

Exemplaire de contrat de location meublée

Entre les soussignés:

M./Mme demeurant à.....

Tél:

ci-après dénommé LE BAILLEUR

D'une part,

Et

Mr/Mme demeurant à.....

ci-après dénommé LE PRENEUR

D'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit:

Mr/Mme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, donne par les présentes à bail, à M./Mme, preneur, qui accepte, à titre de location, les locaux meublés ci-après désignés aux conditions suivantes:

Désignation / consistance des locaux et équipements privés

.....

..... (etc)

Conditions générales

I/ DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de.....qui commencera à courir le pour se terminer le

- Six mois avant l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra faire, par lettre recommandée avec avis de réception, une proposition de renouvellement du bail afin d'établir un nouveau contrat.
- A défaut, et à condition que le BAILLEUR n'ait pas exercé son droit de reprise, le présent bail sera tacitement reconduit.

II/ RÉSILIATION - CONGÉ

Le présent bail ne pourra être résilié que dans les conditions suivantes:

1) Par le Bailleur

Le BAILLEUR qui voudrait faire cesser ledit bail devra se conformer aux dispositions de la délibération n°62-35 du 18 mai 1962 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation, en prévenant le PRENEUR six mois à l'avance avant l'expiration du bail initial et à tout moment par la suite. Le congé doit être impérativement délivré par acte d'huissier et indiquer le motif allégué. Ce motif ne peut être que la reprise pour habiter les locaux loués ou les faire habiter par les personnes visées à l'article 18 de la délibération précitée ou encore l'évacuation du PRENEUR rendue nécessaire pour reconstruire l'immeuble ou le surélever.

1) Par le Preneur

Si le PRENEUR refuse le renouvellement ou s'il veut renoncer au bénéfice de la tacite reconduction, il doit en informer le BAILLEUR deux mois avant l'expiration du bail en lui donnant congé par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque le préavis est donné par le PRENEUR, le point de départ est fixé au premier du mois suivant la réception par le BAILLEUR de la notification du congé.

- En cas de résiliation anticipée du bail dans la période initiale, et du fait du PRENEUR, pour convenances personnelles ou par la suite (après expiration du bail initial) à défaut de préavis, dans les conditions ci-dessus fixées, le BAILLEUR aura droit à une indemnité égale à un mois de loyer.

III/ LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de FCFP

(..... FCFP) payable d'avance et en totalité le.....

de chaque mois par virement effectué au bénéfice du compte

BT/SOC/BP/CCP n°..... au nom de.....

- Tout paiement aura lieu au domicile du BAILLEUR ou de son représentant ou mandataire, ou en tout autre lieu qu'il lui plaira d'indiquer au PRENEUR et devront être effectués en moyens légaux de paiement ayant cours légal dans le territoire de la Polynésie française.

Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé lors de chaque renouvellement du présent contrat, selon les dispositions de la réglementation en vigueur sur le territoire.

IV/ CHARGES

En sus du loyer, le locataire remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges réglementaires,

conformément à la liste fixée par le décret 87-713 du 26 août 1987 annexée au présent bail.

- Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal sont exigibles en contrepartie:

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée

- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée

- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. Elles sont réglées mensuellement en même temps que le loyer principal.

V/ DEPOT DE GARANTIE

En outre, afin de garantir l'exécution des présentes et pour répondre des dégâts qui pourraient être causés aux lieux loués, le PRENEUR versera à la prise de possession, une somme de FCFP, à titre de dépôt de garantie, somme non productive d'intérêts.

- Ce dépôt de garantie est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire (après complet déménagement, exécution de réparations locatives, résiliation des abonnements d'électricité et téléphone, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

- Il sera restitué au PRENEUR en fin de jouissance, dans le mois suivant la remise des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du PRENEUR.

- A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du PRENEUR.

VI/ ETAT DES LIEUX

- Les locaux sont loués avec les meubles figurant dans l'inventaire et dont un état sera contradictoirement dressé en même temps qu'un état des lieux établi à l'entrée en jouissance.

- L'état des lieux et l'inventaire et l'état du mobilier seront annexés aux présentes et seront à nouveau établi en fin de contrat, lors de la restitution des clés.

- A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

VII/ OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes:- 1 - Délivrer au PRENEUR le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

- 2 - D'assurer au PRENEUR la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.*
- 3 - Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.*
- 4 - De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le PRENEUR ne constituant pas une transformation de la chose louée.*
- 5 - Communiquer au PRENEUR, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories.*
- 6 - Remettre gratuitement une quittance au PRENEUR qui en fait la demande.*

VIII/ OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu des obligations principales suivantes:

- 1 - D'occuper les lieux bourgeoisement, sans pouvoir y exercer ni commerce, profession, industrie ou autres activités quelconques, le PRENEUR reconnaissant que cette location lui a été consentie qu'à titre de résidence provisoire, condition sans laquelle le présent engagement n'aurait pas eu lieu.*
- 2 - Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.*
- 3 - User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants, ni leur porter trouble de quelque façon que ce soit, plus particulièrement s'il s'agit d'une location dans un immeuble en copropriété.*
- 4 - Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.*
- 5 - Répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est annexé aux présentes.*
- 6 - Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987 joint au présent contrat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon ou, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.*
- 7 - Il ne devra en aucun cas jeter des ordures, débris, tampons, linges et eaux ménagères dans les cours, dans les W-C et conduites de tout ordre, sinon les frais de nettoyage et de dégorgeement resteraient à sa charge.*
- 8 - Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.*
- 9 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéa de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.*
- 10 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leur équipements; le BAILLEUR pourra, si le PRENEUR a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du PRENEUR ou conserver les transformations effectuées sans que le PRENEUR ne puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du PRENEUR la remise immédiate des*

lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

- 11 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire: incendie, dégât des eaux, vol, responsabilité civile... et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du BAILLEUR, par la production de la police et des quittances.
- 12 - Ne pas céder le contrat de location ni sous-louer le logement sauf l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- 13 - Laisser visiter, en vue de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties.
- 14 - Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, exécution des réparations locatives...).
- 15 - Remettre au BAILLEUR, dès son départ, le jeu de clés complet des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

IX/ CLAUSE RESOLUTOIRE

- En cas de non-paiement des loyers aux termes prévus, comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses du contrat, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le BAILLEUR pourra exiger le RESILIATION IMMEDIATE ET DE PEIN DROIT des présentes, sans qu'il soit nécessaire de s'adresser aux tribunaux, l'expulsion pouvant être ordonnée sur simple ordonnance du juge des référés.
- Le BAILLEUR prendra la libre disposition des locaux sans qu'il soit besoin d'autres formalités légales, et sans préjudice des loyers dus et de tous dommages et intérêts.

X/ CLAUSES PENALES

En outre sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent:

- En cas de non-paiement du loyer et des charges aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.
En outre, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes sans préjudice de l'article 48-1 du code de procédure civile de la Polynésie française.
- Si le PRENEUR déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

XI/ ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective au moment du litige.

Fait et signé à..... le....., en..... exemplaires dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le bailleur (2)

Le preneur (2)

(2) Signature des parties précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé".