

## Clauses abusives dans un contrat de location

### Principe

Bailleur et locataire peuvent convenir ensemble de l'insertion de certaines clauses au sein du contrat de location. Toutefois, certaines sont considérées comme abusives pas la loi : si celles-ci figurent dans le contrat de bail, il n'en est pas tenu compte (elles sont dites non écrites). Il s'agit d'une liste limitative.

### Clauses réduisant la liberté du locataire

Le bailleur ne peut pas imposer n'importe quelle contrainte au locataire en contrepartie de la location qu'il lui consent. Dans ce cadre, la loi considère comme abusive les clauses qui :

- obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire,
- imposent l'ordre de prélèvement automatique ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre comme mode de paiement du loyer,
- stipulent que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible,
- autorisent le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au contrat,
- engagent le locataire par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite uniquement par le propriétaire au titre des réparations locatives.

À savoir : une clause qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans est illégale.

### Clauses imposant des frais supplémentaires

Le bailleur ne peut pas imposer à son locataire des frais en plus du paiement du loyer et des charges. C'est le cas de clauses qui :

- autorisent le bailleur à percevoir des frais en cas d'infractions aux clauses du contrat ou au règlement de copropriété,
- imposent au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie, sauf s'il est établi par un huissier de justice,
- imposent au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues (dépôt de garantie et rémunération des personnes qui interviennent pour établir un acte de location, c'est l'exemple des frais notariés),
- font supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance, imposent au locataire de souscrire en plus du contrat de bail, un contrat pour la location d'équipements (par exemple, un contrat de louage de meubles dans une location meublée).

### Clauses limitant la jouissance du locataire

Le locataire est chez lui dans le logement qu'il occupe. Dès lors, certaines clauses qui limitent sa jouissance sont abusives. C'est le cas des clauses qui :

- obligent le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de 2 heures *les jours ouvrables*,
- interdisent aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,
- interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- interdisent au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours.

Attention : dans un contrat signé à partir du 27 mars 2014, toute clause interdisant au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 21 jours, est abusive.

### Clauses facilitant la résiliation du bail

Le bailleur n'a pas le droit de prévoir une clause de résiliation du bail qui aurait pour effet de contourner la réglementation en vigueur. Dans ce cadre, sont abusives les clauses qui :

- prévoient la résiliation du contrat pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou les troubles de voisinage constatés par le juge,
- permettent au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé que le locataire ne pourrait pas contester.

### Clauses limitant ou exonérant la responsabilité des parties

Le contrat de bail doit être équilibré. Le propriétaire ne peut ainsi s'exonérer de sa responsabilité ou faire peser sur son locataire une responsabilité systématique.

En conséquence, la loi considère non écrites les clauses qui :

- prévoient la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée, interdisent au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le propriétaire de toute responsabilité,
- prévoient que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

Paraphes

Propriétaire : ..... Adresse ..... CP ..... Ville .....

# CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION

Loi ALUR  
Applicable au 1<sup>er</sup> août 2015

Soumis au titre 1<sup>er</sup> bis de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

Logement vide

1 an (Dérrogatoire)

3 ans (Classique)

6 ans (Personne morale)

Logement meublé

9 mois non reconductible (Etudiant)

1 an ou plus (Classique)

La Notice d'Information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs qui doit être annexée aux contrats de location est téléchargeable sur :

[www.la-phim.fr](http://www.la-phim.fr)

Paraphes



Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées dans la notice d'information annexée disponible sur : www.la-phim.fr.

## ENTRE LES SOUSSIGNES

M. Benjamin  
Demeurant à : TARBES 6 avenue charnel Billères Tel: 05 71 62 435  
Et (2) M. Manteiga Melody  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Personne(s) physique(s)/morale (1), ci-après dénommée « LE(S) BAILLEUR(S) »  
D'une part,

### Représenté par son Mandataire

Nom ou raison sociale  
Adresse  
Activité exercée  
N° de la carte professionnelle  
Délivrée par la Préfecture de  
Nom et adresse du ou des garant(s)

CACHET DE L'AGENCE

Et  
M. General William  
Demeurant à : 6 avenue charnel Billères  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
ci-après dénommé(s) : « LE(S) PRENEUR(S) ou « LE(S) LOCATAIRE(S) ou « LE(S) COLOCATAIRES »  
d'autre part.

