

DISPOSITIONS GENERALES

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 Relative aux contrats de locations de locaux vacants

2 / Dispositions générales :

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux conditions particulières, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du bailleur.

Le bailleur donne en location conformément aux dispositions de la Loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au locataire qui les accepte, les locaux désignés aux conditions particulières, tels que les locaux existents et tels que le locataire déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

La prise de possession réelle se fera par l'entrée en jouissance fixée aux conditions particulières sous réserve formelle du départ du locataire ou occupant actuel et en cas de non départ, le locataire ne pourra réclamer de ce fait au bailleur aucun dommage et intérêt quelconque pour quelque cause que ce soit. Il en sera de même en cas de résiliation. Il en sera de même en cas de réquisition.

2.1 / DUREE DU BAIL :

Les deux sous paragraphes suivants ne concernent pas le bail de 8 ans.

2.1.1 / Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2 / En cas de dérogation à la durée de location prévue à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

-Si l'événement est invoqué par le bailleur, le bailleur confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception par acte extrajudiciaire adressé au locataire deux mois avant le terme du bail, ce délai courant du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification ;

-Si la réalisation de l'événement invoqué par le bailleur est différée, le bailleur pourra proposer au locataire de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

-et si l'événement invoqué par le bailleur ne se produit pas ou ne s'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2 / DESTINATION DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION :

Le locataire s'interdit expressément :

-D'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;

-D'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières.

En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble, ou les voisins ;

-De faire occuper les locaux loués, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;

-De céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2.3 / OBLIGATIONS DES PARTIES (articles 6 et 7) :

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment celles suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1 / Le locataire devra entretenir les lieux loués et équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état.

2.3.2 / Le locataire devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations d'aisance, y compris les réservoirs de chasses (entretien qui incombe au locataire) sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le locataire s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Le locataire devra également faire nettoyer à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués, et fournir au bailleur les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré ou si le locataire ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le bailleur pourra y faire procéder lui-même aux frais du locataire. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et/ou de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

2.3.3 / Le locataire devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de gros meubles meublant en quantité, qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des présentes.

2.3.4 / Le locataire ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur ni aucune démolition sans le consentement écrit du bailleur ou de son mandataire et dans ce dernier cas, les travaux devront être exécutés par les entrepreneurs et sous la direction de l'architecte du bailleur, le coût des travaux autorisés et les honoraires d'architecte restant à la charge du locataire. Il ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance. Tous les embellissements ou améliorations faits par le locataire, notamment verrous, sonneries, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, armoires et planches fixées aux murs, glaces et tablettes fixées aux murs et aux portes, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau, resteront acquis au bailleur sans indemnité et devront être remis en état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au bailleur d'exiger la remise en état primitif, pour tout ou partie, aux frais du locataire.

Le bailleur aura la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et/ou de l'immeuble en général.

2.3.5 / Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, dans le cadre des dispositions des 2° et 3° alinéas de l'article 1724 du Code Civil.

Le locataire devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou son représentant 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.

2.3.6 / Le locataire est tenu :

-D'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, et d'explosion ;

-D'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le bailleur et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec mention de priorité pour le bailleur sur les sommes assurées. Il devra justifier de cette assurance au bailleur lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et en justifier au bailleur chaque année. La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le locataire devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le locataire répondra des dégradations ou 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. Il s'oblige formellement à aviser sans délai le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au bailleur. En cas de manquement à cet engagement, le locataire sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

2.3.7 / Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et à la fin de la location. Il devra justifier du ramonage et du paiement du coût de cet entretien à sa charge par la production des factures acquittées.

Le locataire ne pourra faire usage, dans les lieux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et dans le cas où cette autorisation serait donnée, le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, arrivées d'air, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour quiconque de l'usage de ces appareils, et, en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

2.3.8 / Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou 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 rien déposer sur les appuis des fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect du dit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres occupants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision ou tout autre appareil de reproduction du son de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble.

Il devra faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune partie commune autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.

2.3.9 / S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.

2.3.10 / La vitrification des parquets ou des revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le locataire devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits "aiguille" ou autrement. Au cas où la salissure des parquets ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du locataire.

2.3.11 / Le locataire devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitations, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le locataire devra, avant de vider les lieux, justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.12 / Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et serait dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le bailleur ne sera pas responsable des dégâts occasionnés par les eaux résultant des cas de force majeure ou par suite de gel, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le locataire en fera son affaire personnelle.

