



contrat bail type

1	Parties au Bail	2
2	Préambule	2
3	Objet et cadre juridique du Bail	3
4	Désignation du Logement	3
5	Destination.....	3
6	Début du Bail, durée et états des lieux	4
7	Conditions financières de la location	5
8	Obligations de la Communauté et de l'Occupant(e)	7
9	Clause résolutoire	8
10	Élection de domicile	8
11	Litiges et contestations.....	8
12	Annexes du Bail	9

1 Parties au Bail

Entre les soussignés :

1.1 Bailleur

Identité du Bailleur

Option personne physique

Madame/Monsieur _____, né(e) le _____ à _____ et demeurant _____

Option SCI/autre personne morale

_____, forme société _____ dont le siège social est sis _____, immatriculée au RCS _____ sous le n° _____, représentée par _____, titre _____.

Option mandat de gestion

Ayant donné mandat à _____, forme société _____ dont le siège social est sis _____, immatriculée au RCS _____ sous le n° _____, titulaire de la carte professionnelle portant la mention gestion immobilière n° _____.

Désigné(e) ci-après « le Bailleur ».

Identité de la/du Représentant(e) et/ou de la/du Signataire

Madame/Monsieur _____, ayant pour mél _____ et pour numéro de téléphone mobile _____, Bailleur ou représentant(e) dûment habilité(e).

Désigné(e) ci-après « le Signataire ».

1.2 Communauté Logement

La Communauté Logement :

- association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 ayant son siège sis 22 rue de Noailles 78100 Saint Germain en Laye et dont l'identifiant SIREN est 830 925 186 ;
- représentée par Monsieur/Madame _____, en sa qualité de _____ dûment habilité(e).

Désigné(e)(s) ci-après « la Communauté »,

D'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit entre le Bailleur et la Communauté, ci-après « les Parties ».

2 Préambule

Il est préalablement exposé ce qui suit.

Le présent contrat de bail, ci-après « le Bail », s'inscrit dans le projet de la Communauté Logement tels que présenté ci-après :

« La Communauté Logement est une communauté d'intentions éthiques qui rassemble différentes parties prenantes dans le domaine du logement, principalement des locataires, des bailleurs et d'autres parties prenantes.

L'objet de la Communauté est :

- *d'offrir à tous ses Membres la meilleure expérience logement possible ;*

- de développer à cette fin le bien-être, la sécurité et la confiance entre tous les Membres de la Communauté et les tiers en relation avec la Communauté ;
- de garantir le respect par tous de leurs devoirs et de leurs droits fondés sur les valeurs et principes de la Communauté, respect nécessaire à la réalisation de son objet ;
- d'assurer la gestion communautaire de certains aspects et de certains risques et aléas propres à la Communauté et à ses Membres afin de faciliter la réalisation de son objet.

Toutes les actions de la Communauté visent à la préservation de la confiance qui constitue le bien commun le plus important de la Communauté et de ses Membres.

La devise de la Communauté est « améliorer l'expérience logement de chacun grâce à l'aide de chacun ».

Cela étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit.

3 Objet et cadre juridique du Bail

3.1 Objet

Le Bailleur loue à la Communauté qui accepte, les lieux ci-après désignés « Le Logement ».

Le Logement a exclusivement vocation à être sous-loué à un sous-locataire, la société **Entreprise**, ci-après « Le Sous-Locataire » qui mettra le Logement à disposition de **Monsieur/Madame** _____, salarié(e) chez **Entreprise**, ci-après « l'Occupant(e) ».

3.2 Cadre juridique

Le Bail n'est soumis à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, notamment ses articles 1709 à 1762.

4 Désignation du Logement

Le Logement objet du Bail est situé au _____ avec les éléments de désignation ci-après :

- situé au _____ étage escalier _____ ;
- superficie de _____ m² ;
- nombre de pièces : _____ ;
- composition : _____ ;
- étiquette DPE _____ suivant un diagnostic établie en date du _____ ;
- logement **meublé/non meublé**.

Si logement meublé : Le Bail relève de la location meublée et le Logement dispose des équipements prévus par le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015.

5 Destination

5.1 Autorisation de sous-location pour la Communauté et destination finale du Logement

Le Logement a vocation à être sous-loué au Sous-Locataire qui le mettra à disposition de l'Occupant(e).

Selon les dispositions de l'article 1717 du code civil, le Bailleur autorise expressément la Communauté à sous-louer le Logement objet du Bail. Cette autorisation fait l'objet d'un document signé par le Bailleur et annexé au Bail.

La Communauté s'interdit de céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location pour tout autre usage que la sous-location définie ci-dessus.

5.2 Modalités d'utilisation finale du Logement

Utilisation finale du Logement

L'utilisation finale du Logement est exclusivement l'habitation principale de l'Occupant(e).

Modalités d'occupation et de jouissance

L'Occupant(e) occupe le Logement personnellement avec sa famille. Il/Elle ne peut y installer des tiers en sa présence ou en son absence.

Le Sous-Locataire et l'Occupant(e) ne peuvent ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, le Logement, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

L'Occupant(e) doit jouir du Logement raisonnablement, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la résidence. Un manquement grave à cet engagement entraînerait de plein droit la résiliation du Bail et la perte de tout droit d'occupation pour le Sous-Locataire et l'Occupant(e).

5.3 Informations « Gérer mes biens immobiliers » GMBI transmises aux services fiscaux

Le service GMBI des services fiscaux permet aux propriétaires de biens immobiliers de déclarer l'identité des occupants ainsi que les loyers pour leurs biens loués.

Le Bailleur s'engage à fournir aux services fiscaux l'identité de l'Occupant(e), à savoir Madame/Monsieur _____, né le _____ à _____.

En aucun cas le Bailleur n'indique que la Communauté est l'Occupant du Logement.

6 Début du Bail, durée et états des lieux

6.1 Date d'effet, durée et résiliation

Le Bail prend effet à la date du _____.

Le Bail est consenti et accepté pour une durée d'1 (un) an et se poursuit par tacite reconduction d'année en année, faute de congé donné par l'une des Parties 1 (un) mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle.

La Communauté peut résilier le Bail à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis de 1 (un) mois.

Le Bailleur peut résilier le Bail à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis de 2 (deux) mois.

Le congé est notifié soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit signifié par acte d'huissier, soit remis en main propre contre récépissé ou émargement.

6.2 Etats des lieux

Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée dans les lieux. L'état des lieux signé par les Parties est annexé au Bail.

La Communauté déclare connaître parfaitement le Logement pour l'avoir visité en vue de la présente location.

La Communauté s'engage à prendre le Logement dans l'état où il se trouve lors de l'entrée dans les lieux, à faire en sorte qu'il demeure en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du Bail, afin qu'il soit rendu dans l'état où la Communauté l'a reçu à l'issue du Bail.

Etat des lieux de sortie

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre les Parties à la fin du Bail.

L'état des lieux de sortie indique :

- si le Logement est rendu en bon état ;
- si des dégradations ont été constatées dans le Logement, dégradations inscrites dans l'état des lieux de sortie.

Modalités de signature de l'état des lieux

Tant l'état des lieux d'entrée que l'état des lieux de sortie sont signés :

- par le Bailleur ou son représentant ;
- par l'Occupant(e) ;
- par la Communauté.

Tant l'état des lieux d'entrée que l'état des lieux de sortie sont signés sur place à l'issue de sa réalisation :

- lors de la remise des clefs par le Bailleur (état des lieux d'entrée) ;
- lors de la restitution des clefs au Bailleur (état des lieux de sortie).

7 Conditions financières de la location

7.1 Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **0 € (zéro euros)**, dont le paiement est effectué le 5 (cinq) de chaque mois, au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit désigné par lui, le premier paiement devant avoir lieu le _____.

Le prix du loyer ainsi fixé est révisé chaque année **le 1^{er} janvier/le 1^{er} du mois de la date anniversaire du Bail** en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), le premier indice retenu étant celui du _____ trimestre _____, soit _____.

7.2 Charges

La Communauté privilégie le forfait de charges

Fournir un cadrage précis des charges prises en compte et identifier les exclusions (électricité, fibre/Internet...).

Nature des charges

Fournir un cadrage précis des charges prises en compte et identifier les exclusions (électricité, fibre/Internet...).

En plus du loyer, le Bailleur est fondé à demander à la Communauté le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Provision de charges

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour le Bailleur de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Les provisions de charges mensuelles s'élèvent actuellement à **0 € (zéro euros)**.

Régularisation de charges

Le Bailleur devra remettre à la Communauté et à l'Occupant(e), pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal d'un mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois, la Communauté et à l'Occupant(e) peuvent prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

Le versement du solde fait l'objet d'un paiement direct entre le Bailleur et l'Occupante :

- paiement de l'Occupant(e) au Bailleur en cas de solde débiteur ;
- paiement du Bailleur à l'Occupant(e) en cas de solde créditeur.

7.3 Dépôt de garantie

Montant et versement initial

La Communauté verse un dépôt de garantie équivalent à () mois de loyer principal, soit **0 € (zéro euros)**.

Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée du Bail.

Remboursement du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie prend en compte le décompte de résiliation et est restitué dans le délai suivant calculé à compter de la restitution des clefs dans un délai :

- de 1 (un) mois si le Logement est rendu en bon état ;
- de 2 (deux) dans tous les autres cas de figures, délai qui ne soit absolument pas être dépassé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie restant dû à la Communauté, après arrêté des comptes, est majoré d'une somme égale à 10 % (dix pourcent) du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

7.4 Frais de dossier et d'état des lieux

Les frais relatifs respectent les règles tarifaires relatives aux mandataires et notamment les dispositions des alinéas 1 à 3 du I de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 2 du décret n° 2014-890 du 1er août 2014.

Ces frais de dossier et d'état des lieux s'élèvent à **0 € (zéro euros)**.

7.5 Taxes

La taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont à la charge de l'Occupant(e) et font l'objet d'un paiement direct par l'Occupant(e) au Bailleur.

7.6 Quittance

La Communauté accepte que la quittance lui soit transmise de façon dématérialisée sur l'adresse contacts@lacommunautelelogement.org.

8 Obligations de la Communauté et de l'Occupant(e)

8.1 Obligations générales de la Communauté

La Communauté doit acquitter ou faire acquitter par le Sous-Locataire exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

La Communauté et l'Occupant(e) doivent se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

La Communauté et l'Occupant(e) doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait ou les gens de sa famille ou à son service.

La Communauté et l'Occupant(e) ne peuvent rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

La Communauté et l'Occupant(e) ne doivent déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

La Communauté et l'Occupant(e) doivent donner accès dans le Logement au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il est nécessaire.

8.2 Entretien, travaux, réparation et charges

La Communauté prend le Logement dans l'état dans lequel il se trouve au moment de l'entrée en jouissance.

La Communauté et l'Occupant(e) doivent les entretenir, pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de Bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien leur incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes à son service.

La Communauté et l'Occupant(e) ne peuvent entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit du Bailleur. Ils/Elles ne peuvent faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans le Logement sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, et sous la surveillance de l'architecte de celui-ci.

La Communauté et l'Occupant(e) doivent laisser, à la fin du Bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'ils/elles aient fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement du Logement en leur état primitif, aux frais de la Communauté.

La Communauté et l'Occupant(e) doivent maintenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz, et assurer l'entretien de la VMC.

8.3 Assurances

La Communauté s'oblige à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du Bail contre les risques locatifs habituels et contre les risques pouvant naître de l'exercice de son activité.

La Communauté doit faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du Bailleur.

La Communauté doit déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le Bailleur de tout sinistre ou dégradation se produisant dans le Logement, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

La Communauté ne peut exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont elle ou l'Occupant(e) pourraient être victimes dans le Logement et doit faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

9 Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du Bail, et si un commandement de payer est demeuré infructueux au bout d'un délai de 2 (deux) mois, le Bail est résilié de plein droit après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, si bon semble au Bailleur et sans formalité judiciaire.

En cas de cessation du Bail entre le Bailleur et la Communauté, le Sous-Locataire et l'Occupant(e) ne peuvent se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

10 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- le Bailleur : en son domicile ;
- la Communauté : en son siège.

11 Litiges et contestations

Tout litige qui surviendrait dans le cadre de l'exécution du Bail relève de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort desquels le Logement loué est situé.

Fait à [] le [].

En deux originaux dont un est remis au Bailleur et l'autre conservé par la Communauté.

Signature des Parties précédées de la mention « Lu et approuvé ». Chaque page doit être paraphée.

Le Bailleur

La Communauté

12 Annexes du Bail

Les présentes annexes font partie intégrante du Bail.

12.1 Déclaration des Valeurs et Principes de la Communauté Logement

12.2 Autorisation de sous-location du Logement

12.3 Modalités de la déclaration GMBI

12.4 Attestation multi risque habitation du Logement

12.5 Titre de propriété du Logement

12.6 Mandat de gestion de l'agence immobilière (si mandat de gestion & administration de biens)

12.7 Liste des meubles de l'appartement (si logement meublé)

12.8 RIB du Bailleur

12.9 Fiche financière pour l'entrée dans les lieux

12.10 Ensemble des diagnostics techniques

12.11 État des lieux établi contradictoirement entre le Bailleur et la Communauté lors de la remise des clefs