CLAUSE DE SOLIDARITE : En cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré dès lors qu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

### Avec la caution de

M  
Demeurant à :  
Et M  
Demeurant à :

Ou par la souscription d'une caution par le propriétaire pour le compte des colocataires.

Nom de l'organisme  
Adresse

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT : Le bailleur loue les locaux et équipements ci après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes pages 3 et 4 ainsi qu'aux conditions générales énoncées dans la notice d'information annexée disponible sur : www.la-phim.fr.

## DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS

Studio-Appartement-Maison individuelle (1)  
Habitat : individuel / collectif (1)  
Sis à : Bâtiment Appartement  
Rue Marcel B. Pieres CP 65000 Ville Tarbes  
Régie en : mono propriété / copropriété (1) et construit en 1960 (année de construction).

## COMPOSITION DES LOCAUX LOUES ET EQUIPEMENTS

Surface habitable 3,5 m<sup>2</sup> - nombres de pièces principales 2  
Annexes du logement (greniers, combles, balcon, etc)  
Equipements du logement (cuisine, sanitaires, etc) Cuisine équipée, chambre, salle de bain  
Autres parties ou biens du logement  
Chauffage : Collectif / individuel (1) - Eau chaude : Collectif / individuel (1)  
Garages 2 places de parking Dépendances  
Divers

## PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

- Garage à vélo  Espaces vert  Laverie  Gardiennage  Interphone  Réception TV  
 Ascenseur  Aires de jeux  Local poubelle  Raccordement internet  
 Autres prestations

## DESTINATION DES LOCAUX LOUES

- HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT  
 HABITATION ET PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION DE

## DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

Sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi, le contrat aura une durée de :

- Location vide  
 BAILLEUR PERSONNE PHYSIQUE ou SOCIETE CIVILE (3)  
 3 ans au moins  1 an ou plus, sans excéder 35 mois motivé par l'effet suivant : (4)  
 BAILLEUR PERSONNE MORALE : 6 ans au moins.  
 Location meublée  
 1 an si résidence principale (5)  9 mois si la location est consentie à un étudiant (6)

Il prendra effet le 24/05/2016 pour se terminer le 30/05/2016

## TRAVAUX RECENTS

Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou dernier renouvellement : (7)

Nature :  
Montant :

## CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée : .....

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT : Le bailleur loue les locaux et équipements ci après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes pages 3 et 4 ainsi qu'aux conditions générales énoncées dans la notice d'information annexée disponible sur : www.la-phim.fr.

**DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS**

Studio-Appartement-Maison individuelle ..... (1)  
 Habitat : individuel / collectif (1)  
 Sis à ..... Bâtiment ..... Appartement .....  
 Rue Moncel B. Pieres CP 65000 Ville Tarbes  
 Régie en : mono propriété / copropriété (1) et construit en 1960 ..... (année de construction).

**COMPOSITION DES LOCAUX LOUES ET EQUIPEMENTS**

Surface habitable 35 ..... m<sup>2</sup> - nombres de pièces principales 2 .....  
 Annexes du logement (greniers, combles, balcon, etc) .....  
 Equipements du logement (cuisine, sanitaires, etc) Cuisine équipée, chambre, salle de bain  
 Autres parties ou biens du logement .....  
 Chauffage : Collectif / individuel (1) - Eau chaude : Collectif / individuel (1)  
 Garages ..... Dépendances 2 places de parking  
 Divers .....

**PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN**

- Garage à vélo  Espaces vert  Laverie  Gardiennage  Interphone  Réception TV
- Ascenseur  Aires de jeux  Local poubelle  Raccordement internet
- Autres prestations .....

**DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

- HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT
- HABITATION ET PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION DE.....

**DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION**

Sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi, le contrat aura une durée de :

- Location vide
  - BAILLEUR PERSONNE PHYSIQUE ou SOCIETE CIVILE (3)
    - 3 ans au moins  1 an ou plus, sans excéder 35 mois motivé par l'effet suivant : ..... (4)
  - BAILLEUR PERSONNE MORALE : 6 ans au moins.
- Location meublée
  - 1 an si résidence principale (5)  9 mois si la location est consentie à un étudiant (6)

Il prendra effet le 21.10.2016 pour se terminer le 30.10.2016

**TRAVAUX RECENTS**

Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou dernier renouvellement : (7)

Nature : .....  
 Montant : .....

**CLAUSE RESOLUTOIRE**

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée : .....

