

Contrat de bail d'habitation

ENTRE LES SOUSSIGNES

M, Mme, Mlle.....Né (e) leà.....

Demeurant à..... propriétaire du logement ci après désigné.

CI- APRES DENOMME, LE BAILLEUR, D'une part,

M, Mme, Mlle.....Né (e) leà.....

Demeurant à.....

CI- APRES DENOMME, LE LOCATAIRE, D'une part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR donne en location, au LOCATAIRE qui l'accepte, le logement ci après désigné. Le présent bail est régi par les dispositions de la loi 67-12 relative à l'organisation des rapports contractuels entre le BAILLEUR et le locataire des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel.

Article 1 : Objet

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements à usage d'habitation, ci après désignés, au locataire qui les acceptent aux conditions suivantes.

Article 2 : Désignation des lieux loués

Adresse des locaux loués :

.....

Bâtiment.....étage.....porte.....superficie

Consistance et désignation des lieux :

- Appartement • Maison individuelle • Garage

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. A défaut d'état des lieux établi comme ci-dessus, le LOCATAIRE sera présumé avoir reçu les lieux et le mobilier en bon état et devra les rendre tels, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi 67-12.

Article 4 : Durée du bail

Le présent contrat est consenti pour une durée deans à courir le.....et se terminant lesous réserve de reconduction ou de renouvellement.

Article 5: Montant du loyer

Le BAILLEUR est tenu de versé mensuellement la somme deDH au locataire sur les locaux loués, et cela pendant toute la durée consentie entre les contractants.

Le loyer est payable mensuellement OU trimestriellement, d'avance au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres).....

Article 6 : Dépôt de garantie / Cautionnement

La somme du montant de garantie versé par le BAILLEUR sera deDH.

Le dépôt de garantie ne doit pas dépasser deux(2) mois de loyer conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi 67-12. Ce dépôt devrait couvrir les loyers impayés et les dégradations éventuelles occasionnés par le locataire. Ce dépôt doit être restitué dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de remise du bien loué par le locataire. La nouvelle loi donne la possibilité aux deux parties de convenir dans le contrat d'imputer le montant de cette garantie sur le loyer des derniers mois du bail.

Article 7 : Révision du loyer

L'augmentation du montant du loyer est possible à l'issue d'un délai de 3 ans à compter de la date de conclusion du contrat initiée à la demande du LOCATAIRE et dans une proportion de 8%.

Article 8 : Résiliation anticipée

Le BAILLEUR a droit à une résiliation anticipée du présent contrat.

Le BAILLEUR peut résilier le contrat de bail si le locataire utilise le logement dans un but autre que sa nature ou celui annoncé dans le contrat de bail, en cas de négligence ou défaut d'entretien du bien, et enfin en cas de défaut de paiement du loyer (Article 56 de la loi 67-12).

Le BAILLEUR peut résilier le contrat en envoyant une lettre recommandée au locataire dans les cas d'espèces suivants : s'il veut récupérer le bien pour usage personnel ou pour faire habiter les ascendants et descendants de premier degré, ou pour détruire le bien en vue de faire des travaux, ou le non paiement des loyers. Le locataire bénéficie d'un préavis de 2 mois à compter de la réception de la lettre.

Article 9 : Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu de :

- Remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes, pouvant atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- Garantir la jouissance du bien immeuble selon les termes du contrat de location ;
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation ;

-Délivrer un reçu au locataire pour chaque paiement effectué.

Article 10 : Obligations du locataire

Le locataire, quant à lui, est tenu de :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et verser le montant du loyer mentionné sur le contrat ;
- Garantir un bon état général du bien loué ;
- Maintenir les lieux loués en bon état d'entretien général ;
- Avertir le BAILLEUR de toutes dégradations causées aux locaux ;
- Ne pas faire certains travaux importants sans l'autorisation du BAILLEUR (art 17 de la loi 67-12) ;
- Ne pas sous louer les lieux loués sans l'accord express du BAILLEUR.

Article 11 : Décès du BAILLEUR ou du locataire

Le décès du locataire n'annule pas le contrat de bail qui se poursuit au profit de son conjoint, ses descendants ou ascendants qui étaient légalement à sa charge et vivaient effectivement avec lui.

Il ne s'annule pas non plus en cas de décès du propriétaire; les héritiers deviennent ainsi les bénéficiaires du loyer.

Article 12 : Clause résolutoire

A défaut par le LOCATAIRE d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer.

Article 13 : Clause pénale

Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR.

Article 14 : Election de domicile

Les parties font élection de domicile à [Adresses des parties].

Article 15 : Attribution de juridiction

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution du présent contrat devra être porté devant le tribunal de (Nature du tribunal/Ville).

Article 16 : Frais & Honoraires

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

Fait à (Ville), le (Date)

En [Nombre] exemplaires originaux

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE