



**NOUVEAU LOCATAIRE** : N'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.

**Téléphone démarches** : 02 30 95 10 98 (non surtaxé, lundi-vendredi 9h-19h, samedi 10h-17h)

# CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION

Pour logement non meublé

(Soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

**i Champ du contrat type** : Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement non meublé constituant la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré.

**Modalités d'application** : L'ensemble des dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui ne peuvent pas y renoncer.

**i En conséquence** :

- le présent contrat contient les clauses essentielles imposées par la législation
- les parties restent soumises aux dispositions légales d'ordre public
- d'autres clauses conformes à la réglementation peuvent être ajoutées

## Sommaire

I) DÉSIGNATION DES PARTIES .....	2
II) OBJET DU CONTRAT .....	3
II.1) Consistance du logement .....	3
II.2) Destination des locaux .....	4
II.3) Services de l'immeuble .....	4
III) DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT .....	4
IV) CONDITIONS FINANCIÈRES .....	5
IV.1) A. LOYER .....	5
IV.2) B. CHARGES RÉCUPÉRABLES .....	6
IV.3) C. CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES .....	7

IV.4) D. ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES .....	7
IV.5) E. MODALITÉS DE PAIEMENT .....	7
IV.6) F. DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES (POUR INFORMATION) .....	8
V) GARANTIES .....	8
V.1) A. DÉPÔT DE GARANTIE .....	9
VI) CLAUSE DE SOLIDARITÉ .....	9
VII) CLAUSE RÉSOLUTOIRE .....	9
VIII) LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION .....	10
VIII.1) A. DISPOSITIONS APPLICABLES .....	10
VIII.2) B. PLAFONDS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES .....	11
VIII.3) C. DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES .....	11
VIII.4) D. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....	12
IX) AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	12
IX.1) A. DROIT DE VISITE DU BAILLEUR .....	12
IX.2) B. MODALITÉS DE PAIEMENT PARTICULIÈRES .....	12
IX.3) C. ÉQUIPEMENTS ESSENTIELS .....	13
IX.4) D. FRANCHISE DE LOYER .....	13
IX.5) E. CONDITIONS PARTICULIÈRES COMPLÉMENTAIRES .....	13
X) CAUTIONNEMENT .....	14
XI) ANNEXES .....	14
XI.1) A. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ .....	14
XI.2) B. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE .....	15
XI.3) C. NOTICE D'INFORMATION .....	15
XI.4) D. ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE .....	16
XI.5) E. DOCUMENTS CONDITIONNELS .....	16
XII) SIGNATURES .....	17

## I) DÉSIGNATION DES PARTIES

### Le Bailleur

**Nom :**  
**Prénom :**  
**Domicile :**  
**Téléphone :**  
**Email :**

*Ci-après dénommé « le Bailleur »*

### Le(s) Locataire(s)

**Colocataire 1**  
**Nom : Prénom :**  
**Né(e) le : à**  
**Téléphone : Email :**

**Colocataire 2**  
**Nom : Prénom :**  
**Né(e) le : à**  
**Téléphone : Email :**

**Colocataire 3 (optionnel)**

**Nom : Prénom :**

**Né(e) le : à**

**Téléphone : Email :**

*Ci-après dénommé « le Locataire »*

**i Il a été convenu ce qui suit**

Le présent contrat est conclu directement entre le bailleur et le locataire sans intermédiaire.

## II) OBJET DU CONTRAT

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

### II.1) Consistance du logement

#### ADRESSE DU LOGEMENT

Non spécifiée

#### Caractéristiques détaillées du logement

Caractéristique	Information
Identifiant fiscal	Non renseigné
Type de logement	Non spécifié
Type d'habitat	Non spécifié
Régime juridique	Non spécifié
Surface habitable	Non renseignée
Pièces principales	Non renseigné
Étage	Non renseigné
Bâtiment	Non renseigné
Période de construction	Non renseignée
Autres parties	Aucune autre partie déclarée
Chauffage collectif	X Non

**Eau chaude collective**

× Non

-rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE. ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE. iii) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE. ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

• Niveau de performance du logement [classe du Diagnostic de Performance Energétique (DPE)] :



**Aucun diagnostic de performance énergétique disponible pour ce logement.**

Selon la réglementation, un DPE est obligatoire pour la location d'un logement.

**II.2) Destination des locaux**

Non spécifié

**II.3) Services de l'immeuble**

**i) Aucun service collectif déclaré pour cet immeuble.**

Les services de base (eau, électricité, gaz) sont disponibles selon les installations standards.

**Forfait Box Internet** : Test d'éligibilité Fibre / ADSL et ouverture de ligne à votre nouvelle adresse: appelez-le 02 30 95 10 98 (non surtaxé – sans engagement du lundi au vendredi de 9h à 19h et le samedi de 10h à 17h).