Paraphes

LE LOYER : Le loyer est librement fixé entre les parties sauf dans les zones tendues(8) ou le présent contrat est soumis :

En cas de relocation :

- Si la zone ne comporte pas d'observatoire du logement le loyer initial égal l'ancien loyer augmenté de l'I.R.L.

Dans les autres cas le loyer de référence majoré est fixé par arrêté préfectoral en fonction du m<sup>2</sup> habitable :

Montant du loyer de référence : .....€ / m<sup>2</sup> - de référence majoré.....€ / m<sup>2</sup> - de référence minimum : .....€ / m<sup>2</sup>

|   | Sommes en toutes lettres | Sommes en chiffres |
|---|--------------------------|--------------------|
| LOYER MENSUEL INITIAL .....   | € .....                  | € .....            |
| COMPLEMENT DE LOYER .....   | € .....                  | € .....            |
| MONTANT DU LOYER MENSUEL .....  | € <u>500</u>             | € .....            |
| <input type="checkbox"/> CHARGES RECUPERABLES <input type="checkbox"/> FORFAIT DE CHARGE (10) ..... | € .....                  | € .....            |
| (Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges si colocation)                         |                          |                    |
| PRIME D'ASSURANCES : OUI / NON (1) (12) .....   | € .....                  | € .....            |
| (Souscription par le bailleur pour le compte des colocataires)                                      |                          |                    |
| CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES .....   | € .....                  | € .....            |
| (Art.23-1 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989)  |                          |                    |
| TOTAL MENSUEL .....   | € <u>500</u>             | € .....            |

Ancien loyer : .....€ / Date de versement : ..... / Dernière révision du loyer : ...../...../20.....  
 (Uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail)

Payable le 10 de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire

REVISION DU LOYER : Le loyer sera révisé chaque année le 20/05/2017 comme indiqué aux conditions générales, L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (I.R.L) étant celui du deuxieme trimestre 2016; VALEUR 125,26 (11)

LA PROVISION MENSUEL POUR CHARGES sera recalculé chaque début d'année selon l'état provisionnel des dépenses dont le locataire recevra un exemplaire, sauf si les parties conviennent d'un forfait annuel de charges qui fera l'objet d'une réévaluation dans les mêmes conditions que le loyer principal.

DEPOT DE GARANTIE : Pour les logements vides, le dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer initial. Pour les logements meublés le dépôt de garantie ne peut être supérieur à 2 mois de loyer initial.

LE MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE EST FIXE A LA SOMME DE 1000 €

HONORAIRES : Seuls les frais d'agence consécutifs à l'état des lieux, à la rédaction du bail, à la visite du logement et à la constitution du dossier du locataire seront partagés entre ce dernier et le bailleur.

Le montant du plafond imputable aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail, est de .....€ / m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le montant du plafond imputable aux locataires en matière d'établissement d'état des lieux d'entrée, est de .....€ / m<sup>2</sup> de surface habitable.

Pour le reste, l'ensemble des honoraires de mise en location devra être acquitté par le propriétaire.

**AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES**

**PIECES ANNEXES**

- Un état des lieux et inventaire du mobilier (13) (14)
- Acte de caution solidaire (15)
- Extrait de règlement de copropriété
- Dossier de diagnostic technique comprenant :
  - Performances énergétiques
  - Etat de présence de termites
- Rapport sur l'assainissement collectif
- Etat de présence de mères
- Etat de risque d'exposition au plomb
- Etat d'absence ou de présence amiante
- Etat de l'installation électrique et de gaz
- Etat des risques naturels et technologiques

Une information sur les moyens de réception des services de télévision et d'internet  
 Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs disponibles sur www.la-phim.fr  
 Autres.....

**SIGNATURE DES PARTIES (signer séparément chaque exemplaire)**

Approuvant :

..... lignes  
 ..... mots  
 rayés nuls

Contrat de location fait et signé à TARBES  
 le 17/05/2016 en 3 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le preneur reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engageant à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.

LE BAILLEUR  
 ou son Représentant  
 Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"  
Lu et approuvé

LE(S) LOCATAIRE(S)  
 Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"  
Lu et approuvé

LA CAUTION (16)  
 Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvé, Bon pour caution solidaire"

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées dans la notice d'information annexée disponible sur : www.la-phim.fr.

