

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M \_\_\_\_\_ né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_,  
domicilié \_\_\_\_\_

Désigné(s) au présent sous la dénomination "le propriétaire" ou "le bailleur",

D'UNE PART,

Et

M \_\_\_\_\_ (nom et prénoms), de nationalité \_\_\_\_\_  
né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (commune et département de naissance),  
domicilié \_\_\_\_\_

Et

M \_\_\_\_\_ (nom et prénoms), de nationalité \_\_\_\_\_  
né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (commune et département de naissance),  
domicilié \_\_\_\_\_

Désigné(s) au présent sous la dénomination "le(s) locataire(s)" ou "le(s) preneur(s)",

D'AUTRE PART,

## IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Le bailleur donne à louer au(x) preneur(s) qui l'accepte(nt) conjointement et solidairement le garage - box n°- parking <sup>2</sup> - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dépendant de la propriété sise à \_\_\_\_\_ rue \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ que le preneur déclare parfaitement connaître pour l'avoir vu et visité.

## 1. DURÉE DU BAIL

La présente location est consentie et acceptée pour une période de \_\_\_\_\_ mois, commençant à courir le \_\_\_\_\_  
pour se terminer le \_\_\_\_\_, et renouvelable par tacite reconduction par périodes mensuelles, avec faculté  
pour chaque partie d'y mettre fin, soit à l'échéance du bail ci-dessus fixée, soit au cas de renouvellement à n'importe quelle  
échéance, à condition de notifier par lettre recommandée avec avis de réception, un congé respectant un préavis d'un mois.

## 2. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de (en chiffres et lettres) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ euros, payable  
d'avance le \_\_\_\_\_ de chaque mois, au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Tout mois commencé est dû en entier et tout paiement sert à l'apurement de la dette la plus ancienne.

Pour toutes variations pouvant survenir dans le prix du loyer ou des charges, le bailleur se réserve le droit de prévenir le preneur  
quinze jours avant l'application de ladite augmentation, soit par affichage dans la propriété, soit par lettre individuelle  
recommandée.

☐ Option : par dérogation à la clause ci-dessus, les parties conviennent que le loyer sera révisé automatiquement sans notification  
préalable chaque année à la date anniversaire du bail en cas de hausse, selon la variation de I.R.L. (Indice de Référence des  
Loyers) ou tout autre indice qui pourrait lui être substitué. L'indice de base sera celui du \_\_\_\_\_ trimestre de l'année \_\_\_\_\_  
dont la valeur est \_\_\_\_\_ ou à défaut le dernier indice connu à la date de signature du bail.

## 3. CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus, 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 impôts ou taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

<sup>1</sup> Préciser s'il s'agit d'un garage, parking, box, etc.

<sup>2</sup> Rayer la mention inutile



### Première option <sup>1</sup>

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au domicile du bailleur ou de son mandataire, en même temps que le loyer, par provision mensuelle de \_\_\_\_\_ euros, avec **régularisation annuelle** lors de l'établissement définitif des comptes. Cette provision sera révisable chaque année en fonction de l'évolution du coût de ces charges.

S'agissant d'un compteur de distribution d'eau individuel dont l'abonnement peut être souscrit ou transféré au nom du locataire, le preneur s'engage à accepter cette souscription ou ce transfert tant à son entrée dans les lieux que pendant le cours de la location, sur simple demande du bailleur, et à régler les factures qui, à cette suite, lui seront adressées directement par le service de distribution de l'eau.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant le cours de la location, le preneur les supportera sauf si leur récupération est expressément interdite.

Au cas de modifications de la répartition des charges lors de l'établissement ou de la modification d'un règlement de copropriété ou à la suite d'une décision de l'assemblée générale de copropriété, ces nouvelles répartitions s'appliqueront de plein droit.

### Deuxième option <sup>2</sup>

Le bailleur percevra à titre forfaitaire, et donc sans régularisation annuelle, la somme mensuelle de \_\_\_\_\_ euros.

