



Bail de location

(version gratuite limitée pdf)

certifié conforme

loi ALUR 2015

13 pages

A partir du 1er août 2015, un contrat-type de bail de location entre en vigueur (instauré par la loi Alur, décret 2015-587 d'application de la loi ALUR), accompagné d'une notice listant les droits et les obligations du locataire et du bailleur.

Cette version gratuite limitée est disponible en format pdf (formule Gratuite).

Le bail en version Word est disponible dans la formule Confort, celle-ci contient :

- Le bail de location (contrat type Loi Alur)
- La notice obligatoire (annexe Loi Alur)
- Un état des lieux
- L'acte de cautionnement
- Les listes des réparations et des charges locatives fixées par décrets (annexes)

Garantie 100% satisfaction. La formule Confort est très appréciée de nos clients bailleurs et permet de préparer son bail en toute sérénité. Le bail est téléchargeable de suite, librement modifiable, prêt à imprimer et à remplir soi-même (document Word). Vous pouvez aussi le réutiliser pour vos autres locations. Enfin, dans le cadre de la formule Confort, un conseiller iGestionlocative est à votre disposition.

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Formule conforme au Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale (Loi Alur).

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur et/ou Madame**Nom Prénom**..... (adresse, code postal, nationalité).

Ci-après dénommée le BAILLEUR, d'une part

Ayant, si nécessaire, pour Mandataire:

ET

Monsieur et/ou Madame**Nom Prénom**..... (adresse, code postal, nationalité).

Adresse e-mail :@.....

Numéro de téléphone :

Autre(s) colocataire(s) éventuels: (dénomination sociale, adresse, code postal, nationalité).

ci-après conjointement dénommé(e) (s) « le LOCATAIRE » agissant solidairement, d'autre part

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- Localisation du logement (adresse, bâtiment, étage, porte, etc.) :
- Type d'habitat (immeuble collectif ou individuel) :
- Régime juridique de l'immeuble (monopropriété ou copropriété) :
- Période de construction (avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990):
- Surface habitable : m²

Paraphes

Bail de location (version gratuite limitée pdf)

- Nombre de pièces principales :
- Autres parties du logement (exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.) :
- Eléments d'équipements du logement (exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.) :
- Modalité de production de chauffage (individuelle ou collective) :
 - Modalités de répartition de la consommation du locataire :
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire (individuelle ou collective) :
 - Modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux : Usage exclusif d'habitation principale

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire (ex. n° de lot du garage, parking, cave, grenier, etc.) :

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun (Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.) :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (ex. modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.) :

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **XX/XX/XXXX**

B. Durée du contrat : [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis (6) le justifie]

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : le montant de la présente location s'établit comme suit :

- Loyer mensuel	: €
- Provisions charges	: €
- TOTAL MENSUEL	:€

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : [Oui / Non].
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [Oui / Non].
- montant du loyer de référence : [...] €/m2
- montant du loyer de référence majoré : [...] €/m2
- le cas échéant Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer].

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : **XX/XX/XXXX**

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

Le dernier indice publié étant celui du **XX/XX/XXXX** trimestre 201**X**, qui s'élève à **XXXX**

Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'Indice de Référence des Loyers publié chaque trimestre par l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques.) L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision / En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait].

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : [...].

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges : [...].

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : [...].

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : [...].

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : [Oui / Non]

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...].

2. Montant récupérable par douzième : [...].

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : [...] ;
- paiement [à échoir / à terme échu] ;
- date ou période de paiement : [...] ;
- lieu de paiement : [...] ;
- montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location [détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires] : Il est payé le jour de la signature des présentes, soit le **XX/XX/XXXX** pour la période du **XX/XX/XXXX** au **XX/XX/XXXX** le montant de €, charges comprises.

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : [...].

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement (Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois) : [...]