### ENTRE LES SOUSSIGNES

M. Teil Benjamin  
Demeurant à : TARBES 6 avenue Marcel Billères Tel: 06 79 62 1135  
Et (2) M. Manteiga Melady  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Personne(s) physique(s)/morale (1), ci-après dénommée « LE(S) BAILLEUR(S) »  
D'une part,

#### Représenté par son Mandataire

Nom ou raison sociale  
Adresse  
Activité exercée  
N° de la carte professionnelle  
Délivrée par la Préfecture de  
Nom et adresse du ou des garant(s)

CACHET DE L'AGENCE

Et

M. Gasoul William  
Demeurant à : 6 avenue Marcel Billères  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
ci-après dénommé(s) : « LE(S) PRENEUR(S) ou « LE(S) LOCATAIRE(S) ou « LE(S) COLOCATAIRES »  
d'autre part.

CLAUSE DE SOLIDARITE : En cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré dès lors qu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

#### Avec la caution de

M.  
Demeurant à :  
Et M.  
Demeurant à :  
Et M.  
Demeurant à :  
Et M.  
Demeurant à :

Ou par la souscription d'une caution par le propriétaire pour le compte des colocataires.

Nom de l'organisme  
Adresse

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT : Le bailleur loue les locaux et équipements ci après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes pages 3 et 4 ainsi qu'aux conditions générales énoncées dans la notice d'information annexée disponible sur : www.la-phim.fr.

### DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS

Studio-Appartement-Maison individuelle ..... (1)  
Habitat : individuel / collectif (1)  
Sis à ..... Bâtiment ..... Appartement .....  
Rue Marcel B. Billères CP 65000 Ville Tarbes  
Régie en : mono propriété / copropriété (1) et construit en 1960 (année de construction).

### COMPOSITION DES LOCAUX LOUES ET EQUIPEMENTS

Surface habitable 35 m<sup>2</sup> - nombres de pièces principales 2  
Annexes du logement (greniers, combles, balcon, etc)  
Equipements du logement (cuisine, sanitaires, etc) Cuisine équipée, chambre, salle de bain  
Autres parties ou biens du logement  
Chauffage : Collectif / individuel (1) - Eau chaude : Collectif / individuel (1)  
Garages ..... Dépendances 2 places de parking  
Divers

### PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

- Garage à vélo  Espaces vert  Laverie  Gardiennage  Interphone  Réception TV  
 Ascenseur  Aires de jeux  Local poubelle  Raccordement internet  
 Autres prestations

### DESTINATION DES LOCAUX LOUES

- HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT  
 HABITATION ET PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION DE.....

### DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

Sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi, le contrat aura une durée de :

- Location vide  
 BAILLEUR PERSONNE PHYSIQUE ou SOCIETE CIVILE (3)  
 3 ans au moins  1 an ou plus, sans excéder 35 mois motivé par l'effet suivant : ..... (4)  
 BAILLEUR PERSONNE MORALE : 6 ans au moins.  
 Location meublée  
 1 an si résidence principale (5)  9 mois si la location est consentie à un étudiant (6)  
Il prendra effet le 21.10.2016 pour se terminer le 20.10.2016

### TRAVAUX RECENTS

Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou dernier renouvellement : (7)  
Nature :  
Montant :

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée : .....

## Clauses abusives dans un contrat de location

### Principe

Bailleur et locataire peuvent convenir ensemble de l'insertion de certaines clauses au sein du contrat de location. Toutefois, certaines sont considérées comme abusives pas la loi : si celles-ci figurent dans le contrat de bail, il n'en est pas tenu compte (elles sont dites non écrites). Il s'agit d'une liste limitative.

### Clauses réduisant la liberté du locataire

Le bailleur ne peut pas imposer n'importe quelle contrainte au locataire en contrepartie de la location qu'il lui consent. Dans ce cadre, la loi considère comme abusive les clauses qui :

- obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire,
- imposent l'ordre de prélèvement automatique ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre comme mode de paiement du loyer,
- stipulent que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible,
- autorisent le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au contrat,
- engagent le locataire par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite uniquement par le propriétaire au titre des réparations locatives.

À savoir : une clause qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans est illégale.

### Clauses imposant des frais supplémentaires

Le bailleur ne peut pas imposer à son locataire des frais en plus du paiement du loyer et des charges. C'est le cas de clauses qui :

- autorisent le bailleur à percevoir des frais en cas d'infractions aux clauses du contrat ou au règlement de copropriété,
- imposent au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie, sauf s'il est établi par un huissier de justice,
- imposent au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues (dépôt de garantie et rémunération des personnes qui interviennent pour établir un acte de location, c'est l'exemple des frais notariés),
- font supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance, imposent au locataire de souscrire en plus du contrat de bail, un contrat pour la location d'équipements (par exemple, un contrat de louage de meubles dans une location meublée).

