

CONTRAT DE LOCATION

Location ou colocation d'un logement nu à usage de résidence principale

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Bailleur

NOM ET PRÉNOM, OU DÉNOMINATION : [...]

DOMICILE OU SIÈGE SOCIAL : [...]

QUALITÉ : personne physique ☐ personne morale ☐ ⁽¹⁾

NUMÉRO DE TÉLÉPHONE PORTABLE (facultatif) : [...]

ADRESSE ÉLECTRONIQUE (facultatif) : [...]

Désigné(s) ci-après « le bailleur ». ⁽²⁾

Le cas échéant, mandataire du bailleur

NOM OU RAISON SOCIALE ET ADRESSE : [...]

ACTIVITÉ EXERCÉE : [...]

NUMÉRO ET LIEU DE DÉLIVRANCE DE LA CARTE PROFESSIONNELLE : [...] ⁽³⁾

NOM ET ADRESSE DU GARANT : [...]

Locataire(s)

NOM ET PRÉNOM DU OU DES LOCATAIRES OU, EN CAS DE COLOCATION, DES COLOCATAIRES : [...]

NUMÉRO DE TÉLÉPHONE PORTABLE (facultatif) : [...]

ADRESSE ÉLECTRONIQUE (facultatif) : [...]

Désigné(s) ci-après « le locataire ».

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

LOCALISATION DU LOGEMENT : [...]

IDENTIFIANT FISCAL DU LOGEMENT : [...]

TYPE D'HABITAT : immeuble collectif ☐ individuel ☐

RÉGIME JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE : monopropriété ☐ copropriété ☐

PÉRIODE DE CONSTRUCTION : avant 1949 ☐ 1949-1974 ☐ 1975-1989 ☐ 1989-2005 ☐ depuis 2005 ☐

SURFACE HABITABLE : [...] m²

NOMBRE DE PIÈCES PRINCIPALES : [...]

LE CAS ÉCHÉANT, AUTRES PARTIES DU LOGEMENT : [...]

Exemple : buanderie, dressing, sous-sol privatif.

LE CAS ÉCHÉANT, ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENT : [...]

Exemple : climatisation, interphone, digicode, chauffe-eau électrique.

MODALITÉ DE PRODUCTION DE CHAUFFAGE : individuel ☐ collectif ☐ ⁽⁴⁾

MODALITÉ DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE : individuelle ☐ collective ☐ ⁽⁵⁾

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

a) En France métropolitaine :

- i) A compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- ii) A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- iii) A compter du 1^{er} 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 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- ii) A compter du 1^{er} 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 : [...]

B. Destination des locaux

Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation ☐

Le cas échéant, SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE : le logement objet du présent contrat est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme ; il est à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

[...]

Exemples : cave, parking, garage, box, cellier, jardin privatif, terrasse, place de stationnement, local à vélo privatif.

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

[...]

Exemples : garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs.

E. Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

[...]

Exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble (antenne collective, satellite, TNT), modalités de raccordement internet (fibre, ADSL, câble), prises de communication.

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

[...] ans (*durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur, ou durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁽⁶⁾ le justifie*)

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

[...]

Exemple : mutation professionnelle du bailleur prévue le 01/09/2027.

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 : [...] € ⁽⁷⁾

b) *Le cas échéant*, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues ⁽⁸⁾ :

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 : montant du loyer de base [...] € — montant du complément de loyer [...] € — caractéristiques du logement le justifiant : [...]

c) *Le cas échéant*, informations relatives au loyer du dernier locataire ⁽⁹⁾ : montant du dernier loyer acquitté [...] € — date de versement [...] — date de la dernière révision [...]

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 sans provision ☐ en cas de colocation, forfait ☐

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 : [...] ⁽¹⁰⁾

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges ⁽¹¹⁾

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 ⁽¹²⁾

Oui ☐ Non ☐

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...] € ⁽¹³⁾

2. Montant récupérable par douzième : [...] €

E. Modalités de paiement

PÉRIODICITÉ DU PAIEMENT : [...] ⁽¹⁴⁾

PAIEMENT : à échoir ☐ à terme échu ☐

DATE OU PÉRIODE DE PAIEMENT : [...]

Le cas échéant, LIEU DE PAIEMENT : [...]

Le cas échéant, MONTANT TOTAL DÛ À LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE DE PAIEMENT POUR UNE PÉRIODE COMPLÈTE DE LOCATION : loyer [...] € + charges récupérables [...] € + contribution pour le partage des économies de charges [...] € + en cas de colocation, 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 ☐ 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 : [...] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [...]).

