision du loyer principal intervient **chaque année** à la date convenue dont les éléments de référence sont précisés dans les clauses particulières « révision du loyer ».

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation annuelle de l'Indice national mesurant le coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

<p>La méthode de calcul est la suivante :</p> $\frac{\text{ancien loyer} \times \text{valeur du nouvel indice autrimestre}}{\text{Valeur de l'ancien indice de référence}} = \text{nouveau prix du loyer principal}$
--

Le prix du nouveau loyer sera arrondi aux Centimes les plus proches.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Renouvellement

Lors du renouvellement du contrat, à son terme, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le BAILLEUR peut proposer au LOCATAIRE, au moins **6 mois** avant le terme du contrat et par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** ou signifier par **acte d'huissier**, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage. Ces loyers doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

Le nombre minimal de références à fournir par le BAILLEUR est de 3. Ces références doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis 3 ans.

Si le BAILLEUR fait application d'un renouvellement avec réévaluation, il ne peut donner congé au LOCATAIRE pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas de l'article 17 c de la loi n° 89-426 du 6 juillet 1989 et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à la déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du LOCATAIRE 4 mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties au contrat saisit la Commission Départementale de Conciliation des Hautes-Alpes.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé.

Charges récupérables

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1° - Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2° - Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée
- 3° - Du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.

La liste de ces charges est annexée au présent contrat. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le BAILLEUR est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE.

Quittance

Le BAILLEUR remettra gratuitement une quittance au LOCATAIRE qui devra en faire la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le LOCATAIRE en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le LOCATAIRE effectue un paiement partiel, le BAILLEUR délivrera un reçu.

Sous-location

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.

En cas de sous-location, le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le LOCATAIRE principal. Si la cessation du contrat principal intervient, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

Continuité du contrat

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 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.

Lors du **décès** LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéa de l'article 832 du code civil, au **conjoint** survivant ;
- aux **descendants** qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- aux **ascendants**, au **concubin** notoire ou aux **personnes à charges**, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent chapitre, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Contrat inférieur à 3 ans

Quand un **événement précis** justifie que le BAILLEUR personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une **durée inférieure à 3 ans** mais **d'au moins un an**. Le contrat mentionnera les raisons et l'événement invoqués.

Le BAILLEUR confirme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifier par acte d'huissier **2 mois** au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le BAILLEUR peut proposer le report du terme si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le LOCATAIRE est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

Clauses résolutoires

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit, après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les délais et les cas suivants :

- a) ne produit effet que **deux mois** après un commandement de payer :
 - défaut de paiement du loyer aux termes convenus ;
 - défaut de paiement des charges aux termes convenus ;
 - non versement du dépôt de garantie.
- b) ne produit effet qu'**un mois** après un commandement d'exécution ;
 - défaut d'assurance locative

En cas de non exécution dans les délais prévus, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux (suivant les dispositions légales en vigueur). S'il s'y refuse, son expulsion pourra avoir lieu sur simple ordonnance de référé.

Election de domicile

Le BAILLEUR en sa demeure – le MANDATAIRE en son lieu professionnel, le LOCATAIRE dans les lieux loués.

CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses particulières

.....

.....

.....

.....

Pièces annexes

- Etat des lieux établis lors de la remise des clés au locataire
- Listes des charges récupérables et des réparations locatives fixées par décrets
- Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties privatives et communes, avec précision sur la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges).
- Reçu du dépôt de garantie
-
-