

Contrat de location

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – bail type conforme aux dispositions de la loi Alur de 2014, mis en application par le décret du 29 mai 2015)

LOCAUX VIDES A USAGE D'HABITATION

Modalités d'application du contrat type du décret du 29 mai 2015 : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur : ☐ Personne physique ☐ Personne morale

Nom et prénom du bailleur : _____

Dénomination (si personne morale) : _____

Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : ☐ oui ☐ non

Adresse : _____

Adresse email (facultatif) : _____

désigné (s) ci-après « **le bailleur** » ;

Le cas échéant, représenté par un mandataire : ☐ oui ☐ non

Nom et prénom du mandataire : _____

Dénomination (si personne morale) : _____

Adresse : _____

Activité exercée : _____

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle¹ : _____

Le cas échéant, nom et adresse du garant : _____

Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif)] : _____

désigné(s) ci-après « **le locataire** » ;

Démarches électricité et gaz (locataire)

Mettre / transférer le compteur à votre nom : **09 72 12 06 36** (non surtaxé)

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

Adresse du logement [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] : _____

¹ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Identifiant fiscal du logement : _____

Type d'habitat, Immeuble : ☐ collectif ☐ individuel / ☐ mono propriété ☐ copropriété

Période de construction : ☐ avant 1949 ☐ de 1949 à 1974 ☐ de 1975 à 1989 ☐ de 1989 à 2005 ☐ depuis 2005

- surface habitable : _____ m2 - nombre de pièces principales : _____

- Autres parties du logement : ☐ grenier ☐ comble ☐ terrasse ☐ balcon ☐ loggia ☐ jardin

☐ Autres : _____

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ... : _____

Modalité de production de chauffage : ☐ individuel ☐ collectif ² _____

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : ☐ individuel ☐ collectif ³ _____

B. Destination des locaux : ☐ usage d'habitation ☐ usage mixte professionnel et d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ cave n° _____ ☐ parking n° _____ ☐ garage n° _____ ☐ Autres : _____

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : ☐ garage à vélo ☐ ascenseur ☐ espaces verts ☐ aires et équipements de jeux ☐ laverie

☐ local poubelle ☐ gardiennage ☐ autres : _____

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] : _____

Internet : Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 72 14 26 00 (non surtaxé)

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

I) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

II) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

III) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

I) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

II) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

Niveau de performance du logement [classe du diagnostic de performance énergétique] : _____

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : _____ / _____ / _____

B. Durée du contrat : ☐ 3 ans ☐ 6 ans [minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale]

☐ Durée réduite : _____ (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁴ le justifie)

² Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

³ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

⁴ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel ⁵ : _____ €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues ⁶

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum

d'évolution des loyers à la relocation : ☐ Oui ☐ Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté

préfectoral : ☐ Oui ☐ Non

- montant du loyer de référence : _____ €/m² - montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer] :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] ⁷ :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : ____ / ____ / ____ b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ [En cas de colocation seulement] Forfait de charges

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges ⁸ : _____

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges⁹ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

⁵ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

⁶ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

⁷ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

⁸ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

⁹ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires ¹⁰ : ☐ Oui ☐ Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires ¹¹ :

2. Montant récupérable par douzième : _____

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement ¹² : _____ Paiement : ☐ à échoir ☐ à terme échu

Date ou période de paiement : _____ Lieu de paiement : _____

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer (hors charges) : _____ Charges récupérables : _____

Contribution pour le partage des économies de charges : _____

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires : _____

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : _____

2. Modalité d'application annuelle de la hausse [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer] : _____

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) :

V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ¹³ :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ¹⁴ [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] :

¹⁰ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹¹ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

¹² Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

¹³ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

¹⁴ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] :

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges] :

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte de commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les six semaines suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 5.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

IX. Le cas échéant, Honoraires de location ¹⁵

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €/m2 de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ €/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations

¹⁵ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : _____

- autres prestations [détail des prestations et conditions de rémunération] : _____

2. Honoraires à la charge du locataire :

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : _____

X. Autres conditions particulières [A définir par les parties]

XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ¹⁶ ;

- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ¹⁷ ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ¹⁸ .

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux ¹⁹

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location ²⁰

F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ²¹

Le ____ / ____ / _____, à _____,

Signature du bailleur

[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

¹⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

¹⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

¹⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

¹⁹ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

²⁰ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

²¹ Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.