2.3.13 / Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes, le bailleur ne s'engageant aucunement à assurer ou à faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.14 / Au cas où le bailleur déciderait l'installation de boîtes à lettres avec plaques indicatrices, le locataire devra faire installer la sienne à ses frais, à l'endroit indiqué et conformément aux normes qui lui seront fixées. Le locataire ne pourra apposer aucune plaque ni écriteau sauf autorisation du bailleur.

2.3.15 / En cas d'installation d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble ou s'il en existe déjà une, le locataire devra se brancher obligatoirement sur elle, s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle, et ce, moyennant le paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne, et d'une prestation annuelle pour frais d'entretien, remplacement ou autre.

2.3.16 / Le bailleur pourra remplacer le gardien ou l'employé d'immeuble éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits de ce gardien ou employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

2.3.17 / En cas de mise en vente ou de remise en location, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures au moins pendant les jours ouvrables et aux heures ouvrables, qui lui seront précisées par le bailleur, ou à défaut d'accord, entre 17 heures et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.18 / Le locataire et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant, dont il reconnaît avoir eu chez le mandataire du bailleur communication des clauses non contraires aux présentes et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes.

2.3.19 / En fin de location et avant la restitution des clés, le locataire devra faire toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au bailleur ou à son mandataire. Le locataire indiquera au bailleur sa nouvelle adresse.

2.3.20 / De son côté, le bailleur est obligé :

De délivrer au locataire des locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

D'assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, de la garantie des vices et défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux.

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

De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4 / LOYER :

2.4.1 / Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du bailleur ou de son mandataire, par chèque, virement bancaire ou postal, ou prélèvements automatiques, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au locataire.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaut pas délibération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

Tout mois commencé est et sera dû intégralement tant pour le loyer que pour les accessoires.

Le loyer étant stipulé PORTABLE, le locataire s'engage à régler au bailleur ou à son mandataire, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

2.4.2 / REFERENCES : ARTICLE 19 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989 :

Lorsqu'elles sont rendues obligatoires, les références nécessaires à la justification du loyer sont précisées dans le document ci-joint.

Conformément à la loi, l'article 1 est ci-après littéralement rapporté :

Article 19 :

Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références 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 situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur, doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

2.5 / REVISION DU LOYER :

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6 : DEPOT DE GARANTIE (article 22) :

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur, ainsi que son mandataire le reconnaît, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi. Cette somme sera restituée sans intérêts au locataire en fin de bail et au plus tard dans le délai de deux mois suivant la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le bailleur conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit la réception par le bailleur de l'état liquidatif des comptes de la copropriété. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent en aucun cas s'imputer sur le dépôt de garantie. Le locataire devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le bailleur pourrait être tenu en ses lieux et place.

2.7 / ETAT DES LIEUX (article 3) :

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties à frais partagés de moitié, lors de la remise des clés. Cet état des lieux demeurera joint aux présentes. A défaut d'état des lieux établi à l'amiable, celui-ci sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'huissier devant aviser les parties deux jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

2.8 / CHARGES (article 23) :

2.8.1 / En même temps et de la même façon que le loyer principal, le locataire s'oblige à acquitter par provisions :
-Les charges et prestations récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par règlement intérieur du dit immeuble, ou tout autre état de répartition,
-Le droit de bail. Dans le cas où la présente location serait placée sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée soit par obligation légale ou par option volontaire du bailleur, le locataire s'oblige à payer cette taxe qui se substituerait au droit de bail.

2.8.2 / Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Ces demandes de provisions sont justifiées par la communication des 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 locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire au domicile du bailleur ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3 / Le locataire acquittera les frais d'abonnement, de branchement et autres ainsi que tous ceux pouvant résulter du remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies des eaux, du gaz, de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage, et, autres collectifs.

2.9 / RENOUELEMENT :

A l'expiration du bail, le bailleur pourra mettre en oeuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvellera par tacite reconduction.

2.10 / RESILIATION - CONGE (articles 12 et 15) :

2.10.1 / RESILIATION DU BAIL :

2.10.1.1 / Par le locataire :

-Avec préavis de trois mois, à tout moment, le locataire peut résilier le présent bail sans motif ;
-Avec préavis d'un mois, à tout moment, le locataire peut résilier le bail en cas de mutation professionnelle ou de perte d'emploi, à condition de justifier le motif invoqué. Le locataire âgé de plus de soixante ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile, peut également donner congé à tout moment avec un préavis réduit à un mois à condition de justifier du motif invoqué.

