



BAIL D'HABITATION COMMUNAL

Vu pour être annexé à la délibération D2025-054
Le Maire

Pierre EVRARD

Entre les soussignés :

La Commune de WIZERNES, représentée par Monsieur le Maire, ayant son siège Place Jean Jaurès, 62570 Wizernes,

Ci-après dénommée **le bailleur**,

Et : [M./Mme NOM Prénom, né(e) le ... à ..., demeurant actuellement à ...]

Ci-après dénommé(e) **le locataire**,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Désignation du logement

La Commune de WIZERNES loue à compter du [date], le logement sis 1 rue Louis Braille à WIZERNES (62570), situé au premier étage, comprenant : un hall d'entrée, une cuisine, une salle à manger / salon, une salle de bain, un WC, et trois chambres et un garage.

Article 2 – Destination des lieux

Le présent bail est consenti pour l'habitation principale du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel, commercial ou autre.

Article 3 – Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de trois ans, à compter du [date] et prendra fin de plein droit le [date], sauf renouvellement ou résiliation dans les conditions prévues par la loi.

Article 4 – Loyer et révision

Le loyer mensuel est fixé à 500 euros, payable d'avance le premier de chaque mois. Le loyer est révisable chaque année, à la date anniversaire du bail, selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, en prenant pour référence l'IRL du [à déterminer] trimestre 20[à déterminer], dont la valeur est [à déterminer].

Article 5 – Dépôt de garantie

Le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer, soit 500 euros. Ce dépôt sera restitué dans le délai légal prévu à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues ou des réparations locatives.

Article 6 – Taxes et charges

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TOM) sera réclamée en sus du loyer. Les autres charges récupérables seront appelées selon les dispositions du décret n°87-713 du 26 août 1987.

Article 7 – Assurances

Le bailleur assurera le bien contre les risques du propriétaire.

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosion) et **d'en justifier chaque année auprès du bailleur.**

À défaut de présentation de cette attestation, le bail pourra être résilié.

Article 8 – Entretien et réparations

Le locataire devra :

- entretenir le logement et le restituer en bon état d'usage et de propreté ;
- repeindre la cuisine tous les 3 ans, avec du matériel de bonne qualité ;
- repeindre le séjour, les chambres, le WC et l'entrée tous les 5 ans ;
- repeindre intégralement en blanc le logement au moment de la restitution des lieux.

Article 9 – Droit de visite du bailleur

Le bailleur pourra, d'un commun accord avec le locataire, organiser une visite annuelle du logement afin de vérifier l'état général et prévoir l'entretien nécessaire.

Article 10 – Renouvellement, congé et reconduction

Au terme du présent bail, le bailleur pourra donner congé au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, moyennant un préavis de six mois, conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Le bail pourra être renouvelé pour une durée inférieure à trois ans, conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi susvisée.

À défaut de congé donné dans les formes, conditions et délais précités, le bail sera tacitement reconduit pour une nouvelle période de trois ans, aux mêmes clauses et conditions.

Article 11 – Occupation des lieux

Le locataire s'engage à tenir l'immeuble en parfait état de propreté et à :

- jouir des lieux en bon père de famille et dans le respect du voisinage ;

- ne pas transformer les lieux sans l'accord écrit du bailleur ;
- laisser exécuter les réparations nécessaires ;
- supporter les frais de dégorgement et d'entretien des canalisations lorsque l'obstruction résulte de son fait ;
- assurer une ventilation correcte des pièces ;
- prévenir immédiatement le bailleur de toute dégradation nécessitant son intervention ;
- permettre la visite des lieux en cas de vente ou de travaux, sauf dimanches et jours fériés.

Article 12 – Sous-location et occupation

Toute cession du présent bail ou sous-location totale ou partielle est interdite, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux à des tiers, même à titre gratuit.

Il s'interdit d'héberger dans les lieux loués, même temporairement, d'autres personnes que celles déclarées lors de la demande de logement, sauf ses enfants nés après la signature du bail, dont la naissance devra être signalée à la commune par l'envoi d'un acte de naissance.

Article 13 – Clauses résolutoires et pénales

En cas :

- de non-paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires,
- ou de non-respect d'une clause du présent bail,

et un mois après un commandement resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

L'expulsion sera alors demandée devant le tribunal judiciaire de Saint-Omer, par voie de référé.

Pénalités :

1. Les sommes impayées porteront intérêt au taux légal à compter de leur exigibilité.
2. En cas d'occupation sans droit ni titre après résiliation, le locataire devra verser une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à restitution complète des clés.

Article 14 – État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi à l'entrée et à la sortie du locataire.

Article 15 – Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail :

- Le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à WIZERNES, le [date]

En deux exemplaires originaux, dont un remis à chaque partie.

Le bailleur

Le locataire

(Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)