## 4. DÉPÔT DE GARANTIE

M \_\_\_\_\_ a versé à titre de dépôt de garantie au bailleur qui le reconnaît par la présente, la somme de \_\_\_\_\_ euros, représentant \_\_\_\_\_ mois de loyer, qui sera remboursée, sans intérêt, en fin de jouissance dans le délai de deux mois après le départ du locataire et la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur pour loyer, charges, réparations et détériorations, aux parois, fermetures, etc.

Ce dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ces loyers ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

Par ailleurs, au cas d'existence d'un dispositif automatique d'accès, le preneur reconnaît avoir reçu à l'entrée en jouissance un appareil à télécommande destiné à l'ouverture et la fermeture de \_\_\_\_\_ <sup>3</sup> en contrepartie de la jouissance personnelle et exclusive duquel il a versé un cautionnement de \_\_\_\_\_ euros, dont le bailleur lui donne acte. Cette somme, destinée à garantir la restitution de l'appareil en bon état de fonctionnement, sera remboursée, en fin de location, distinctement de la remise du dépôt de garantie après vérification du bon état de marche de la télécommande. Il en sera de même au cas où le dispositif commandé par l'appareil serait mis en service pendant le cours du bail.

## 5. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES - USAGE DES LIEUX - OBLIGATIONS DIVERSES

La location est faite suivant les charges et conditions ci-après que le preneur s'engage à exécuter :

**5.1** Le preneur ne devra se servir du local que pour **l'usage indiqué** (garage pour véhicule) et ce, de convention expresse. Il est en conséquence formellement interdit d'y faire du feu ou d'y entreposer des marchandises, stocks, combustibles ou comestibles quelconques sans l'autorisation écrite du bailleur et surtout de s'y livrer à des actes commerciaux sous quelques formes que ce soit et d'y habiter. Il ne pourra laisser dans le local ni chien, ni animaux d'aucune sorte. Il est interdit d'emmagasiner dans les boxes des provisions d'essence en bidons, le contenu du réservoir du véhicule étant seul admis.

**5.2** Le preneur prendra possession du local dans l'état où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance. Il s'engage à jouir paisiblement du local, à l'entretenir en bon état, à le rendre à son départ, propre et en bon état de réparations locatives. Il s'interdit de céder son droit à la présente location, de prêter, échanger, ou sous-louer, même gratuitement le local, en totalité ou en partie, sans l'autorisation écrite du bailleur.

**5.3** Avant de quitter les lieux, le preneur devra justifier du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières de l'année courante et faire les réparations locatives nécessaires ou en payer la valeur, soit arrêtée en accord avec le bailleur, soit en fonction des devis établis par des professionnels à la demande du bailleur. Le preneur devra satisfaire à toutes charges présentes ou futures de ville, police ou voirie auxquelles les locataires sont, ou seront tenus, et, en particulier, à celles concernant les véhicules automobiles.

**5.4** Le preneur n'apportera aucune modification ni changement dans l'état du local loué, **sans l'autorisation écrite du bailleur**. Il est notamment formellement interdit de clouer quoi que ce soit contre les parois des boxes pouvant provoquer le descellement ou la fracture des murs. Toute détérioration occasionnée de ce fait, entraînera la responsabilité du preneur qui, à ses frais, devra faire remettre les lieux en état.

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile

<sup>2</sup> Rayer la mention inutile

<sup>3</sup> Préciser à quelles entrées de l'immeuble donne accès la télécommande (hall d'entrée, parking, ...)

5.5 Au cas d'absence d'alimentation en eau ou en électricité, le bailleur ne sera pas tenu de procéder à ces installations et le locataire s'interdit d'y procéder lui-même ou d'y faire procéder. Au cas d'existence d'une alimentation en eau ou d'une installation ultérieure, le preneur n'y apportera aucune modification. Au cas d'existence d'une alimentation en électricité ou d'une installation ultérieure, le preneur n'y apportera aucune modification, l'éclairage en étant assuré par une ligne privée avec compteur individuel - par la minuterie générale <sup>1</sup> dont les frais seront inclus dans la provision pour charges, au prorata du nombre de garages, parkings et boxes loués, ou selon la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un.

