

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- **Nom et prénom, ou dénomination du bailleur** : [À compléter]
- **Domicile ou siège social** : [À compléter]
- **Qualité du bailleur** :

Personne physique

Personne morale¹

- **Adresse électronique (facultatif)²** : [À compléter]

désigné(s) ci-après « **le bailleur** » ;

représenté par **le mandataire** : (le cas échéant)

- **Nom ou raison sociale** : [À compléter]
- **Adresse** : [À compléter]
- **Activité exercée** : [À compléter]

le cas échéant,

- **Numéro de la carte professionnelle** : [À compléter]
- **Lieu de délivrance de la carte professionnelle** : [À compléter]
- **Nom et adresse du garant³** : [À compléter]

et

- **Nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires** : [À compléter]
- **Adresse électronique (facultatif)** : [À compléter]

désigné (s) ci-après « **le locataire** ».

Il a été convenu ce qui suit :

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.

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

- **Localisation du logement** : *[exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.]* ;
- **Type d'habitat** :
 - Collectif
 - Individuel
- **Régime juridique de l'immeuble** :
 - Mono propriété
 - Copropriété
- **Période de construction** : *[exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005]* ;
- **Surface habitable** : *[À compléter]* m² ;
- **Nombre de pièces principales** : *[À compléter]* ;
- le cas échéant, **Autres parties du logement** : *[exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.]* ;
- le cas échéant, **Éléments d'équipements du logement** : *[exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]* ;
- **Modalité de production de chauffage** :
 - Individuel
 - Collectif⁴
- **Modalité de production d'eau chaude sanitaire** :
 - Individuel
 - Collectif⁵

B. Destination des locaux

- Usage d'habitation
- Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

[Exemples : cave, parking, garage etc.]

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.

D. 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 etc.] (Le cas échéant)

E. 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.] (Le cas échéant)

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 : *[À compléter]*

B. Durée du contrat : *[Durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis⁶ le justifie]*

C. Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location

[À compléter le cas échéant]

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

Montant du loyer mensuel : *[À compléter]* ;

Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁷ :

⁶ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

- 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

Informations relatives au loyer du dernier locataire (le cas échéant) :

- Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : *[À compléter]*
- Date de versement : *[À compléter]*
- Date de la dernière révision du loyer⁸ : *[À compléter]*

2) Modalités de révision (le cas échéant)

Date de révision : *[À compléter]*.

Date ou trimestre de référence de l'IRL : *[À compléter]*.

B. Charges récupérables

1) Modalités de règlement des charges récupérables

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait (en cas de colocation)

2) Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge (le cas échéant)

[À compléter]

3) Modalités de révision du forfait de charges⁹ : [...].

[À compléter uniquement en cas de colocation]

⁷ 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.

⁸ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant le signature du bail.

⁹ 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.

C. Contribution pour le partage des économies de charges¹⁰

Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat: *[À compléter].*

Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : *[À compléter].*

D. En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹¹

Oui

Non

Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹² : *[À compléter].*

Montant récupérable par douzième : *[À compléter]*

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement¹³ : *[À compléter] ;*

Paiement

À échoir

À terme échu

Date ou période de paiement : *[À compléter] ;*

Lieu de paiement : *[À compléter]* (le cas échéant) ;

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : [le cas échéant, détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Cette section n'est à compléter que lors d'un renouvellement de contrat

¹⁰ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹¹ 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.

¹² Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

¹³ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : *[À compléter]*.

Modalité d'application annuelle de la hausse : Selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer

Par tiers

Par sixième

V. TRAVAUX

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 : *[À compléter]*¹⁴

Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

- Nature des travaux : *[À compléter]*
- Modalités d'exécution : *[À compléter]*
- Délai de réalisation : *[À compléter]*
- Montant de la majoration du loyer¹⁵ : *[À compléter]*

Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

- Durée de la diminution : *[À compléter]*
- En cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées : *[À compléter]*

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie / Garantie autonome (inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges) : *[À compléter]*

VII. 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. CLAUSE RESOLUTOIRE

¹⁴ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

¹⁵ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

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. HONORAIRES DE LOCATION¹⁶

A. 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 :** [À compléter] €/m² de surface habitable ;
- **Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :** [À compléter] €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

¹⁶ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- **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 toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;*
- **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 toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].*

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[A définir par les parties]

XI. ANNEXES

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

- 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
- 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'amiante¹⁷ ;
 - 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 personnes¹⁸ ;
 - 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 sismicité¹⁹.

¹⁷ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

¹⁸ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

¹⁹ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Un état des lieux²⁰
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location²¹
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables²²

Le *[date]*, à *[lieu]*,

**Signature du bailleur (ou de son
mandataire)**

Signature du locataire

²⁰ 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.

²¹ 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).

²² 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.