

**Rappel
locataire**

Contact Démarches Administratives à la signature du contrat

Ouverture – transfert compteur Electricité / Gaz

(Appel gratuit; lun à ven : 8h-21h, sam : 8h30-18h30; service papernest)

09 77 42 34 29

CONTRAT DE LOCATION

POUR LOGEMENT NON MEUBLÉ

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;

-au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;

-les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur : Personne physique Personne morale

Nom et prénom du bailleur : _____

Dénomination (si personne morale) : _____

Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : oui non

Adresse : _____

Adresse email (facultatif) : _____

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

Le cas échéant, représenté par un mandataire : oui non

Nom et prénom du mandataire : _____

Dénomination (si personne morale) : _____

Adresse du mandataire : _____

Activité exercée par le mandataire : _____

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle : _____

Le cas échéant, nom et adresse du garant : _____

Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (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

Adresse du logement [adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

Type d'habitat :

Immeuble : collectif individuel / mono propriété copropriété

Période de construction :

avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1989 de 1989 à 2005 depuis 2005

- surface habitable (en m²) : _____

- nombre de pièces principales : _____

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier Comble Terrasse Balcon Loggia Jardin Autres : _____

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ...] :

Cuisine équipée

Installations sanitaires : _____

Autre : _____

Modalité de production de chauffage :

Individuel

Collectif (*préciser les modalités de répartition de la consommation locataire*)

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuel

Collectif (*préciser les modalités de répartition de la consommation locataire*)

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 :

cave n° _____ parking n° _____ garage n° _____ Autres : _____

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 : _____

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. :

Eligibilité Internet / Box Internet

(Appel gratuit; lun à ven : 8H-21H, sam : 8H30-18H30; service papernest)

09 77 42 34 29

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 : 3 ans (personne physique) 6 ans (minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale)

Durée réduite : _____ (minimum 1 an lorsque des raisons professionnelles ou familiales le justifient)

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 : _____ €

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

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues

(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)

- 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 prévu (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) :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer) :

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 des charges sans provision

Forfait de charges (*En cas de colocation seulement*)

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

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

C. 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 :

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 :

Oui Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

2. Montant récupérable par douzième : _____

E. 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) : _____ Charges récupérables : _____

Contribution pour le partage des économies de charges : _____

En cas de colocation, à l'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)

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 :

B. 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 ainsi que 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 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. 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. A 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.

VIII. 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. 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.

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

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

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 : _____ € / m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ € / m² 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 (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]: _____

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 ;

- 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 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

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

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

Le ____ / ____ / _____, à _____,

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

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »