

EXEMPLAIRE CONTRAT DE BAIL D'HABITATION LONGUE DURÉE

Le présent document constitue un contrat de bail d'habitation à durée déterminée, établi conformément aux dispositions légales en vigueur régissant la location immobilière. Il vise à formaliser l'accord entre les parties pour la mise à disposition d'un logement à des fins résidentielles pour une période prolongée, assurant ainsi la sécurité et la clarté des engagements réciproques.

Entre :

Le Bailleur (Propriétaire), représenté par la personne physique ou morale dont les coordonnées sont mentionnées ci-dessous, agissant en tant que propriétaire légal du bien immobilier objet du présent contrat.

Nom : _____ Adresse : _____ Téléphone : _____

Ci-après dénommé « le Bailleur ». Il s'engage à mettre à disposition un logement décent et conforme aux normes en vigueur, et à en garantir la jouissance paisible au Locataire.

Et :

Le Locataire, personne physique ou morale qui s'engage à louer le logement désigné ci-après, à en faire un usage diligent et à respecter l'ensemble des clauses du présent contrat, ainsi que les obligations légales inhérentes à la qualité de preneur.

Nom : _____ Adresse actuelle : _____ Téléphone : _____

Ci-après dénommé « le Locataire ». Il s'engage à payer le loyer et les charges aux échéances convenues et à entretenir le logement en bon père de famille.

Le présent contrat est conclu par l'intermédiaire de la plateforme www.vivaoccas.com, agissant en tant que facilitateur et tiers de confiance pour la gestion administrative et financière de la location. Cette plateforme assure la sécurisation des échanges et des transactions entre les deux parties contractantes.

Article 1 - Objet du bail

Le Bailleur donne en location au Locataire le logement entièrement décrit et identifié ci-après, constituant sa résidence principale. Ce bien immobilier est mis à disposition pour une jouissance exclusive et personnelle par le Locataire.

Adresse : _____ Type de logement : _____ Surface : _____
_____ Meublé / Non meublé (Préciser l'état du logement au moment de l'entrée dans les lieux, incluant la présence ou non de mobilier et d'équipements essentiels, ce qui aura un impact sur les obligations respectives d'entretien et l'inventaire)

Le logement est destiné exclusivement à un usage d'habitation. Toute autre affectation, notamment professionnelle, commerciale ou artisanale, est formellement interdite sans l'accord écrit préalable du

Bailleur, sous peine de résiliation du présent contrat. Le Locataire s'engage à occuper personnellement les lieux et à ne pas y héberger des activités non résidentielles.

Article 2 - Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée et ferme, offrant une stabilité locative aux deux parties. La période de location est spécifiquement choisie parmi les options suivantes, conformément aux désirs des parties.

6 mois 12 mois 24 mois

La durée choisie implique un engagement mutuel pour la période définie, sauf résiliation anticipée dans les conditions prévues par la loi.

Date d'entrée : ___ / ___ / ____ (Date à partir de laquelle le Locataire est autorisé à occuper les lieux et le bail prend effet.) Date de fin : ___ / ___ / ____ (Date à laquelle le bail prendra fin, sauf renouvellement ou reconduction tacite selon la législation applicable et les termes du contrat.)

Le renouvellement est possible d'un commun accord. À l'approche de l'échéance du bail, les parties pourront convenir, par un nouvel acte écrit, de renouveler le contrat pour une durée identique ou différente, en ajustant les conditions si nécessaire, notamment le montant du loyer.

Article 3 - Loyer

Le loyer mensuel est fixé à une somme déterminée qui représente la contrepartie financière de la jouissance du logement mis à disposition. Il est dû en début de mois, pour le mois à venir.

_____ € par mois. (Ce montant est ferme pour la première année de location, sous réserve d'une révision annuelle éventuelle selon l'indice de référence des loyers.)

Le loyer comprend les charges et prestations listées ci-après, qui sont payées par le Bailleur et refacturées au Locataire, ou directement prises en charge dans le loyer global :

Eau (Consommation d'eau froide et/ou chaude, incluant potentiellement l'abonnement et l'entretien des installations communes.) Internet (Accès à un service de connexion internet, dont les modalités spécifiques seront détaillées en annexe.) Électricité (Partie de la consommation électrique commune ou forfaitaire, si applicable.) Charges communes (Frais d'entretien des parties communes de l'immeuble, tels que le nettoyage, l'éclairage, l'entretien des espaces verts, etc.) Autres : _____ (Préciser tout autre service ou charge inclus dans le montant du loyer mensuel, comme le chauffage, le gaz, etc.)

Les éléments non cochés, c'est-à-dire les services et consommations non expressément inclus dans le loyer, restent entièrement à la charge du Locataire. Celui-ci devra alors souscrire les abonnements nécessaires et s'acquitter directement des factures correspondantes auprès des fournisseurs de services concernés.

