

CONTRAT DE LOCATION

D'UN LOCAL À USAGE D'HABITATION

Régi par les dispositions du Code des obligations et des contrats

Entre les soussignés :

Le bailleur : M./Mme, né(e)
le à, de nationalité, titulaire de la CIN
n° délivrée le, demeurant
à,
tél., e-mail,
agissant en qualité de,
ci-après dénommé « **le bailleur** », d'une part,

Et le locataire : M./Mme, né(e)
le à, de nationalité, titulaire de la CIN /
du passeport n° délivré(e) le, demeurant actuellement
à,
profession, tél., e-
mail,
ci-après dénommé « **le locataire** », d'autre part.

Chaque partie déclare avoir la pleine capacité juridique de contracter. Si plusieurs locataires signent le présent contrat, ils sont tenus solidairement de toutes ses obligations.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Objet et désignation du bien

Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte, le bien situé
à,
gouvernorat de, code postal, de
type, situé au étage, d'une superficie d'environ
m², comprenant pièces principales, une cuisine, salle(s) d'eau, ainsi que les
dépendances
suivantes :

Titre foncier ou référence de propriété : Compteur STEG
n° Compteur SONEDE n°

Le bien est loué : ☐ vide ☐ meublé, selon l'inventaire annexé.

Article 2 - Destination

Le bien est loué à usage exclusif d'habitation principale du locataire et des membres de sa famille vivant avec lui, au nombre de personnes. Toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle, ainsi que toute location de courte durée à des tiers, sont interdites sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Article 3 - Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée de,
commençant le et se terminant le

À défaut de congé donné par l'une des parties au moins **deux (2) mois** avant l'échéance, le contrat est renouvelé par tacite reconduction pour des périodes successives d'une (1) année, aux mêmes conditions, sous réserve de la révision du loyer prévue à l'article 5.

Article 4 - Prise d'effet et remise des clés

Le contrat prend effet le À cette date, le bailleur remet au locataire clé(s) et

Article 5 - Loyer

Le loyer mensuel est fixé à la somme de dinars tunisiens (en lettres : dinars), hors consommations et charges.

Le loyer sera augmenté de % à chaque date anniversaire du contrat, sans autre formalité.

Article 6 - Paiement du loyer

Le loyer est payable d'avance, au plus tard le de chaque mois, par ☐ virement bancaire sur le compte n° ☐ chèque ☐ espèces contre reçu.

Le bailleur délivre au locataire un reçu pour chaque paiement. À la signature du présent contrat, le locataire paie le loyer du premier mois, soit dinars.

Article 7 - Dépôt de garantie

À la signature, le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît, un dépôt de garantie de dinars, correspondant à mois de loyer. Ce dépôt garantit l'exécution des obligations du locataire. Il ne produit pas d'intérêts et ne peut pas être utilisé par le locataire pour payer les derniers mois de loyer.

Article 8 - Charges et consommations

Sont à la charge du locataire : les consommations d'électricité et de gaz (STEG), d'eau (SONEDE), de téléphone et d'internet, ainsi que les charges courantes de l'immeuble ou de la copropriété, soit dinars par mois. Les impôts et taxes dus en qualité de propriétaire restent à la charge du bailleur.

Article 9 - État des lieux

Un état des lieux d'entrée est établi contradictoirement et signé par les deux parties lors de la remise des clés. Un état des lieux de sortie est établi dans les mêmes conditions lors de la restitution des clés. Le locataire dispose de dix (10) jours après son entrée pour signaler par écrit tout défaut non apparent lors de l'état des lieux d'entrée.

Article 10 - Entretien et réparations

Le bailleur prend en charge les grosses réparations et celles qui résultent de la vétusté, d'un vice de construction ou de la force majeure, notamment le gros œuvre, la toiture, l'étanchéité, les canalisations encastrées et les installations générales d'eau et d'électricité.

Le locataire assure l'entretien courant et les menues réparations (robinetterie, joints, prises, interrupteurs, ampoules, serrures, débouchage des canalisations, vitres cassées),

ainsi que toutes les réparations rendues nécessaires par sa faute ou par celle des personnes qu'il héberge. Il informe sans délai et par écrit le bailleur de toute réparation qui incombe à ce dernier.

Article 11 - Travaux et modifications

Le locataire ne peut effectuer aucune transformation ou modification des lieux, des installations ou de la façade sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Les aménagements autorisés restent acquis au bailleur à la fin du contrat sans indemnité, sauf accord écrit contraire. Le locataire doit permettre l'exécution des réparations urgentes ou nécessaires incombant au bailleur.

Article 12 - Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage à : délivrer le bien et ses accessoires en bon état d'usage ; garantir au locataire une jouissance paisible pendant toute la durée du contrat ; le garantir contre les vices cachés et contre l'éviction ; effectuer les réparations qui lui incombent ; délivrer un reçu pour chaque paiement.

