

# CONTRAT DE LOCATION

## Logement vide à usage de résidence principale

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type

### 1. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

#### Bailleur (ou mandataire)

Qualité :  Personne physique  Personne morale

Civilité :  Monsieur  Madame

Prénom(s), Nom(s) : .....

.....  
.....

Adresse : .....

.....

Email : .....

#### Locataire(s)

Civilité :  Monsieur  Madame

Prénom(s), Nom(s) : .....

.....

Adresse : .....

.....

Email : .....

Civilité :  Monsieur  Madame

Prénom(s), Nom(s) : .....

.....

Adresse : .....

.....

Email : .....

## 2. Objet du contrat

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

### A. Consistance du logement

**Adresse complète** (adresse, bâtiment, étage, porte, etc.) du logement :

.....

**Type d'habitat, Immeuble :**  collectif  individuel /  Mono  Copropriété  
propriété

**Période de construction :**  avant 1949  de 1949 à 1974  de 1975 à 1989  
 de 1989 à 2005  Depuis 2005

**Surface habitable :** ..... m<sup>2</sup> **Nombre de pièces principales :** .....

**Autres parties du logement :**  grenier  comble  terrasse  balcon  jardin  
 autres : .....

**Éléments d'équipements :**  cuisine équipée  
 autres : .....

**Modalité de production :** - d'**eau chaude** sanitaire  individuel  collectif<sup>1)</sup>  
- de **chauffage**  individuel  collectif<sup>1)</sup>

### B. Destination des locaux

Usage d'habitation  Usage mixte professionnel et d'habitation

### C. Désignation des locaux

Cave n°.....  Parking n°.....  Autres : .....

### D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  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.] :

.....

## 3. Date de prise d'effet et durée du contrat

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

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

**B. Durée du bail du contrat**  3 ans  6 ans [min. 6 ans si le bailleur est une personne morale]

Durée réduite : ..... [durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

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.*

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

Paraphes:

## 4. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

### A. Loyer

#### 1. Fixation du loyer initial

- a) Montant du loyer mensuel : ..... euros
- b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues :
- 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 : ..... €/m<sup>2</sup>
  - montant du loyer de référence majoré : ..... €/m<sup>2</sup>
  - 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] :  
.....

- a) Loyer du dernier locataire : ..... euros (*mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement il y a moins de 18 mois*)

#### 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
- Forfait de charges [en cas de colocation seulement]

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

.....

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

.....

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

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

.....

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 :**  Oui  Non

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

.....

2. Montant récupérable par douzième :

.....

**E. Modalités de paiement**

Périodicité du paiement : ..... Paiement :  à échoir  à terme échu

Date ou période et 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] : .....

## 5. 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] :

.....

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

.....

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

.....

## 6. 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] :

.....

## 7. 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.

## 8. 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 d'huissier, 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 l'huissier 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 deux mois 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 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.

## 9. Autres conditions particulières [à définir par les parties]

.....  
.....  
.....  
.....

## 10. 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 ;

- 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 ;

- 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 .

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

D. Un état des lieux

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

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

### Signatures des parties :

Fait à : .....

Le : .....

En : ..... exemplaires

#### Bailleur(s) (ou mandataire)

Nom(s), prénom(s) et signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

#### Locataire(s)

Nom(s), prénom(s), signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »