# CONTRAT DE BAIL À USAGE D’HABITATION

**Entre les soussignés :**

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

Et le Locataire : Salwa [Nom de famille à compléter]  
Adresse : 34, Avenue de la Terre, 2084 Borj Cedria, Tunisie  
CIN : [À compléter]

**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, et les garages.

**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 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 partiellement meublé. L’état des lieux sera annexé au présent contrat et fera foi en cas de litige. Toute dégradation constatée à la sortie 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 [Date à compléter]  
  
En deux exemplaires originaux, dont un pour chaque partie.

Signature du Bailleur : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signature du Locataire : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# ANNEXE 1 – ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux détaillé sera établi à l’entrée et à la sortie du locataire. Il décrira l’état de chaque pièce, des équipements et des installations. Toute dégradation constatée à la sortie, non mentionnée à l’entrée, sera réputée à la charge du locataire. Le locataire reconnaît avoir visité les lieux et les avoir trouvés en bon état d’usage et de propreté.

# ANNEXE 2 – INVENTAIRE DES MEUBLES

Le bien loué est partiellement meublé. Les meubles mis à disposition du locataire sont les suivants :

- Un réfrigérateur  
- Une machine à laver  
- 4 fauteuils du salon  
- Une table basse  
- Deux lits de 1.40m de largeur sur 1.90m de longueur  
- Deux armoires  
- Un climatiseur