

**PARTIE 1 : Présentation.**

# CONTRAT DE LOCATION

Soumis au titre 1er 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

**LOCAUX VIDES À USAGE D'HABITATION**

**PARTIE 2 : Désignation des parties. Objet. Date d'effet. Durée.**

## Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur :

* **Personne physique : (OUI/NON)**
* **Personne morale : (OUI/NON)**

Nom et Prénom du bailleur : …………………….…………………….

Dénomination (si personne morale) : ……….…………………….

Adresse : …………………….…………………….

Adresse email (facultatif) : ………………….…………………….

Désigné(e) 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 professionnelle :

……………………………………….…………………

Le cas échéant, nom et adresse du garant :

………………………………………….

Et,

Nom et prénom du ou des locataires : …………………….

…………………….

Adresse email (facultatif) : …………………….…………………….

Désigné(e) ci-après “Le LOCATAIRE” ;

Il a été convenu ce qui suit :

**PARTIE 2 : Désignation des parties. Objet. Date d'effet. Durée.**

## Objet du contrat

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

* 1. **Consistance du logement**

Adresse du logement : (Préciser l’adresse précise du logement, comprenant l’adresse, le bâtiment, l’étage, etc.)

Immeuble : (collectif /individuel) Copropriété : (OuiNon)

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 : (Préciser les autres pièces du logement, telles que terrasse, balcon, loggia, jardin, grenier) Éléments d’équipements du logement : (Préciser, par si exemple il y a une cuisine équipée)

Modalité de production de chauffage : (individuel/collectif)

Le cas échéant, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

…………………….…………………….…………………….

Modalité de production d’eau chaude sanitaire : (individuel collectif)

Le cas échéant, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire : …………………….

…………………….…………………….

**PARTIE 2 : Désignation des parties. Objet. Date d'effet. Durée.**

* 1. **Destination des locaux**

(Usage d’habitation / Usage mixte professionnel et d’habitation)

* 1. **Désignation des locaux et équipements accessoires de l’immeuble à usage privatif du locataire**

Cave n°…………………….

Parking n° …………………….

Garage n° …………………….

Autres : …………………….

* 1. **Le cas échéant : Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l’immeuble à usage commun**

(Garage à vélo) (Ascenseur) (Espaces verts) (Local poubelle) (Gardiennage)

Autres : …………………….

* 1. **Équipements d’accès aux technologies de l’information et de la communication**

(Préciser les modalités de réception de la télévision dans l’immeuble, les modalités de raccordement internet, etc.)

…………………….…………………….…………………….

…………………….

**PARTIE 2 : Désignation des parties. Objet. Date d'effet. Durée.**

## Date d'effet et durée du contrat

Date d’effet du contrat : ……/………/……….

Durée du contrat :

* **3 ans (minimum légal si le bailleur est une personne physique) ;**
* **6 ans (minimum légal si le bailleur est une personne morale)**

;

* **Durée réduite : ……………………. (durée minimale d’un an lorsqu’un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales).**

Le cas échéant, évènement 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 légitime et sérieux.

**PARTIE 3 : Conditions financières.**

## Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

* 1. **Loyer**

1° Fixation du loyer initial :

1. **Montant du loyer mensuel : €**

( EUROS)

1. **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**
     + **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) : …………………….**

…………………….…………………….…………………….

…………………….…………………….

**PARTIE 3 : Conditions financières.**

Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

* + - **Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire**

: ……………………. € ( EUROS)

* + - **Date de versement : ……/………/……….**
    - **Date de la dernière révision du loyer : ……/………/……….**

2° Le cas échéant, Modalités de révision du loyer :

Date de révision : ……/………/……….

Date ou trimestre de référence de l’IRL : …………………….

* 1. **Charges récupérables**

1° Modalité de règlement des charges récupérables :

(Provisions sur charges avec régularisation annuelle OU Paiement périodique des charges sans provision OU Forfait de charges (en cas de colocation uniquement))

2° Le cas échéant, Montant des provisions sur charges :

……………………. € ( EUROS)

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

…………………….…………………….…………………….

* 1. **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 : …………………….

…………………….…………………….

**PARTIE 3 : Conditions financières.**

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

…………………….

* 1. **Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d’une assurance pour le compte des colocataires**

(Oui/Non)

* + - **Montant total annuel récupérable au titre de l’assurance pour le compte des colocataires : …………………….**

…………………….

* + - **Montant récupérable par douzième : …………………….**

…………………….…………………….

* 1. **Modalités de paiement**

Périodicité du paiement : …………………….

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) : ……………………. € ( EUROS)**
    - **Charges récupérables : €**

( EUROS)

* + - **Contribution pour le partage des économies de charges :**

……………………. € ( EUROS)

* + - **En cas de colocation, à l’assurance récupérable pour le compte des colocataires : ……………………. € ( EUROS)**

**PARTIE 3 : Conditions financières.**

* 1. **Le cas échéant, exclusivement lors d’un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d’un loyer manifestement sous-évalué**
     + **Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :**

…………………….

* + - **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) : …………………….**

**PARTIE 4 : Travaux. Dépôt de garantie. Solidarité. Résolution.**

## Travaux

* 1. **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**

Montant des travaux :

…………………….…………………….……………………. Nature des travaux :

…………………….…………………….…………………….

* 1. **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 :

…………………….…………………….……………………. Montant de la majoration du loyer :

…………………….…………………….…………………….

* 1. **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 :

…………………….…………………….…………………….

**PARTIE 4 : Travaux. Dépôt de garantie. Solidarité. Résolution.**

## Dépôt de garantie

Montant du dépôt de garantie : €

( EUROS)

## 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. À 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.

## 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.

**PARTIE 4 : Travaux. Dépôt de garantie. Solidarité. Résolution.**

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

**PARTIE 5 : Honoraires de la location.**

## (Le cas échéant) Honoraires de la location

* 1. **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 ;

**PARTIE 5 : Honoraires de la location.**

* + - **Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d’établissement de l’état des lieux d’entrée €/m2 de surface habitable.**
  1. **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 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) : …………………….**

…………………….…………………….…………………….

…………………….…………………….

## Autres conditions particulières

(À définir par les parties)

## Annexes

**PARTIE 6 : Conditions particulières. Annexes.**

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

1° 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

2° 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 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 .**

3° Une notice d’information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

4° Un état des lieux

5° Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location.

6° Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

**PARTIE 7 : Signatures.**

Le ……/………/………. à ,

Signature du bailleur Signature du locataire (ou de son mandataire le cas échéant)