2.10.1.2 / Par le bailleur :

La résiliation du présent bail pourra être demandée par le bailleur :
-En application des clauses résolutoires ci-après énoncées,
-Ou juridiquement pour toute infraction aux clauses et dispositions des présentes.

Le contrat de location est résilié de plein droit, savoir :

- Par abandon du domicile du locataire ou de son décès, à défaut de se poursuivre ou se transférer dans les conditions définies sous le titre 'abandon du domicile - décès du locataire' ;
- En cas d'inexécution des obligations du locataire pour non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ;
- A défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs par le locataire dans les conditions ci-dessus définies.

2.10.1.3 / FORME :

La résiliation en cours de bail par le bailleur doit faire l'objet d'un commandement par acte d'huissier.
La résiliation en cours de bail par le locataire doit être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

2.10.2 / CONGE - FORME - PREAVIS :

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme par lettre recommandée avec avis de réception ou par notification par acte d'huissier, savoir :
-Par le locataire sous réserve d'un préavis de trois mois (ramené à un mois dans l'un des cas prévus au paragraphe 2.10.1.1 ci-dessus) ;
-Par le bailleur sous réserve d'un préavis de six mois.
Le motif du congé par le bailleur doit être indiqué à peine de nullité (article 15). Ce motif doit être fondé :
-Sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise -bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire) ;
-En vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente. Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis.)
-Sur un motif légitime et sérieux.
Si le congé a été notifié ou signifié par le bailleur, le locataire n'est tenu du paiement des loyers et charges de la location que pour le temps qu'il a effectivement occupé les locaux loués ;
Si le congé a été notifié ou signifié par le locataire, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

Pour le bail de 8 ans, article 28 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, si à l'expiration du contrat, le locataire est âgé de plus de 65 ans ou handicapé, visé au 2 de l'article 27 de la loi du 1er septembre 1948, il bénéficiera du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article de ladite loi, observation faite que le loyer sera fixé selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et non à la surface corrigée.

2.10.2.2 / COMPUTATION DU DELAI :

Le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou de la signification de l'acte d'huissier.

2.10.2.3 / EXPIRATION DU DELAI DE PREAVIS :

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

2.11 / ABANDON DE DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE (article 14) :

En cas d'abandon de domicile par le locataire ou de son décès, le présent bail se poursuivra ou sera transféré au profit :
-De son conjoint, sans préjudice des articles 1751 ou 832 du Code Civil ;
-Des descendants vivant avec lui à la date d'abandon de domicile ou du décès ;
-De ses ascendants, son concubin notoire ou des personnes à sa charge vivant avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès.
En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.
A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'abandon de domicile ou par décès du locataire. Cette résiliation prendra effet un jour franc suivant l'événement l'ayant entraînée.

2.12 / CLAUSE RESOLUTOIRE (article 24) :

Il est expressément convenu qu'à défaut, savoir :

- a - du paiement du dépôt de garantie ;
.du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ;
.et de ses accessoires,

- b - de souscription par le locataire de l'assurance ci-dessus définie sous le paragraphe 2.3.6 ;

.de se poursuivre ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile par le locataire ou de son décès, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, deux mois (voir a), UN MOIS (voir b) après commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet et ce, conformément à la loi et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus, ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au bailleur.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissier, d'avoués et d'avocats, seront à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

En outre, il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

De convention expresse, les parties conviennent que le juge compétent sera le juge statuant en matière de référé. En outre, le locataire devra saisir le juge dans les délais ci-dessus fixés à peine de forclusion.

2.13 / CLAUSE PENALE - REPARATION :

2.13.1 / LOYER :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le bailleur, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

2.13.2 / DEPOT DE GARANTIE :

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du locataire en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis légaux énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au bailleur de plein droit,) titre de clause pénale, en réparation du préjudice subit.

2.14 / CONVENTION SUR TRAVAUX :

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une convention sur travaux telle qu'elle est définie par l'article 17e de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.15 / TOLERANCES :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

2.16 / SOLIDARITE - INDIVISIBILITE :

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 comme étant solidaires et indivisibles en ce qui concerne l'exécution des obligations du présent contrat.

2.17 / ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le bailleur en son domicile ou celui de son mandataire, et le locataire dans les lieux loués.

LE PRESENT CONTRAT DE LOCATION A ETE ETABLI ET SIGNE A _____ LE _____

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES.

LE BAILLEUR
ou son mandataire

LE LOCATAIRE
lu et approuvé

LA CAUTION SOLIDAIRE
lu et approuvé