**III) DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

**La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies**

**DATE DE PRISE D'EFFET**

**Non spécifiée**

*Date d'entrée en vigueur du contrat*

**DURÉE DU CONTRAT**

*Dates non spécifiées*

*Période de location*

**Dispositions légales sur la durée du contrat****Bailleur personne physique** : Durée minimale de 3 ans avec reconduction tacite.**Dispositions légales :**

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements non meublés sont **reconduits tacitement** à leur terme pour une durée de trois ans (personne physique) ou six ans (personne morale) dans les mêmes conditions.

**Pour le locataire :**

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé avec un **préavis de trois mois**.

Ce préavis est réduit à **un mois** dans les cas suivants :

- Logement situé en zone tendue
- Mutation professionnelle
- Perte d'emploi ou nouvel emploi après chômage
- Bénéficiaires du RSA ou de l'AAH
- État de santé justifiant un changement de domicile
- Attribution d'un logement social

*Note : Les contrats de locations non meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme.*

**Pour le bailleur :**

Le bailleur 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
- Le vendre
- Un motif sérieux et légitime

## IV) CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes

### IV.1) A. LOYER

#### 1° Fixation du loyer initial

**MONTANT DU LOYER MENSUEL** <sup>4</sup>

**0 €**

*Loyer hors charges*

Informations relatives au loyer du dernier locataire <sup>6</sup>

✓ **Aucune information sur le précédent locataire**

Non applicable ou locataire parti depuis plus de 18 mois

⚠ **2° Modalités de révision du loyer**

**Révision annuelle du loyer**

Date de révision

Non spécifiée

Date anniversaire de révision

Trimestre de référence IRL

Non spécifié

Indice de Référence des Loyers

La révision du loyer s'effectue selon l'évolution de l'IRL publié par l'INSEE, dans les conditions prévues par la loi.

**IV.2) B. CHARGES RÉCUPÉRABLES**

**Modalités de règlement des charges récupérables**

Mode	Description
<input type="checkbox"/>	Provisions sur charges avec régularisation annuelle <i>Montant provisionnel mensuel avec ajustement en fin d'année</i>
<input type="checkbox"/>	Païement périodique des charges sans provision <i>Païement direct des charges réelles selon échéances</i>
<input type="checkbox"/>	Récupération sous forme de forfait (colocation) <i>Montant forfaitaire : à déterminer</i>

**Montant des provisions sur charges ou forfait de charges**

**Provisions mensuelles**

Non applicable

**Forfait colocation**

Non applicable

**Total mensuel**

À préciser

**Détail des charges récupérables**

✗ **Aucune charge récupérable standard déclarée**

Seules les charges spécifiques (assurance colocation, économies d'énergie) peuvent s'appliquer selon les sections dédiées

### IV.3) C. CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES

#### Participation aux économies d'énergie <sup>8</sup>

× **Aucune contribution pour économies de charges**

*Pas de travaux d'économies d'énergie en cours de remboursement*

### IV.4) D. ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES

 **Assurance souscrite par le bailleur <sup>9</sup>**

Assurance	Montant annuel	Répartition mensuelle
<input type="checkbox"/> NON	<i>Non spécifié</i>	<i>Calcul non applicable</i>

### IV.5) E. MODALITÉS DE PAIEMENT

#### Conditions de paiement du loyer et des charges

##### PÉRIODICITÉ DE PAIEMENT <sup>11</sup>

**Mensuelle**

Paiement : à terme échu

##### DATE ET MODALITÉS

**Le 1 de chaque mois**

Par virement bancaire

#### Montant total dû à la première échéance de paiement

Composant	Montant
Loyer hors charges	<b>0 €</b>
Charges récupérables	<b>0 €</b>
Contribution économies de charges	<b>0 €</b>
Assurance colocation	<b>0 €</b>
<b>TOTAL MENSUEL</b>	<b>0 €</b>

**TOTAL MENSUEL DÛ**

**0 €**

**Notes légales et explicatives**

<sup>4</sup> Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

<sup>7</sup> Modalités de révision du forfait de charges en colocation selon les dispositions légales.

<sup>8</sup> Contribution pour le partage des économies de charges selon la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte.

<sup>9</sup> Assurance souscrite par le bailleur pour le compte des colocataires conformément aux dispositions légales.

<sup>10</sup> Montant récupérable auprès des colocataires au titre de l'assurance souscrite par le bailleur.

<sup>11</sup> La périodicité du paiement peut être mensuelle, trimestrielle ou annuelle selon les termes du bail.

**IV.6) F. DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES (POUR INFORMATION)**

**i Estimation des dépenses annuelles d'énergie**

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

**Dépenses énergétiques annuelles estimées**

**|** *Non disponible - Aucun diagnostic de performance énergétique fourni*

.....

**V) GARANTIES**

**i Dépôt de garantie et autres garanties**

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome (inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges).