Article 4 - Paiement

Le paiement de toutes les sommes dues au titre du présent bail, notamment le loyer et les charges, est effectué exclusivement via la plateforme numérique www.vivaoccas.com. Ce mode de paiement centralisé garantit la traçabilité et la sécurité des transactions pour toutes les parties.

Le Locataire autorise expressément la plateforme à prélever automatiquement le loyer à chaque échéance. Cette autorisation de prélèvement bancaire permet d'assurer la ponctualité des paiements et de simplifier les démarches administratives pour le Locataire, tout en garantissant le respect des dates d'échéance.

Le Bailleur reçoit les sommes dues après validation du paiement par la plateforme. Cette validation inclut les vérifications nécessaires pour assurer la bonne réception des fonds et leur transfert sécurisé vers le compte du Bailleur, garantissant ainsi la fiabilité du processus.

Aucun paiement direct ne peut être exigé du Locataire en dehors de la plateforme durant la période couverte par le bail. Cette clause vise à protéger le Locataire contre d'éventuelles demandes de paiements frauduleux et à s'assurer que toutes les transactions sont enregistrées et sécurisées par l'intermédiaire de la plateforme, garantissant la transparence financière.

Article 5 - Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie, destiné à couvrir les éventuels manquements du Locataire à ses obligations locatives (loyers impayés, dégradations locatives, etc.), est fixé à une somme équivalente à un mois de loyer hors charges, conformément à la réglementation en vigueur.

_____ € (Cette somme correspond généralement à un ou deux mois de loyer hors charges, selon la nature meublée ou non meublée du logement et la législation applicable.)

Le dépôt est conservé par la plateforme pendant toute la durée du bail. La plateforme agit en tant que séquestre, garantissant ainsi la neutralité et la sécurité des fonds pour les deux parties, évitant tout litige lié à la gestion directe du dépôt par le Bailleur.

Le dépôt est restitué dans un délai maximum de 30 jours après le départ effectif du Locataire des lieux et la remise des clés au Bailleur ou à son représentant, sauf justification documentée de retenue. Ce délai commence à courir dès la remise des clés et la réalisation de l'état des lieux de sortie, si celui-ci est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être accompagnée d'une justification documentée et détaillée, incluant les devis ou factures des réparations locatives nécessaires ou le décompte des sommes dues par le Locataire.

Article 6 - État des lieux

Un état des lieux d'entrée, document descriptif de l'état détaillé du logement et de l'ensemble de ses équipements, est impérativement réalisé de manière contradictoire à l'arrivée du Locataire, avant la remise des clés. Ce processus permet d'établir une référence objective de l'état initial du bien immobilier et de ses dépendances, essentielle pour la comparaison future et la détermination des éventuelles responsabilités.

De manière similaire, un état des lieux de sortie est systématiquement établi lors du départ définitif du Locataire et de la restitution des clés. Ce document a pour objectif de comparer l'état du logement à celui constaté à l'entrée afin d'identifier toute éventuelle dégradation imputable au Locataire, hormis l'usure normale due à l'occupation prolongée du bien.

À défaut de l'établissement d'un état des lieux contradictoire, signé par les deux parties (Bailleur et Locataire), ou si cet état des lieux n'a pas été réalisé conformément aux dispositions légales en vigueur, le logement est présumé avoir été restitué dans un état parfaitement conforme à l'état initial, sauf preuve contraire apportée par l'une des parties.

Article 7 - Réparations et entretien

Le Bailleur est exclusivement responsable de l'ensemble des grosses réparations et des travaux nécessaires au maintien en bon état et au fonctionnement normal du logement et de ses éléments essentiels :

de la structure du logement, ce qui inclut les murs porteurs, la toiture, les fondations, les menuiseries extérieures ainsi que le gros œuvre qui assure la solidité et la pérennité du bâti ;

des installations principales indispensables à une occupation décente, telles que les réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, le système de chauffage, la ventilation et l'assainissement, en veillant à leur bon fonctionnement et à leur conformité aux normes en vigueur ;

des équipements fournis lors de la mise à disposition du logement, tels que les appareils électroménagers encastrés, les chauffe-eau, les interphones, et tout autre équipement fixe mentionné dans le contrat de bail, garantissant leur bon état de marche.

Le Locataire est quant à lui exclusivement responsable des menues réparations, de l'entretien courant et de la propreté du logement, ainsi que des dégradations dont il est l'auteur :

de l'entretien courant, c'est-à-dire les petites réparations d'usage et le maintien en bon état de propreté et de fonctionnement des éléments intérieurs du logement (remplacement d'ampoules, entretien des joints, nettoyage des siphons, etc.) ;

des dommages causés par sa faute, sa négligence ou celle des personnes dont il a la responsabilité (ses invités, sa famille), ainsi que des détériorations résultant d'un mauvais usage des installations et équipements mis à sa disposition par le Bailleur.