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome : [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur. En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués. Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les colocataires successifs feront leurs affaires personnelles du remboursement du dépôt de garantie entre eux.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés «Le LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

VIII. CLAUSES RÉSOLUTOIRES

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein

droit deux mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, pour les cas suivants :

- défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme acquittés qu'après encaissement définitif du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait rejeté ou impayé. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- défaut de versement du dépôt de garantie éventuellement inscrit au bail ou rejet du chèque réglant le dépôt de garantie,
- inexécution de la part du LOCATAIRE de l'une quelconque de ses obligations énoncées au présent contrat,
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice,
- défaut d'assurance multirisques habitation du LOCATAIRE ou à défaut de la mise à disposition du justificatif au BAILLEUR à chaque échéance,

IX. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Obligations du bailleur

Le BAILLEUR est notamment tenu des obligations principales suivantes :

Le BAILLEUR doit fournir au locataire un logement décent, répondant à des critères de surface et de confort minimum et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire.

Critères relatifs à la sécurité et à la santé des locataires

Pour remplir les critères de décence, le logement doit cumulativement :

- assurer le clos et le couvert du locataire et être protégé des eaux de ruissellement et des infiltrations,
- comporter des dispositifs de retenue des personnes tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons,
- comporter des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, et être en bon état d'usage et de fonctionnement,
- comporter des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant un renouvellement de l'air qui soit adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements,
- comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement qui ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- comporter des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Critères relatifs à la surface du logement

Le logement doit comporter au moins une pièce principale ayant :

- soit une surface habitable de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres,
- soit un volume habitable de 20 m³.

Critères relatifs aux équipements

Le logement doit cumulativement comporter :

- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec

une pression et un débit suffisants pour une utilisation normale ainsi qu'une installation d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon,

- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées,
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche (une installation sanitaire extérieure au logement est cependant autorisée pour un logement ne comportant qu'une seule pièce à condition qu'il soit dans le bâtiment et accessible facilement),
- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion,
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Le BAILLEUR est obligé :

- De délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au 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 ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du LOCATAIRE, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

- D'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 d'entrée.

- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire BAILLEUR est tenu de communiquer au LOCATAIRE 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.

- Annexer au présent contrat un dossier de diagnostic technique. Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents.

2. Obligations du locataire

Le LOCATAIRE est notamment tenu des obligations principales suivantes :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

- D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination d'habitation qui leur a été donnée par ce contrat de location.

- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du BAILLEUR (la loi oblige le locataire à s'assurer, au minimum avec une assurance pour les risques locatifs, pas obligatoire dans le cadre d'un logement de fonction). La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. A défaut, le BAILLEUR pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.

Si le locataire ne s'assure pas, le bailleur peut souscrire une assurance à la place du locataire après l'envoi au locataire d'un commandement de souscrire une assurance :

- par courrier recommandé avec avis de réception,
- précisant sa volonté de prendre une assurance à sa place s'il ne s'exécute pas dans le délai d'1 mois.

Dans ce cas, cette précision vaut renoncement à la clause de résiliation du bail si elle existe. Le montant total de la prime annuelle souscrite par le bailleur est ensuite récupérable par le bailleur chaque mois par douzième au moment du paiement du loyer. Le montant ainsi récupéré doit être inscrit sur :

- l'avis d'échéance,
- et la quittance remise au locataire.

Une copie de l'attestation d'assurance est remise au locataire. Si le locataire quitte le logement avant l'échéance du contrat d'assurance, le bailleur :

- doit résilier le contrat
- et peut récupérer la fraction de prime exigible auprès du locataire.

Le locataire peut toujours mettre fin à l'assurance souscrite par le bailleur en s'assurant lui même.

- Devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, etc.) et en justifier à première demande du bailleur.

- De 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 définies par le Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986.

- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

- De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » (définies par le décret N° 2002-120). Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire.

- De 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 l'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.

- Occuper les lieux personnellement. Il ne pourra en aucun cas ni prêter ni céder le contrat de location, ni sous louer, totalement ou partiellement, les locaux loués sauf accord écrit et préalable du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer.

- De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties.

- Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le BAILLEUR en application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

- Laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR et ses mandataires chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence,

les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti par écrit au moins 7 jours à l'avance sauf urgence.

3. Résiliation et Congé

Résiliation - congé donné par le LOCATAIRE:

Pour être valide, le congé doit obligatoirement être notifié :

- par lettre recommandée avec accusé de réception,
- ou par acte d'huissier.