## V.1) A. DÉPÔT DE GARANTIE

### AUCUN DÉPÔT DE GARANTIE EXIGÉ

- Le bailleur n'exige pas de dépôt de garantie pour ce contrat de bail.

*Cette situation peut faciliter l'accès au logement pour le locataire.*

## VI) CLAUSE DE SOLIDARITÉ

### i Clause de solidarité entre colocataires

Cette clause détermine les modalités de solidarité entre les colocataires pour le paiement du loyer et des charges.

### CLAUSE DE SOLIDARITÉ STANDARD

Les colocataires sont tenus solidairement au paiement du loyer et des charges ainsi qu'à l'exécution de toutes les obligations résultant du bail. Cette solidarité se poursuit pendant toute la durée effective de préavis (trois mois, ou un mois dans les cas dérogatoires) après que l'un des colocataires a donné congé dans les conditions prévues à l'article 1er-1 de la loi du 6 juillet 1989.

*Clause standard conforme à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989*

## VII) CLAUSE RÉSOLUTOIRE



### Clause résolutoire

Conditions dans lesquelles le bail peut être résilié de plein droit par le bailleur en cas de manquement du locataire.

**CLAUSE RÉVOCATOIRE STANDARD**

À défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, ou d'exécution des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou de faire demeurer infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

**Motifs de résiliation :**

- Défaut de paiement du loyer ou des charges
- Non-respect des conditions du bail
- Troubles de voisinage caractérisés
- Défaut d'assurance du locataire
- Non-respect de l'obligation d'entretien

*Clause standard conforme aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989*

## VIII) LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION



**Honoraires de location et modalités de facturation**

Les honoraires de location sont facturés selon les dispositions légales en vigueur. Cette section détaille la répartition des honoraires entre bailleur et locataire conformément à la réglementation.

### VIII.1) A. DISPOSITIONS APPLICABLES

**CADRE LÉGAL - ARTICLE 5 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989**

**Principe général :** La rémunération des personnes mandatées pour l'entremise ou la négociation d'une location est à la charge exclusive du bailleur, sauf exceptions spécifiques.

**Exceptions autorisées :**

- **Visite, dossier et rédaction de bail :** Honoraires partagés entre bailleur et preneur
- **État des lieux :** Honoraires partagés entre bailleur et preneur

**Plafonds :** Les montants imputés au locataire sont limités par des plafonds réglementaires au m<sup>2</sup> de surface habitable, révisés annuellement.

## VIII.2) B. PLAFONDS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

### Plafonds des honoraires imputables aux locataires

Type de prestation	Plafond/m <sup>2</sup>	Montant max. logement
Visite, dossier et rédaction de bail Honoraires dus à la signature du bail	<i>Non spécifié</i>	<i>À calculer</i>
État des lieux d'entrée Honoraires dus à la réalisation	<i>Non spécifié</i>	<i>À calculer</i>

## VIII.3) C. DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES

### VIII.3.a) 1. Honoraires à la charge du bailleur

#### Honoraires à la charge du propriétaire bailleur

Type de prestation	Montant TTC	Description
Visite, dossier et rédaction de bail Dus à la signature du bail	<i>Non facturé</i>	<i>Prestations standards</i>
État des lieux d'entrée Dus à la réalisation	<i>Non facturé</i>	<i>État des lieux standard</i>
Autres prestations Prestations complémentaires	<i>Non facturé</i>	<i>Aucune prestation supplémentaire</i>

### VIII.3.b) 2. Honoraires à la charge du locataire



#### Honoraires à la charge du locataire

Ces honoraires ne peuvent excéder ceux imputés au bailleur et doivent respecter les plafonds réglementaires.

Type de prestation	Montant TTC	Description	Conformité
Visite, dossier et rédaction de bail Dus à la signature du bail	<i>Non facturé</i>	<i>Prestations standards</i>	<i>À vérifier</i>
État des lieux d'entrée Dus à la réalisation	<i>Non facturé</i>	<i>État des lieux standard</i>	<i>À vérifier</i>

## VIII.4) D. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### i Contrat conclu sans intermédiaire

Ce contrat de location est conclu directement entre le bailleur et le locataire, sans intervention d'une agence immobilière mandatée.

### Note légale importante

<sup>14</sup> Cette section n'est applicable que lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin, conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'absence d'intermédiaire, les dispositions relatives aux honoraires de location ne s'appliquent pas au présent contrat.

## IX) AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### i Conditions particulières et clauses spécifiques

Cette section regroupe l'ensemble des dispositions particulières convenues entre les parties, en complément des conditions générales du bail.

### IX.1) A. DROIT DE VISITE DU BAILLEUR

#### DROIT DE VISITE STANDARD

Le bailleur peut visiter les lieux loués en respectant un préavis de 24 heures et uniquement pour des motifs légitimes (vérification de l'état du logement, travaux nécessaires, recherche d'acquéreur en cas de vente).