### Clauses limitant la jouissance du locataire

Le locataire est chez lui dans le logement qu'il occupe. Dès lors, certaines clauses qui limitent sa jouissance sont abusives. C'est le cas des clauses qui :

- obligent le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de 2 heures les jours ouvrables,
- interdisent aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,
- interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- interdisent au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours.

Attention : dans un contrat signé à partir du 27 mars 2014, toute clause interdisant au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 21 jours, est abusive.

### Clauses facilitant la résiliation du bail

Le bailleur n'a pas le droit de prévoir une clause de résiliation du bail qui aurait pour effet de contourner la réglementation en vigueur. Dans ce cadre, sont abusives les clauses qui :

- prévoient la résiliation du contrat pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou les troubles de voisinage constatés par le juge.
- permettent au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé que le locataire ne pourrait pas contester.

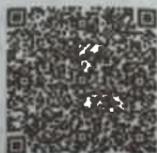
### Clauses limitant ou exonérant la responsabilité des parties

Le contrat de bail doit être équilibré. Le propriétaire ne peut ainsi s'exonérer de sa responsabilité ou faire peser sur son locataire une responsabilité systématique.

En conséquence, la loi considère non écrites les clauses qui :

- prévoient la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée, interdisent au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le propriétaire de toute responsabilité,
- prévoient que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

Paraphes



Propriétaire : ..... Adresse ..... CP ..... Ville .....

# CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION

Loi ALUR

Applicable au 1<sup>er</sup> août 2015

Soumis au titre 1<sup>er</sup> bis de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

Logement vide

1 an (Dérogatoire)

3 ans (Classique)

6 ans (Personne morale)

Logement meublé

9 mois non reconductible (Étudiant)

1 ans ou plus (Classique)

La Notice d'Information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs qui doit être annexée aux contrats de location est téléchargeable sur :

[www.la-phim.fr](http://www.la-phim.fr)

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. Tail Benjamin  
Demeurant à : TARBES 6 avenue Marcel Billères Tel: 06 79 62 11 75  
Et (2) M. Manteiga Melody  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Personne(s) physique(s)/morale (1), ci-après dénommée « LE(S) BAILLEUR(S) »  
D'une part,

Représenté par son Mandataire

Nom ou raison sociale  
Adresse  
Activité exercée  
N° de la carte professionnelle  
Délivrée par la Préfecture de  
Nom et adresse du ou des garant(s)  
CACHET DE L'AGENCE

Et

M. Garnel William  
Demeurant à : 6 avenue Marcel Billères  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
Et (2) M.  
Demeurant à :  
ci-après dénommé(s) : « LE(S) PRENEUR(S) ou « LE(S) LOCATAIRE(S) ou « LE(S) COLOCATAIRES »  
d'autre part.  
CLAUSE DE SOLIDARITE : En cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré dès lors qu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Avec la caution de

M  
Demeurant à :  
Et M  
Demeurant à :  
Et M  
Demeurant à :  
Et M  
Demeurant à :  
 Ou par la souscription d'une caution par le propriétaire pour le compte des colocataires.  
Nom de l'organisme  
Adresse

DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS

Studio-Appartement-Maison individuelle (1)  
Habitat : individuel / collectif (1)  
Sis à : Bâtiment Appartement  
Rue Marcel Billères CP 65000 Ville Tarbes  
Régie en : mono propriété / copropriété (1) et construit en 1960 (année de construction).

COMPOSITION DES LOCAUX LOUES ET EQUIPEMENTS

Surface habitable 3.5 m<sup>2</sup> - nombres de pièces principales 2  
Annexes du logement (greniers, combles, balcon, etc)  
Equipements du logement (cuisine, sanitaires, etc) Cuisine équipée, chambre, salle d'eau  
Autres parties ou biens du logement  
Chauffage : Collectif / individuel (1) - Eau chaude : Collectif / individuel (1)  
Garages 2 places de parking  
Divers

PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

- Garage à vélo  Espaces vert  Laverie  Gardiennage  Interphone  Réception TV
- Ascenseur  Aires de jeux  Local poubelle  Raccordement internet
- Autres prestations

DESTINATION DES LOCAUX LOUES

- HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT
- HABITATION ET PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION DE

DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

Sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi, le contrat aura une durée de :  
 Location vide  
 BAILLEUR PERSONNE PHYSIQUE ou SOCIETE CIVILE (3)  
 3 ans au moins  1 an ou plus, sans excéder 35 mois motivé par l'effet suivant : (4)  
 BAILLEUR PERSONNE MORALE : 6 ans au moins.  
 Location meublée  
 1 an si résidence principale (5)  9 mois si la location est consentie à un étudiant (6)  
Il prendra effet le 21.05.2016 pour se terminer le 30.05.2016

TRAVAUX RECENTS

Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou dernier renouvellement : (7)  
Nature :  
Montant :

CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée :

## Renvois

- (1) Rayer la mention inutile
- (2) Eventuellement autre personne participante à l'acte, par exemple co-locataires ou co-proprétaires.
- (3) Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
- (4) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
- (5) En application de l'Article L632-1 modifié par les Articles 126 de la loi du 29 juillet 1998 et 115 de la loi du 18 janvier 2005 "Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale".
- (6) Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois.
- (7) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.
- (8) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
- (9) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- (10) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.
- (11) Consultables sur [WWW.la-phim.fr](http://WWW.la-phim.fr)
- (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
- (13) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.
- (14) En ce cas annexer au contrat de location un acte d'état des lieux modèle 441 pour les logements vides et 411 pour les logements meublés
- (15) En ce cas annexer au contrat de location un acte de caution solidaire modèle 410
- (16) Emplacement disponible pour une caution. En ce cas annexer au contrat de location un acte de caution solidaire modèle 410

Paraphes

## Clauses abusives dans un contrat de location

### Principe

Bailleur et locataire peuvent convenir ensemble de l'insertion de certaines clauses au sein du contrat de location. Toutefois, certaines sont considérées comme abusives pas la loi : si celles-ci figurent dans le contrat de bail, il n'en est pas tenu compte (elles sont dites non écrites). Il s'agit d'une liste limitative.

### Clauses réduisant la liberté du locataire

Le bailleur ne peut pas imposer n'importe quelle contrainte au locataire en contrepartie de la location qu'il lui consent. Dans ce cadre, la loi considère comme abusive les clauses qui :

- obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire,
- imposent l'ordre de prélèvement automatique ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre comme mode de paiement du loyer,
- stipulent que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible,
- autorisent le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au contrat,
- engagent le locataire par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite uniquement par le propriétaire au titre des réparations locatives.

À savoir : une clause qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans est illégale.

### Clauses imposant des frais supplémentaires

Le bailleur ne peut pas imposer à son locataire des frais en plus du paiement du loyer et des charges. C'est le cas de clauses qui :

- autorisent le bailleur à percevoir des frais en cas d'infractions aux clauses du contrat ou au règlement de copropriété,
- imposent au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie, sauf s'il est établi par un huissier de justice,
- imposent au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues (dépôt de garantie et rémunération des personnes qui interviennent pour établir un acte de location, c'est l'exemple des frais notariés),
- font supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance, imposent au locataire de souscrire en plus du contrat de bail, un contrat pour la location d'équipements (par exemple, un contrat de louage de meubles dans une location meublée).

### Clauses limitant la jouissance du locataire

Le locataire est chez lui dans le logement qu'il occupe. Dès lors, certaines clauses qui limitent sa jouissance sont abusives. C'est le cas des clauses qui :

- obligent le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de 2 heures les jours ouvrables,
- interdisent aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,
- interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- interdisent au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours.

Attention : dans un contrat signé à partir du 27 mars 2014, toute clause interdisant au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 21 jours, est abusive.

### Clauses facilitant la résiliation du bail

Le bailleur n'a pas le droit de prévoir une clause de résiliation du bail qui aurait pour effet de contourner la réglementation en vigueur. Dans ce cadre, sont abusives les clauses qui :

- prévoient la résiliation du contrat pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou les troubles de voisinage constatés par le juge.
- permettent au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé que le locataire ne pourrait pas contester.

### Clauses limitant ou exonérant la responsabilité des parties

Le contrat de bail doit être équilibré. Le propriétaire ne peut ainsi s'exonérer de sa responsabilité ou faire peser sur son locataire une responsabilité systématique.

En conséquence, la loi considère non écrites les clauses qui :

- prévoient la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée, interdisent au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonèrent le propriétaire de toute responsabilité,
- prévoient que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

Paraphes