Article 8 - Protection du Locataire

Le Bailleur ne peut en aucun cas pénétrer dans le logement occupé par le Locataire sans avoir obtenu son accord préalable exprès et formel, garantissant ainsi l'inviolabilité du domicile, principe fondamental de la vie privée, sauf en cas d'urgence manifeste et avérée nécessitant une intervention immédiate pour prévenir un sinistre grave ou un danger imminent pour les personnes ou les biens.

Toute visite du logement, qu'elle soit motivée par des travaux, une estimation, ou une potentielle relocation ou vente du bien, doit impérativement être annoncée au Locataire par écrit, avec un préavis d'au minimum 24 heures, afin de lui permettre de s'organiser et de donner ou non son consentement éclairé.

Le Bailleur s'engage, par les présentes clauses du contrat de location, à garantir au Locataire la jouissance paisible et sereine du logement pendant toute la durée du bail, le protégeant ainsi de tout trouble de droit ou de fait qui pourrait émaner de sa part ou de celle de tiers.

Article 9 - Retards de paiement

En cas d'échec de paiement du loyer et/ou des charges à la date d'exigibilité convenue et mentionnée dans le contrat de bail, constituant une violation des obligations contractuelles du Locataire :

une notification formelle et écrite, souvent sous forme de mise en demeure, est adressée au Locataire afin de lui rappeler ses obligations et de l'informer du montant dû et des conséquences de ce retard ;

un délai de régularisation de 15 jours calendaires est expressément accordé au Locataire à compter de la réception de ladite notification, lui offrant une période pour s'acquitter de l'intégralité des sommes dues sans frais supplémentaires ;

aucune pénalité de retard, qu'il s'agisse d'intérêts moratoires ou de frais administratifs supplémentaires, ne peut être légalement appliquée ou réclamée au Locataire avant l'expiration complète de ce délai des quinze jours octroyé pour la régularisation de sa situation financière.

Article 10 - Résiliation anticipée

Le Locataire dispose de la faculté de mettre fin au contrat de bail avant son terme initialement prévu, en respectant un délai de préavis qui varie selon les conditions spécifiques du logement ou de sa situation personnelle :

□ 30 jours, applicable dans les zones dites tendues, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, d'état de santé justifiant un changement de domicile, ou pour les bénéficiaires de certaines allocations sociales ;

□ 60 jours, ce délai constituant le préavis de droit commun applicable dans les autres situations, en dehors des cas spécifiques mentionnés précédemment. Le préavis doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le Bailleur, en revanche, ne peut résilier le contrat de location avant son échéance naturelle qu'en vertu de motifs légaux strictement encadrés et uniquement pour :

non-paiement répété du loyer et des charges, c'est-à-dire des manquements persistants et avérés aux obligations financières du Locataire après plusieurs relances et mises en demeure restées infructueuses, compromettant ainsi l'équilibre financier de la location ;

violation grave et avérée du contrat de bail par le Locataire, telle que la sous-location non autorisée, l'exercice d'activités prohibées dans le logement, des troubles de voisinage répétés et constatés, ou des dégradations importantes et volontaires du bien ;

motif légal prévu impérativement par la réglementation applicable, comme la reprise du logement pour l'habiter lui-même ou y loger un proche sous certaines conditions, ou la décision de vendre le logement vide à l'échéance du bail.

Article 11 - Litiges

Tout litige ou désaccord survenant entre le Bailleur et le Locataire concernant l'exécution ou l'interprétation du présent contrat de location fait d'abord et prioritairement l'objet d'une tentative de résolution amiable par une médiation organisée via la plateforme désignée à cet effet. Cette étape préalable vise à trouver un terrain d'entente mutuellement acceptable et à éviter le recours aux procédures judiciaires.

Si aucun accord amiable ne peut être trouvé à l'issue du processus de médiation, et que les parties n'ont pas réussi à concilier leurs positions malgré les efforts déployés, alors et seulement alors, les parties conservent la possibilité de saisir la juridiction compétente en fonction de la nature du litige et des montants en jeu, afin qu'une décision de justice soit rendue pour trancher définitivement le différend.

Article 12 - Protection contre les frais cachés

Aucun frais supplémentaire, qu'il s'agisse de frais de dossier, de frais de gestion, de frais d'état des lieux non justifiés ou de toute autre dépense non prévue initialement, ne peut être légalement réclamé au Locataire par le Bailleur sans que les conditions suivantes ne soient impérativement respectées :

mention expresse et détaillée de ces frais dans le corps même du contrat de bail initial ou dans un avenant signé par les deux parties, garantissant la transparence et l'information préalable du Locataire concernant toute charge potentielle ;

acceptation préalable et explicite du Locataire, formalisée et documentée via la plateforme de gestion ou par tout autre moyen probant, pour toute nouvelle dépense ou tout frais qui n'aurait pas été spécifié dès la signature du bail, assurant ainsi son consentement éclairé.

Signature

Le Bailleur

Nom : _____

Signature : _____

Date : _____

Le Locataire

Nom : _____

Signature : _____