Article 13 - Obligations du locataire

Le locataire s'engage à : payer le loyer et les charges aux dates convenues ; user du bien avec soin et conformément à sa destination ; respecter le règlement de l'immeuble et la tranquillité du voisinage ; informer le bailleur sans délai de tout sinistre ou dégradation ; répondre des dégradations survenues pendant la location, sauf usure normale, vétusté ou force majeure ; restituer le bien à la fin du contrat.

Article 14 - Assurance

Le locataire s'engage à souscrire une assurance habitation couvrant au minimum l'incendie, le dégât des eaux et sa responsabilité civile, et à en remettre l'attestation au bailleur à première demande.

Article 15 - Sous-location et cession

Toute sous-location, totale ou partielle, même gratuite, et toute cession du présent contrat sont interdites sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Article 16 - Accès du bailleur au logement

Le bailleur ne peut entrer dans le logement qu'avec l'accord du locataire. Il peut le visiter, sur rendez-vous fixé au moins quarante-huit (48) heures à l'avance et à des heures raisonnables, pour constater son état ou faire réaliser des travaux. Pendant le dernier mois du contrat, le locataire permet la visite du logement par de futurs locataires ou acquéreurs, sur rendez-vous. En cas d'urgence menaçant les personnes ou l'immeuble, l'accès peut avoir lieu sans délai, le locataire étant prévenu par tout moyen.

Article 17 - Retard de paiement

À défaut de paiement à l'échéance, le bailleur adresse au locataire une mise en demeure écrite, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier de justice, lui accordant un délai de quinze (15) jours pour payer. Les sommes dues portent intérêts au taux légal à compter de cette mise en demeure.

Le bailleur s'interdit tout moyen de pression personnel, notamment le changement des serrures, la coupure de l'eau, de l'électricité ou du gaz, ou la rétention des affaires du locataire. Le recouvrement forcé et l'expulsion ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une décision de justice.

Article 18 - Résiliation

18.1 À défaut de paiement d'un terme de loyer ou de charges à son échéance, et quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet et rappelant la présente clause, le contrat est résilié de plein droit. Si le locataire refuse de quitter les lieux, son expulsion ne peut être ordonnée que par la juridiction compétente.

18.2 Tout autre manquement grave de l'une des parties à ses obligations peut justifier la résiliation du contrat par décision de justice, avec dommages-intérêts.

18.3 Le locataire peut mettre fin au contrat avant son terme en respectant le préavis prévu à l'article 19.

18.4 Les parties peuvent à tout moment résilier le contrat d'un commun accord constaté par écrit.

Article 19 - Préavis

Tout congé est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par remise en main propre contre décharge datée et signée. Le délai court à compter de la réception.

Le préavis du locataire est de mois. Le congé du bailleur pour non-renouvellement doit être donné au moins deux (2) mois avant l'échéance. Le loyer reste dû jusqu'à la fin du préavis.

Article 20 - Restitution du logement

À la fin du contrat, le locataire restitue le logement vide, propre et en bon état, compte tenu de l'usure normale, avec toutes les clés. Il justifie du paiement des dernières factures d'électricité, de gaz, d'eau et de télécommunications. Si le locataire se maintient dans les lieux sans droit après la fin du contrat, il doit une indemnité d'occupation égale au dernier loyer pour chaque mois commencé.

Article 21 - Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est restitué au locataire dans un délai de trente (30) jours suivant la remise des clés et l'état des lieux de sortie, déduction faite des seules sommes dues et justifiées : loyers et charges impayés, factures restant dues, coût des réparations locatives établi par devis ou facture. Le bailleur remet au locataire un décompte écrit.

Article 22 - Notifications et élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et le locataire dans le logement loué. Les communications courantes peuvent se faire par e-mail ou par messagerie. Les mises en demeure et les congés sont faits par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier de justice. Tout changement d'adresse doit être notifié à l'autre partie.

Article 23 - Litiges et droit applicable

Le présent contrat est soumis au droit tunisien, notamment au Code des obligations et des contrats. Les parties s'efforcent de régler à l'amiable tout différend. À défaut, le litige est porté devant le tribunal compétent du lieu de situation du bien.

Article 24 - Annexes

Sont annexés au présent contrat et en font partie intégrante : l'état des lieux d'entrée ; l'inventaire du mobilier (si le bien est meublé) ; les copies des pièces d'identité des parties ;

Article 25 - Enregistrement et frais

Les parties s'engagent à faire légaliser leurs signatures et à faire enregistrer le présent contrat auprès de la recette des finances compétente. Les frais de légalisation et d'enregistrement sont à la charge de

Fait à, le, en trois (3) exemplaires originaux.

Le bailleur Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	Le locataire Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »
---	--