5.6 Il devra prévenir l'apparition, et assurer la disparition s'il y a lieu, à ses frais, de tous parasites, rongeurs et insectes, hormis toutes espèces se rattachant à la famille des xylophages. Toutefois, dans le cas d'apparition de termites et autres insectes xylophages, il devra procéder par application de l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative à la prévention et à la lutte contre les termites à une déclaration à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble, de la présence desdites termites, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien déposer contre décharge en mairie. Il devra procéder parallèlement à une déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès de son bailleur.

5.7 Le preneur prendra toutes dispositions utiles contre les risques de gel pour lesquels le bailleur décline toute responsabilité. Il est formellement interdit d'utiliser le courant électrique pour le chauffage du local, du véhicule ou du moteur, de faire emploi de tous genres de réchauds à huile, alcool, pétrole ou toutes autres sortes de matières inflammables. Il est en outre convenu entre les parties qu'en période de gel, l'alimentation en eau pourra être momentanément interrompue à tout moment en fonction des risques encourus par les canalisations. Si le froid est trop violent, elle restera même constamment fermée.

5.8 Le preneur devra faire assurer pour une somme suffisante, le local ou l'emplacement loué contre tous les risques locatifs : incendie, explosion, dégât des eaux, recours des voisins et des tiers pendant toute la durée de la location. Il devra en justifier par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, d'abord à son entrée dans les lieux lors de la remise des clés, ensuite à l'échéance de chaque police en cours. Il devra déclarer à sa compagnie d'assurance, dans le délai prescrit, tout sinistre survenu dans les lieux loués et en aviser le bailleur ou son mandataire. Si l'absence de déclaration entraînerait pour le bailleur un préjudice direct ou indirect, le preneur en serait tenu pour responsable et devrait l'indemniser. S'il perçoit une indemnité d'assurance, il s'engage à exécuter les travaux dans les règles de l'art.

5.9 Tout stationnement, quel que soit le véhicule, est interdit dans les parties communes. Pour éviter tous ennuis avec les occupants de l'immeuble et le voisinage, le preneur ne fera pas usage de l'échappement libre à l'intérieur de l'établissement, et évitera, tant de jour que de nuit, tout bruit de nature à gêner lesdits occupants ou le voisinage. Il ne déposera dans les parties communes, notamment aucun papier, panier, baquet, objets quelconques ou ordures. Il s'interdit de vidanger les huiles des moteurs, boîtes de vitesses, pont arrière, etc. dans la partie louée de l'immeuble ou les parties communes.

5.10 Le preneur sera seul responsable des accidents, dégradations, dégâts causés par lui ou son véhicule, soit à l'intérieur du local, soit dans les parties communes, soit aux autres véhicules. Le bailleur décline toutes responsabilités en ce qui concerne les travaux de nettoyage, manoeuvre de véhicules ou autres que le preneur pourrait demander à un gardien éventuel. Le preneur restera responsable des accidents aussi bien matériels que corporels qui pourraient survenir.

5.11 Le preneur devra laisser visiter le local par le bailleur ou son mandataire, chaque fois que cela sera nécessaire. Une clé sera remise au bailleur ou à son mandataire pour visite et entretien à chaque demande. Il devra souffrir tous les travaux de réparations, améliorations, installations ou constructions nouvelles que le bailleur voudrait faire exécuter, sans pouvoir réclamer aucune indemnité en raison de leurs inconvénients ou de leur durée, même supérieure à quarante jours. Il devra signaler au bailleur les dégradations ou accidents de toutes sortes, fuites ou infiltrations d'eau pluviale, etc. pouvant se produire dans le local, faute de quoi il serait responsable des dégâts ou accidents de toute nature qui en résulteraient.

5.12 Il est expressément convenu que le bailleur ne sera jamais tenu pour responsable des vols, dégradations, et autres faits pouvant être commis au préjudice du preneur dans les lieux loués dont il ne sera jamais tenu de faire assurer la surveillance et ce, même pendant la remise des clés par le preneur, pour travaux et visite des lieux comme indiqué précédemment. Au cas où le bailleur, pour sa propre sécurité, ferait exercer une surveillance dans l'établissement, ce fait ne pourra jamais constituer d'engagement de surveillance et de responsabilité à sa charge, ni diminuer la surveillance que le preneur devra toujours personnellement exercer sur son véhicule et dans son local, tant pour vol que dégradation.

