

Bail d'habitation

Lié à l'occupation d'une résidence secondaire

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 mono-propriété]

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]

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 d'un mois sans motifs

Motif et préavis pour congé Locataire : à tout moment avec un préavis d'un mois sans motifs

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 1er 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 payé par le Locataire
- [montant dû par le Bailleur] euros payé 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.

Remplacement des meubles

Le Bailleur ne sera pas tenu au remplacement et à la réparation des meubles et équipements qu'il aura mis à la disposition du Locataire. Le Locataire devra obligatoirement avertir le Bailleur de tout dysfonctionnement, ce dernier ayant alors le choix de prendre en charge ou non la réparation ou le remplacement. En cas de remplacement par le Locataire, le nouvel équipement restera propriété de ce dernier lors de la libération des lieux.

Sous-location

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

Annexes

- Etat des lieux ([lien vers le modèle](#))
- Inventaire des meubles
- Décret sur les charges locatives ([lien vers le document](#))
- Décret sur les réparations locatives ([lien vers le document](#))
- Eléments constitutifs du dossier de diagnostic technique le cas échéant

Fait à

Le

Le Bailleur ou son représentant

Le Locataire ou son représentant