

# Contrat de location ou colocation non meublé

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

-Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : .....

-Domicile ou siège social du bailleur : .....

-Qualité du bailleur :

*Personne physique*                      *Personne morale (1)*

.....

-Adresse email du bailleur (facultatif) (2): .....

### désigné (s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

-Nom ou raison sociale du mandataire : .....

-Adresse du mandataire : .....

-Activité exercée par le mandataire : .....

-Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

.....

-Nom et adresse du garant (3): .....

-Nom et prénom du ou des locataire(s) : .....

-En cas de colocation, nom et prénom du ou des colocataire(s) : .....

-Adresse email du ou des locataires (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 :

-Adresse : .....

-Bâtiment / Etage / Porte.....

-Type d'habitat :            Individuel                      Collectif

-Régime juridique de l'immeuble :            Mono propriété            Copropriété

-Période de construction : .....

-Surface habitable : .....m2

-Nombre de pièces principales : .....

-Le cas échéant, autres parties du logement : .....

-Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

    cuisine équipé.....

    détail des installations sanitaires .....

    autres .....

-Modalité de production chauffage (4):                      Individuel                      Collectif

-Modalité de production d'eau chaude sanitaire (5):                      Individuelle                      Collectif

**B. Destination des locaux :**

*Usage d'habitation*

*Usage mixte professionnel et d'habitation*

**C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privé :**

*Cave / n° :.....*

*Parking / n° :.....*

*Garage / n° :.....*

*Autre : .....*

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

*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 (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :**

.....

**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. Prise d'effet du contrat :**

-Date de prise d'effet du contrat : ..... /..... /.....

**B. Durée du contrat : (6)**

3 ans (si le bailleur est une personne physique)

6 ans (si le bailleur est une personne morale)

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 :**

.....

*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)



## 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 du à la première échéance de paiement pour une période complète de location : .....

## F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

1. Le montant de la hausse 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.) : .....

## 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 ou acquisitions d'équipements : Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer : (16)

.....  
.....

### C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : durée de cette diminution et, 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/Garantie autonome : (inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges) : .....

## VII. LE CAS ECHEANT, CLAUSE DE SOLIDARITE

### Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : ..... (clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires).

## VIII. LE CAS ECHEANT, CLAUSE RESOLUTOIRE

### Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

(clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le 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).

## IX. LE CAS ECHEANT, HONORAIRES DE LOCATION (17)

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 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 : .....€/m<sup>2</sup> de surface habitable.

-Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : .....€/m<sup>2</sup> de surface habitable.

### 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 PARTICULIERES (À définir par les parties)

.....

.....

## 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 1er janvier 1949 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (18) ;
- le cas échéant, 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 (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)**

Le ....., à .....,

**Signature du bailleur [ou de son mandataire, le cas échéant]**

**Signature du locataire**

**Contrat type issu de l'annexe 1 du décret du 29 mai 2015**

*(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 1er 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 colataires 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) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés. (19) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (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.*