5.13 En cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le preneur devra laisser visiter les lieux loués trois jours ouvrables par semaine, qui lui seront précisés par le bailleur, et pendant deux heures, durant les mois qui suivront l'annonce de la vente. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les locaux loués en cas de cessation de location et ce pendant la durée du préavis qui précédera la fin de cette location.

5.14 Le preneur devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe, et satisfaire en conséquence aux observations ou injonctions du bailleur, de son mandataire, du gérant ou du syndic. Les tolérances ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

5.15 En toute hypothèse de trouble de fait ou de trouble de droit provoqués par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct, quelle qu'en soit la nature, consenti par le même bailleur, les parties aux présentes sont expressément convenues que ledit bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages tant matériels, que corporels ou moraux en résultant pour le preneur qui disposera, en sa qualité de victime, d'un unique recours direct contre l'auteur ou les auteurs de ces troubles.

---

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile



## 6. DIAGNOSTICS

6.1 En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur dont les biens immobiliers loués sont situés dans des zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles prescrit et approuvé ou dans les zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat doit informer le locataire de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. Un état des risques sera, s'il y a lieu, annexé au présent contrat de location.

6.2 En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 du Code des assurances ou de tout sinistre dont il a été informé en application des présentes dispositions.

6.3 Lorsque l'immeuble entre dans le champ d'application des articles R 1334-14 à R 1334-28 du Code de la santé publique, un dossier technique amiante est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble et le propriétaire s'engage à communiquer au locataire la fiche récapitulative de ce dossier dès qu'elle sera établie.

## 7. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, de tout ou partie de la somme correspondant au montant du dépôt de garantie, ou des charges dûment justifiées ou contractuellement convenues, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions de la présente location, en particulier défaut d'assurance à l'entrée dans les lieux ou pendant le cours de la location, et 1 mois après un commandement délivré par huissier de justice demeuré sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Dans tous les cas, si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, auquel les parties donnent expressément compétence.

Dans ce cas, le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du droit au paiement des loyers courus ou à courir et de tous autres droits et actions.

## 8. CLAUSES PÉNALES

8.1 En cas de non paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer ou accessoires et 48 heures après une mise en demeure formulée par lettre recommandée avec avis de réception, la somme due sera majorée de 10 % (dix pour cent).

8.2 En cas de non-libération des locaux à l'expiration du préavis sur congé donné par l'une ou l'autre partie ou, en cas de résiliation judiciaire, à la date où la décision de justice sera devenue exécutoire, le locataire versera au bailleur, outre les charges, une indemnité d'occupation journalière égale à deux fois le dernier loyer quotidien en cours jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

## 9. AUTRES CLAUSES

La présente location est consentie au(x) seul(s) signataire(s) du présent engagement qui sera résilié automatiquement, de plein droit, sans congé, en cas de décès du preneur. De convention expresse, ses héritiers ne pourront invoquer l'article 1742 du Code civil.

Il est formellement reconnu par les parties, conformément à la clause n° 5.1 :

- Que le local ne pourra jamais être utilisé à titre commercial sous aucun prétexte et qu'il ne pourra jamais non plus être utilisé comme accessoire d'un commerce, industrie ou encore d'une activité professionnelle.
- Toutes contestations sur cette condition formelle entraîneraient immédiatement et de plein droit la résiliation de la convention même si sa durée ou les renouvellements successifs dépassaient plus de deux années.

## 10. CLAUSES PARTICULIÈRES

Cf. avenant(s) en date du \_\_\_\_\_

Approuvant : lignes rayées nulles : 1 mots rayés nuls : \_\_\_\_\_ Signatures :

Fait en autant d'originaux que de parties intéressées (bailleur(s), preneur(s)) dont un remis à la signature du bail à chacune d'elles qui le reconnaît expressément.

### LE(S) BAILLEUR(S)

*Faire précéder la signature de chaque bailleur de la mention  
"Lu et Approuvé"*

### LE(S) PRENEUR(S)

*Faire précéder la signature de chaque preneur de la mention  
"Lu et Approuvé"*