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

[...] ⁽¹⁵⁾

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ⁽¹⁶⁾

NATURE DES TRAVAUX : [...]

MODALITÉS D'EXÉCUTION : [...]

DÉLAI DE RÉALISATION : [...]

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 CETTE DIMINUTION : [...]

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 : [...] €
(inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges)

☐ GARANTIE AUTONOME : [...] €

VII. Le cas échéant, clause de solidarité

MODALITÉS PARTICULIÈRES DES OBLIGATIONS EN CAS DE PLURALITÉ DE LOCATAIRES : les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement des obligations résultant du présent contrat. Chacun d'eux peut être poursuivi pour la totalité des sommes dues, sans que le bailleur ait à diviser ses poursuites.

En application du VI de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité prend fin à la date d'effet du congé lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail ou, à défaut, au plus tard six mois après la date d'effet du congé. L'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant prend fin dans les mêmes conditions. L'acte de cautionnement identifie, à peine de nullité, le colocataire pour lequel la personne se porte caution.

VIII. Clause résolutoire

Le contrat de location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Le cas échéant, MODALITÉS DE RÉSILIATION DE PLEIN DROIT DU CONTRAT POUR DES MOTIFS AUTRES QUE LE DÉFAUT DE PAIEMENT DU LOYER OU DES CHARGES OU LE NON VERSEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE :

- ☐ Non-souscription d'une assurance des risques locatifs. La clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.
- ☐ Non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.
- ☐ Lorsque le logement est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, non-respect de l'obligation de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale. Dans ce cas, la clause ne peut produire effet qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire conformément au II de l'article L. 481-4 du code de l'urbanisme.

IX. Le cas échéant, honoraires de location ⁽¹⁷⁾

A. Dispositions applicables

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.

PLAFOND DES HONORAIRES IMPUTABLES AUX LOCATAIRES POUR LA VISITE DU PRENEUR, LA CONSTITUTION DE SON DOSSIER ET LA RÉDACTION DU BAIL : [...] €/m²

PLAFOND DES HONORAIRES IMPUTABLES AUX LOCATAIRES POUR L'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE : [...] €/m²

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 : [...] €

Le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [...] €

Autres prestations : [...]

2. Honoraires à la charge du locataire

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [...] €

Le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [...] €

X. Autres conditions particulières

SOUS-LOCATION ET CESSION ☐ (à cocher si retenue)

Conformément à l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire ne peut ni céder le présent contrat de location, ni sous-louer le logement, sans l'accord écrit du bailleur, portant à la fois sur le principe de la sous-location et sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface

habitable des locaux sous-loués ne pourra excéder celui payé par le locataire. En cas d'accord, le locataire remettra au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur ainsi qu'une copie du présent contrat.

DROIT DE VISITE DU BAILLEUR EN VUE D'UNE NOUVELLE LOCATION OU D'UNE VENTE ☐ (à cocher si retenue)

Pendant les [trois] derniers mois du contrat, le bailleur ou son mandataire pourra faire visiter le logement en vue d'une nouvelle location, et à tout moment en cas de mise en vente du logement, à raison de deux heures maximum par jour, les jours ouvrés uniquement — jamais les dimanches ni les jours fériés. Le bailleur informera le locataire des dates et horaires de visite dans un délai raisonnable.

[...]

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 1^{er} 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 ⁽¹⁸⁾ ;
 - ☐ 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 ⁽¹⁹⁾ ;
 - ☐ le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le 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 ⁽²⁰⁾.
- ☐ **C.** Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- ☐ **D.** Un état des lieux ⁽²¹⁾
- ☐ **E.** Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location ⁽²²⁾
- ☐ **F.** Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ⁽²³⁾

Annexe complémentaire (hors liste réglementaire, jointe à titre pratique) :

☐ Grille de vétusté

Fait à [...], le [...], en autant d'exemplaires originaux que de parties.

LE BAILLEUR

Le [...], à [...]

Signature (ou de son mandataire, le cas échéant)

LE LOCATAIRE

Le [...], à [...]

Signature

Notes — (1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (2) A reproduire si pluralité de bailleur. (3) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} 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. (4) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (6) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. (7) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (8) 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. (9) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant le signature du bail. (10) 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. (11) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (12) 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. (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (16) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence. (17) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (18) Pour les immeubles construits avant le 1er juillet 1997. (19) Si l'installation a plus de quinze ans. (20) Applicable dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques. (21) 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. (22) 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). (23) 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.