**Bail d’habitation**

 **Lié à l’occupation d’une résidence secondaire vide**

*Bail soumis au Code civil*

**Préambule**

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil.

Il est conclu pour un logement meublé donné en location comme **résidence secondaire**.

**Désignation des parties**

Le présent bail est conclu entre :

Le Locataire : [prénom et nom du locataire, adresse de sa résidence principale]

Le Bailleur : [prénom nom, date et lieu de naissance optionnelle] demeurant [lieu de résidence principale] ou [nom de la personne morale, numéro SIREN, siège social]

Le cas échéant représenté par [mandataire]

**Désignation des locaux loués**

Les locaux loués au titre du présent bail sont décrits ci-après :

Adresse : [adresse complète avec code postal]

Détails localisation : [étage, bâtiment, porte, etc.]

Type de bien : [maison/appartement]

Nombre de pièces principales : [pièces de vie ou chambres]

Surface indicative : [surface habitable en m²]

Annexes : [cave, garage, grenier, etc.]

Type d'habitation : [maison ou appartement, copropriété ou monopropriété]

Désignation des locaux et équipements à usage commun : [ascenseur, local à vélo, jardin, etc.]

Désignation des locaux et équipements à usage privatif : [climatisation, piscine, etc.]

Production d'eau chaude : [collectif / individuel]

Production de chauffage : [collectif / individuel]

Les meubles sont listés dans un inventaire séparé, signé en même temps que l'état des lieux d'entrée.

**Destination des lieux**

Les locaux sont loués au Locataire **exclusivement à titre de résidence secondaire** ; ils ne sauraient en aucun cas constituer la résidence principale du Locataire, ce dernier s’obligeant à transmettre au Bailleur, à sa demande, tout élément justifiant de sa domiciliation à titre de résidence principale dans son logement habituel.

**Date de prise d'effet et durée du contrat**

Date d'effet : [date d’entrée dans les lieux prévisionnelle]

Durée du contrat : [durée libre à fixer, recommandé 1 an]

Renouvelable tacitement : [oui / non]

**Congé**

*Contrairement au bail d’habitation classique, cette section est librement modifiable notamment les conditions de congé du Bailleur (sans motifs possibles).*

Motif et préavis pour congé Bailleur : à échéance du bail avec un préavis de trois mois dans les mêmes conditions que l’article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (vente, reprise pour y habiter ou loger un proche, manquement au bail)

Motif et préavis pour congé Locataire : à tout moment avec un préavis d’un mois sans motif

**Loyer et** **charges**

Loyer : [XXXX] euros

Paiement du loyer : mensuel payable d’avance le 5 du mois par virement bancaire

Type de charges : forfait de charges payable et indexable dans les mêmes conditions que le loyer

Montant des charges : [XXXX] euros

Ce montant servira à payer les charges dues par le Locataire. Elles sont, par défaut, définies comme les charges et réparations locatives prévues par les décrets n°87-712 et n°87-713 du 26 août 1987 annexés aux présentes.

Le Bailleur reste redevable de toutes autres charges.

Par exception à la répartition précédente

* Certaines charges seront prises en charge par le Bailleur : [paiement de l’abonnement Internet hors VOD]
* Certaines charges seront payées par le Bailleur et refacturées au Locataire selon leurs consommations réelles : [paiement de l’électricité, paiement des consommations VOD de l’abonnement Internet]

**Indexation**

Les loyers et charges prévues au paragraphe "Loyers et charges" seront indexés annuellement en fonction de l'IRL à la date d'anniversaire du bail.

Le calcul sera fondé sur la comparaison du dernier indice connu à la date d'indexation avec l'indice du même trimestre de l'année précédente.

**Dépôt de garantie**

*Contrairement au bail d’habitation classique, cette section est librement modifiable. Diminuez le délai de restitution du dépôt de garantie si vous êtes en location saisonnière courte.*

Le dépôt de garantie est fixé à [XXXX] euros.

Il sera non productif d'intérêts pour le Locataire.

Il servira à couvrir toutes les obligations du Locataire au titre du présent bail.

Le Bailleur s'engage à le restituer au Locataire au plus tard 30 jours après l’état des lieux de sortie, déduction faite des sommes dûment justifiées par la production de devis concernant des charges, travaux ou réparations qui seraient imputables au Locataire.

**Clause résolutoire**

Il est prévu que le bail sera résilié de plein droit dans les cas suivants :

1) défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie

2) défaut d’assurance des risques locatifs par le Locataire

3) troubles de voisinage constatés par une décision de justice et un mois après un commandement resté infructueux

4) utilisation des locaux à titre de résidence principale

[Autres motifs]

De plus, en cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires, le Locataire supportera une majoration de plein droit des sommes dues, en conséquence du préjudice subi par le Bailleur. Cette majoration sera calculée tous les 1ers du mois et sera égale à 5% des sommes dues depuis plus de 15 jours.

Enfin en cas d’occupation des lieux sans droit ni titre, le Locataire devra verser par jour d’occupation, outre les charges, **une indemnité d’occupation égale à deux fois le loyer contractuel quotidien**, et ce jusqu’à libération effective des locaux et récupération des clefs par le Bailleur.

**Clause de solidarité**

En cas de pluralité de Locataires, ces derniers reconnaissent être solidaires et indivis pour l’exécution de leurs obligations. Lorsqu'un des colocataires donne congé, la solidarité des locataires restants se prolonge jusqu’à résiliation définitive du bail.

**Clauses spécifiques**

*Rayer ou supprimer si sans objet*

**Honoraires**

Les honoraires de la société [nom du mandataire] mandatée par le Bailleur s’élèvent à [montant des honoraires] euros, au titre de [nature de la prestation]. Le paiement de ces honoraires se fera à la signature du bail de la manière suivante :

* [montant dû par le Locataire] euros payés par le Locataire
* [montant dû par le Bailleur] euros payés par le Bailleur

**Caution**

L’exécution du présent bail est garantie par [prénom et nom du garant], demeurant [adresse du garant] en qualité de caution solidaire. La caution renonce donc aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations du Locataire résultant de la signature du présent bail.

**Sous-location**

La sous-location est interdite, sauf accord express du Bailleur.

**Annexes**

* État des lieux
* Décretsur les charges locatives
* Décret sur les réparations locatives
* Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique le cas échéant

Fait à Le

Le Bailleur ou son représentant Le Locataire ou son représentant