

Afin de télécharger une version modifiable du document cliquez sur "Fichier" > "Télécharger"

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Soumis au titre 1er bis 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)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom : **Nom du bailleur**

Prénom : **Prénom du bailleur**

Demeurant : **Adresse de domicile du bailleur**

Adresse électronique : **Email du bailleur**

désigné ci-après "le bailleur" ;

ET

Nom et prénom du (ou des) locataire(s) : **Nom et prénom du locataire. Indiquer les noms et prénoms des locataires s'il y en a plusieurs**

Adresse électronique : **Emails des locataires**

Numéro de téléphone : **Téléphone des locataires**

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

- Numéro fiscal : **Renseigner le numéro fiscal du bien loué**
- Localisation du logement : **Adresse, bâtiment étage, porte**

- Type d'habitat : Collectif ou Individuel
- Régime juridique de l'immeuble : Copropriété ou Monopropriété
- Période de construction : Info communiquée par le client dans le Jotform sinon regarder dans le DPE
- Surface habitable en m² : Info communiquée par le client dans le Jotform sinon regarder dans le DPE ou l'attestation d'achat
- Nombre de pièces principales : Info communiquée par le client dans le Jotform, sinon dans l'attestation d'achat
- Si le logement possède d'autres parties, autre partie du logement : Indiquer s'il y a un grenier/comble aménagé/terrasse/balcon/loggia/jardin
- Si le logement possède des éléments d'équipements, élément d'équipement du logement : Indiquer s'il y a une cuisine équipée, cuisine ouverte, douche, séchoir à serviettes électrique, volets roulants....
- Modalité de production du chauffage : Collectif ou individuel
- Si le chauffage est collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire : Chauffage collectif avec répartition aux tantièmes ou Chauffage collectif avec compteur individuel
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Collectif ou individuel
- Si la production d'eau chaude sanitaire est collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : Eau chaude collective avec répartition aux tantièmes ou eau chaude collective avec compteurs individuels

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : Info dans le jotform ou sur le DPE

Émissions de Gaz à Effet de serre (GES) : Info dans le jotform ou sur le DPE

B. Destination des locaux : habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : S'il y en a, renseigner ici : Cave, Parking, Garage....

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : S'il y en a, renseigner ici : garage à vélos, ascenseur, espaces verts, ares et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, piscine, terrain de tennis...

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : Renseigner si raccordement par câble, TNT, Fibre

III. 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 :

- Le contrat prendra effet à la date de : **Info à demander au client**

B. Durée du contrat :

- Le contrat sera d'une durée de : 3 ans

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ans et dans les mêmes conditions.

- *Si le logement n'est pas situé dans une zone tendue* : Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé avec **3 mois de préavis**, par lettre recommandée avec accusé de réception
- *Si le logement est situé en zone tendue* : Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé avec **1 mois de préavis**, par lettre recommandée avec accusé de réception

Pour savoir si le logement est situé en zone tendue, regarder sur le [site du service public](#)

Le bailleur peut, quant à lui, 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

Le loyer initial est d'un montant mensuel de Renseigner loyer HC euros.

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

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 **Si le bien est situé en zone tendue, alors indiquer "OUI". Si le bien n'est pas en zone tendue alors indiquer "NON".**

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis aux loyers de référence fixés par arrêté préfectoral : OUI / NON **Indiquer "OUI" si la ville fait partie de la liste sur le [site du service public](#). Si OUI alors cliquer sur la ville concernée > section Renouvellement de bail > Estimer les loyers de référence pour avoir le loyer de référence et le loyer de référence majoré.**

- Montant du loyer de référence : euros/m²
- Montant du loyer de référence majoré : euros/m²

Si un complément de loyer est prévu :

- Montant du loyer de base : euros

Si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré

- Montant du complément de loyer : euros
- Caractéristiques du logement justifiant le complément du loyer :
 La loi n'indique pas clairement quelles sont les caractéristiques permettant un complément de loyer mais il s'agit de qualités qui le distingue des autres logements du quartier. Ex : vue sur un monument historique, terrasse, cave, parking

Si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail :

Informations relatives au loyer du dernier locataire :

- Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : loyer HC euros
- Date de versement du loyer :
- Date de la dernière révision du loyer :