### IX.2) B. MODALITÉS DE PAIEMENT PARTICULIÈRES

#### Modalités de paiement spécifiques

#### RAPPEL DES CONDITIONS DE PAIEMENT

- Le paiement doit être effectué le **1 de chaque mois** par **virement bancaire**
- Tout retard de paiement entraînera l'application d'intérêts de retard au taux légal en vigueur
- En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement effectif
- Les frais bancaires liés aux rejets de paiement sont à la charge du locataire

### IX.3) C. ÉQUIPEMENTS ESSENTIELS

#### i Équipements de base du logement non meublé

Le logement dispose des équipements essentiels suivants :

- Installation électrique conforme aux normes de sécurité
- Installation de gaz (le cas échéant) conforme aux normes
- Équipements sanitaires (lavabo, douche ou baignoire, WC)
- Cuisine aménagée avec point d'eau et évacuation
- Système de chauffage

Le locataire devra apporter son propre mobilier.

### IX.4) D. FRANCHISE DE LOYER

#### i Aucune franchise de loyer

Le loyer est dû dès la prise d'effet du bail, sans période de franchise.

### IX.5) E. CONDITIONS PARTICULIÈRES COMPLÉMENTAIRES

Type de clause	Dispositions
Régularisation au départ Renonciation éventuelle	Régularisation selon dispositions légales
Entretien des appareils Maintenance et réparations	Entretien selon usage normal
Dégradations et vétusté Grille de vétusté	Selon grille de vétusté légale
Détention d'animaux Autorisation/interdiction	Selon dispositions légales
Assurance habitation Obligation du locataire	Assurance obligatoire selon la loi
Clause personnalisée Dispositions particulières	Aucune clause particulière supplémentaire

## X) CAUTIONNEMENT



### **Cautionnement et garanties financières**

Cette section détaille les garanties fournies par le(s) locataire(s) pour sécuriser l'exécution de leurs obligations contractuelles.

### **i Aucun cautionnement fourni**

Le locataire s'engage sur ses seuls biens et revenus pour l'exécution de ses obligations contractuelles.

En l'absence de caution, le locataire assume personnellement et exclusivement l'ensemble de ses obligations contractuelles. Le bailleur pourra, en cas de défaillance, exercer tous recours légaux contre le seul locataire.

## XI) ANNEXES

### **i Documents annexes obligatoires**

Cette section liste l'ensemble des pièces et documents qui doivent être joints au présent contrat de bail conformément à la réglementation en vigueur.

### **XI.1) A. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

### **i Logement individuel - Non applicable**

Ce document n'est pas requis pour les logements individuels non soumis au régime de la copropriété.

## XI.2) B. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



### Diagnostics obligatoires

Le dossier de diagnostic technique est obligatoire et doit être remis au locataire avant la signature du bail.

Diagnostic	Obligatoire	Conditions
Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) Évaluation énergétique du logement	✓ OUI	Tous logements
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) Dépistage du plomb dans les peintures	SI	Immeubles < 1949
État amiante <sup>15</sup> Présence de matériaux contenant de l'amiante	SI	Selon décret
État installation électricité et gaz <sup>16</sup> Sécurité des installations	SI	Selon conditions
État des risques naturels et technologiques <sup>17</sup> Risques environnementaux	SI	Zones à risques

## XI.3) C. NOTICE D'INFORMATION

### Notice d'information obligatoire

#### NOTICE D'INFORMATION



Document informatif relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, conforme aux dispositions légales en vigueur.

## XI.4) D. ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

### Documents établis lors de la remise des clés <sup>18</sup>

Document	Statut
État des lieux d'entrée Constat de l'état du logement	<b>OBLIGATOIRE</b>
État descriptif des équipements Liste des équipements fixes et leur état	<b>RECOMMANDÉ</b>

## XI.5) E. DOCUMENTS CONDITIONNELS

### DOCUMENTS SELON CONTEXTE

Autorisation préalable de mise en location <sup>19</sup>

Territoires à habitat dégradé

**SI APPLICABLE**

Références aux loyers du voisinage <sup>20</sup>

Loyer précédemment sous-évalué

**SI APPLICABLE**

### Notes légales et réglementaires

<sup>15</sup> À compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

<sup>16</sup> À compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

<sup>17</sup> La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> 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).

<sup>20</sup> 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.

## XII) SIGNATURES

✓ **Signatures des parties contractantes**

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du présent contrat et de ses annexes, et s'engagent à en respecter toutes les dispositions.

Ce document sera signé électroniquement

### DATE ET LIEU DE SIGNATURE

Fait le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_

## SIGNATURES

**BAILLEUR**

Lu et approuvé

**LOCATAIRE(S)**

Lu et approuvé