# CONTRAT DE BAIL À USAGE D’HABITATION

Entre les soussignés :

Le Bailleur :  
Nom et prénom : Zairi Sofiane  
Adresse : Bloc H, Résidence Printemps II, Cité des Palmerais, Aouina, Tunis  
CIN : 04638507

Et le Locataire :  
Nom et prénom : Arfa Salwa  
Adresse : 34, Avenue de la Terre, 2084 Borj Cedria, Tunisie  
CIN : 04783578

Il a été convenu ce qui suit :

## Article 1 – Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location à usage exclusif d’habitation du rez-de-chaussée et du premier étage d’un bien immobilier situé au 34, Avenue de la Terre, 2084 Borj Cedria, Tunisie.  
  
Sont expressément exclus de la location :  
- Le sous-sol, auquel le bailleur conserve un droit d’accès permanent.  
- Les garages, qui ne font pas partie du bien loué.  
  
Le bien est entièrement meublé.

## Article 2 – Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée d’un (1) an renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par l’une des parties avec un préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier.

## Article 3 – Loyer et charges

Le loyer mensuel est fixé à huit cents dinars tunisiens (800 TND), payable par virement bancaire au plus tard le 5 de chaque mois sur le compte bancaire du bailleur (coordonnées à fournir séparément).

## Article 3 bis – Révision annuelle du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat. Cette révision consistera en une augmentation de cinq pour cent (5%) du montant du loyer mensuel en vigueur. Le nouveau loyer sera applicable sans qu’il soit nécessaire d’établir un avenant au présent contrat.

## Article 4 – Dépôt de garantie

Le locataire verse à la signature du présent contrat un dépôt de garantie équivalent à un (1) mois de loyer, soit 800 TND, destiné à couvrir d’éventuels manquements à ses obligations locatives. Ce dépôt sera restitué dans un délai de 30 jours après l’état des lieux de sortie, déduction faite des réparations éventuelles.

## Article 5 – État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi à l’entrée et à la sortie du locataire. Le bien est entièrement meublé. Le locataire reconnaît avoir visité les lieux et les avoir trouvés en bon état d’usage et d’entretien. Toute dégradation constatée à la sortie, autre que l’usure normale, sera à la charge du locataire.

## Article 6 – Obligations du locataire

Le locataire s’engage à :  
- Utiliser les lieux à usage strictement résidentiel.  
- Ne pas sous-louer ou céder le bail sans l’accord écrit du bailleur.  
- Entretenir les lieux loués et les restituer en bon état.  
- Respecter la tranquillité du voisinage.  
- Permettre l’accès au sous-sol au bailleur sur simple préavis raisonnable.  
- Ne pas utiliser les garages.

## Article 7 – Obligations du bailleur

Le bailleur s’engage à :  
- Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués.  
- Réaliser les réparations majeures non imputables au locataire.  
- Respecter la vie privée du locataire, sauf pour l’accès au sous-sol.

## Article 8 – Résiliation

Le contrat peut être résilié :  
- Par l’une ou l’autre des parties avec un préavis de trois (3) mois.  
- De plein droit en cas de non-paiement du loyer ou de manquement grave aux obligations contractuelles, après mise en demeure restée sans effet pendant 15 jours.

## Article 9 – Clauses spécifiques

- Le sous-sol reste la propriété exclusive du bailleur, qui peut y accéder à tout moment, sous réserve de prévenir le locataire.  
- Le locataire reconnaît expressément que les garages ne font pas partie du bien loué.  
- Le locataire s’engage à ne pas transformer les lieux sans autorisation écrite du bailleur.  
- En cas de litige, les parties conviennent de soumettre leur différend aux juridictions compétentes du gouvernorat de Ben Arous.

Fait à Tunis, le vendredi 04 juillet 2025

Établi en six (6) exemplaires originaux, dont trois (3) pour chaque partie.

|  |  |
| --- | --- |
| Signature du Bailleur | Signature du Locataire |