2. Modalités de révision:

a. Date de révision

Le montant du loyer pourra être révisé annuellement, en date du : mettre le jour et le mois de la date de prise d'effet du contrat. Ex : Si la prise d'effet du bail est le 01/04/2023 alors indiquer : 01/04

b. Date ou trimestre de référence de l'IRL

Pour la révision sera pris en compte l'indice du : Indiquer le dernier trimestre publié sur le [site de l'ANIL](#)

B. Charges récupérables

- Modalité de règlement des charges récupérables :
 - *Si les parties conviennent de provisions sur charges avec régularisation annuelle:* le montant des provisions sur charges est Info dans le jotform euros
 - *Si les parties conviennent d'un forfait de charges:* le montant du forfait de charges est de Info dans le jotform euros. Celui-ci sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer

C. Assurance du logement

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du Bailleur.

D. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : mensuel
- Paiement : à échoir (traduction : Le loyer est réglé en avance)
- Date ou période du paiement : avant le 1 ou 5 du mois
- Montant total dû à chaque échéance : Loyer charges comprises euros

E. 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 : La hausse peut s'appliquer par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer

V. TRAVAUX

En cas de travaux d'amélioration ou de mise en conformité La loi prévoit que les parties peuvent convenir de travaux d'amélioration du logement que le propriétaire bailleur pourra faire exécuter en contrepartie d'une augmentation de loyer.

A. 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 (le cas échéant) Préciser le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements (le cas échéant) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

- Nature des travaux/équipements :

- Modalités d'exécution :

- Délai de réalisation/d'acquisition :
- Montant de la majoration du loyer :

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire (le cas échéant)

- Durée de la diminution de loyer :
- En cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées :

VI. GARANTIES

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire versé par virement, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à inférieur ou égale à 1 mois de loyer hors charges, soit la somme de indiquer loyer HC euros

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de locataires multiples pour ce bail, les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers, charges et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, la solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. 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, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.

De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, ou encore à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

X. OBLIGATIONS DES PARTIES

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenues le Locataire et le Bailleur :

Le Locataire est également tenu :

- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables (du lundi au samedi) ;
- si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur ;
- de ne pas sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

Le Bailleur est également tenu :

- de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante
- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, et de l'annexer au bail.
- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice d'information.

XI. CONDITIONS GÉNÉRALES

A. Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du Locataire. En outre, le logement devra comporter les éléments le rendant conforme à la destination d'habitation
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Délivrer le logement équipé d'un détecteur de fumée. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif
- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Remettre gratuitement et mensuellement une quittance de loyer au Locataire. Délivrer un reçu lorsque le Locataire fait un paiement partiel.
- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de l'immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'extrait de procès-verbal de l'assemblée générale relatif à ces travaux.
- Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le Bailleur doit communiquer les extraits du règlement de copropriété la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au(x) lot(s) loué(s) dans chacune des catégories de charges (ascenseur, eau, électricité).
- S'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant des lieux loués en application de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965.

B. Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.

- User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, brûleur gaz) et en justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit autres que ceux résultant du contrat principal.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.

- Informer par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d'un mariage ou d'un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de plein droit opposables au conjoint ou au partenaire.
- Habiter les lieux personnellement. Il s'interdit de les faire occuper même temporairement, par des personnes autres que : son conjoint ou son partenaire ou son concubin notoire, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service.

XII. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le locataire autorisera le bailleur à effectuer une visite technique annuelle pour identifier un potentiel entretien à prévoir.

XIII. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (DDT)

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un dossier est annexé au présent contrat comprenant les éléments suivants :

A. Etat des risques et pollutions (ERP)

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les lieux loués n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

B. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire

C. Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

L'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués ayant été construit avant le 1er janvier 1949, il entre donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Constat de risques d'exposition au plomb relatif à l'immeuble dans lequel se trouvent les Lieux Loués

D. Diagnostic électricité

Le Bailleur déclare que l'installation électrique est datée de moins de 15 ans, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions du décret n° 2016-1105 du 11 août 2016

E. Diagnostic gaz

Le Bailleur déclare que l'installation de gaz est datée de moins de 15 ans, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions du décret n° 2016-1104 du 11 août 2016.

XIV. AUTRES ANNEXES

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

- Le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété 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 ;
- Une déclaration écrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance
- La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs établie par l'arrêté du 29 mai 2015
- Un état des lieux (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.) ;
- Le cas échéant, le ou les actes de cautionnement des garants des locataires

Fait à

Le

Le BAILLEUR

Le(s) LOCATAIRE(s)