Résiliation - congé donné par le BAILLEUR:

Le congé doit obligatoirement être notifié :

- par lettre recommandée avec accusé de réception
- ou par acte d'huissier.

Le délai de préavis commence à courir à compter du jour de la réception, par le propriétaire, de la lettre de congé.

4. Renouvellement et Conditions de renouvellement du contrat

A défaut de congé, le bail sera tacitement reconduit pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale.

5. Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles, taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute demande.

Il réglera notamment au BAILLEUR ou directement au centre des impôts, la taxe d'habitation en totalité pour l'année en cours s'il était occupant au 1^{er} janvier, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes, au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués.

6. Destination

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage d'habitation principale du locataire conformément à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

Le LOCATAIRE ne peut exercer toute profession dans les lieux loués sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et cette autorisation ne sera donnée, si bon semble au BAILLEUR, que sous la condition que l'exercice de cette profession soit conforme aux dispositions légales et réglementaires la concernant ainsi que le cas échéant sous la condition de la possibilité de cet exercice de la profession par rapport au règlement de la copropriété ou de toute autre obligation s'imposant au bailleur ou au locataire.

7. Loyers et quittances

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le LOCATAIRE à différer le paiement du loyer.

Conformément à la législation en vigueur, Le BAILLEUR délivrera au LOCATAIRE, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues. Le LOCATAIRE accepte de recevoir la quittance de loyer par voie électronique (email).

8. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors de son renouvellement éventuel.

Délai de restitution

Le délai de restitution du dépôt de garantie est de :

- ♣ 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- ♣ 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre

- ♣ en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ♣ ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Retenue sur dépôt de garantie

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par le bailleur. Quelle que soit la date de signature du contrat de location, la loi permet au BAILLEUR de déduire du dépôt de garantie les sommes lui restant dues par exemple :

- ♣ impayés de loyers,
- ♣ impayés de charges,
- ♣ travaux locatifs,
- ♣ dégradations.

Dans ce cas, le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que :

- ♣ état des lieux d'entrée et de sortie,
- ♣ photos,
- ♣ constat d'huissier,
- ♣ factures,
- ♣ devis,
- ♣ lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

Cas particulier: immeuble en copropriété

Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété (et que le bail a été signé depuis le 27 mars 2014), le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire.

Le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Tout document est susceptible de justifier cette provision, notamment :

- △ état des lieux d'entrée et de sortie,
- △ photos,
- △ constat d'huissier,
- △ factures,
- △ devis,
- △ lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduit des sommes restant dues au bailleur) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois les parties de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Intérêts de retard

En cas de restitution tardive de dépôt de garantie, des intérêts de retard sont dus au locataire.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

X. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement 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

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

G. Le cas échéant, l'acte de caution solidaire

H. Les listes des réparations et des charges locatives fixées par décrets N°87-712 et N°87-713

I. L'attestation d'assurance multirisques habitation du locataire,

Fait à le : **XX/XX/XXXX**

En X exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

Mention manuscrite
"Lu et approuvé"

Mention manuscrite
"Lu et approuvé, bon pour engagement **de location solidaire**"

LA (LES) CAUTION(S)

Mention manuscrite "Lu et approuvé. Je reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé ou annexé."

Cette version gratuite limitée est disponible en format pdf (formule Gratuite).

Le bail en version Word est disponible dans la formule Confort et comprend :

- Le bail de location (contrat type Loi Alur)
- La notice obligatoire (annexe Loi Alur)
- Un état des lieux
- L'acte de cautionnement
- Les listes des réparations et des charges locatives fixées par décrets (annexes)

Garantie 100% satisfaction. La formule Confort est très appréciée de nos clients bailleurs et permet de préparer son bail en toute sérénité. Le bail est téléchargeable de suite, librement modifiable, prêt à imprimer et à remplir soi-même (document Word). Vous pouvez aussi le réutiliser pour vos autres locations. Enfin, dans le cadre de la formule Confort, un conseiller iGestionlocative est à votre disposition.

