

CONTRAT DE LOCATION

Logement nu à usage de résidence principale

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Bailleur(s) (ou mandataire)

Qualité : Personne physique Personne morale

Civilité : Monsieur Madame

Prénom(s), Nom(s) :

Né le à Nationalité :

Adresse :

Email : Téléphone :

Locataire(s)

Civilité : Monsieur Madame

Prénom(s), Nom(s) :

Né le : à Nationalité :

Adresse :

Email : Téléphone :

Civilité : Monsieur Madame

Prénom(s), Nom(s) :

Né le : à Nationalité :

Adresse :

Email : Téléphone :

1. DÉSIGNATION - DESCRIPTION DES LOCAUX - DESTINATION



Le Bailleur loue au Locataire pour la durée et selon les conditions et clauses indiquée ci-dessous, les locaux à usage d'habitation ci-après désignés.

1.1 Adresse et consistance du logement donnés en location

Désignation (description du bien) :

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

Type d'habitat : collectif individuel

Régime juridique : mono propriété copropriété

Surface habitable : m² **Nombre de pièces principales** :

Autres parties du logement : grenier comble terrasse balcon jardin

1.2 Désignation des éléments d'équipement du logement (le cas échéant)

Installation sanitaire :

Modalité de production : - d'**eau chaude** sanitaire individuel collectif¹⁾
- de **chauffage** individuel collectif¹⁾

cuisine équipée :

autres équipements :

Un détecteur de fumée²⁾ est installé dans le logement. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif mis en place.

1.3 Désignation des locaux de l'immeuble à usage privatif du locataire

Cave n°..... Parking n°..... Autres :

1.4 Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Local vélo Local poubelle Ascenseur Digicode Espaces verts

Autres :

1.5 Équipement d'accès - Technologies de l'information et de la communication

Réception de la télévision dans l'immeuble Raccordement internet

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

2) Le Locataire devra veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux. Le Locataire devra informer sans délai le Bailleur, à l'occasion de son obligation de veille du bon fonctionnement du dispositif, de tout dysfonctionnement. Le Bailleur procédera, à sa charge, au remplacement du dispositif de détection de fumée en cas de dysfonctionnement. De même, il procédera, à sa charge, au remplacement ou aux modifications nécessaires si par la suite, ce dispositif se révélait non conforme en cas de modifications ultérieures des normes.

1.6 Destination des locaux

Les Locaux sont loués à **usage exclusivement d'habitation à titre de résidence principale** au bénéfice du Locataire désigné qui ne pourra y exercer aucune activité commerciale, artisanale ou professionnelle même libérale.

Le Locataire ne peut **ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du Bailleur**, y compris sur le prix du loyer.

2. DURÉE DU CONTRAT ET PRISE D'EFFET



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

2.1 Date de prise d'effet du contrat :

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

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement et dans les mêmes conditions pour **3 ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale**.

3. CONGÉ

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé selon lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Le **délai de préavis est en principe de 3 mois**. Ce délai est toutefois réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Le Bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé selon lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé 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**. Le **délai de préavis est de 6 mois**.

4. LOYER



Montant du loyer mensuel, hors charges : €

Il est payable **mensuellement et d'avance avant** le de chaque mois

A. Fixation du loyer initial (applicable uniquement en zone tendue)

- a) 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 : €/m² 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) Dernier loyer acquitté par le précédent locataire¹⁾ : €
en date du

B. Le cas échéant, modalités de révision :

Le loyer hors charges sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice du taux d'évolution qui lui serait substitué.

Indice de base (de référence de l'IRL) est celui du Trimestre de l'année
et celui du même trimestre de chaque année de sorte que **la révision doit être ainsi calculée :**
(loyer précédent × IRL du trimestre concerné ÷ IRL du même trimestre de l'année précédente).

5. CHARGES



Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Ces charges incombant au locataire donnent lieu au versement de **provisions mensuelles, en sus du montant du loyer fixé ci-dessus, mensuellement et d'avance, pour un montant de**

..... **€ et d'une régularisation annuelle.**

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

1) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Paraphes:

6. DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de €, représentant **un mois de loyer en principal, hors charges**, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

7. CLAUSE RÉVOCATOIRE

Le contrat sera résilié de plein droit dans les cas suivants :

1) Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables

À défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) et **deux mois** après un commandement de payer visant la clause résolutoire demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le Bailleur pourra, dans le cas où le Locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque(s) le loyer et les charges, ainsi que le dépôt de garantie, ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du (ou des) chèque(s), la clause résolutoire pouvant être appliquée par le Bailleur au cas où le (ou les) chèque(s) serait (ou seraient) sans provision.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

2) Défaut d'assurance

De même, à défaut de production par le Locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et **un mois** après un commandement de payer visant la clause résolutoire resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

8. PIÈCES ANNEXÉES AU CONTRAT

Le Bailleur remet au Locataire l'ensemble des pièces justificatives suivantes, ce que le Locataire reconnaît :

- Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés au Locataire ;
- La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs prévue par l'article 3 de la loi de 1989 ;
- La liste des réparations locatives et la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'état ;
- le Dossier de diagnostic technique comprenant :
 - le diagnostic de performance énergétique ;
 - le constat de risque d'exposition au plomb ;
 - la copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - l'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 ;
- L'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 définies par décret en conseil d'État ou dans un secteur d'information sur les sols ;

Est à la disposition du Locataire, sur demande :

- L'extrait de 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 ;

SIGNATURES DES PARTIES :

Fait à : Le :

En deux (2) exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

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 »