

CONTRAT DE LOCATION / COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Contrat type en vigueur au 1er octobre 2026

Champ du contrat type : location ou colocation de logement nu constituant la résidence principale du preneur, à l'exception des colocations formalisées par 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. 831-1 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et 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. 831-1 précité.

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*

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus :

☐ *Oui* ☐ *Non*

- Numéro de téléphone portable du bailleur (facultatif) :
- Adresse électronique du bailleur (facultatif) :

A reproduire si pluralité de bailleurs.

désigné(s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale et adresse du mandataire :
- Activité exercée par le mandataire :
- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :
- Le cas échéant, nom et adresse du garant :

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.

- Nom et prénom du ou des locataires (en cas de colocation, des colocataires) :
- Numéro(s) de téléphone portable du ou des locataires (facultatif) :
- Adresse(s) électronique(s) 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 / étage / porte, etc.) :
- Identifiant fiscal du logement :
- Type d'habitat : ☐ *Immeuble collectif* ☐ *Immeuble individuel*
- Régime juridique de l'immeuble : ☐ *Mono-propriété* ☐ *Copropriété*
- Période de construction : ☐ *Avant 1949* ☐ *De 1949 à 1974* ☐ *De 1975 à 1989* ☐ *De 1989 à 2005* ☐ *Depuis 2005*
- Surface habitable : m²
- Nombre de pièces principales :
- Le cas échéant, autres parties du logement :

☐ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin

- Autre :

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement (cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.) :

- Modalité de production de chauffage : ☐ Individuel ☐ Collectif

- Si collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : ☐ Individuelle ☐ Collective

- Si collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- 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 énergétique) :

B. Destination des locaux

☐ Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

- ☐ **Le cas échéant, servitude de résidence principale** : le logement objet du présent contrat est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme ; il est à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.

A cocher lorsque le règlement du plan local d'urbanisme impose, dans le secteur où se situe le logement, qu'il soit occupé à titre de résidence principale. Au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

☐ 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. :

Test éligibilité fibre optique et ouverture de ligne au 09 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra).

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 (bailleur personne physique) ☐ 6 ans (bailleur personne morale)

- Durée réduite (minimale d'un an) à :

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

- 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 certaines 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 :

- Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €

- Montant du complément de loyer : €

- Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

.....

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

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

- Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : €

- Date de versement : / /

- 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

☐ En cas de colocation, récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

- 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 :

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. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges

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

- 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 : €

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

- 2. Montant récupérable par douzième : €

E. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement :

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

- Paiement : ☐ A échoir ☐ A terme échu

- Date ou période de paiement :

- Le cas échéant, lieu de paiement :

- Le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

- Loyer : €

- Charges récupérables : €

- Contribution pour le partage des économies de charges : €

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

- Total : €

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 (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer) : ☐ Par tiers ☐ Par sixième

G. Dépenses énergétiques (pour information)

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 de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation :

- Montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique : €

- Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année :

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 :

.....
.....

- Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Le cas échéant, 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 :

.....

- Montant de la majoration du loyer : €

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

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

- Durée de cette diminution :

- 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 ÉCHÉANT, CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

- ☐ En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement de l'exécution de l'ensemble des obligations du présent contrat, qui sont indivisibles.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le contrat de location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Le cas échéant, modalités de résiliation de plein droit du contrat pour des motifs autres que le défaut de paiement du loyer ou des charges ou le non versement du dépôt de garantie :

- ☐ pour la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, la résiliation ne produisant effet qu'un mois après commandement demeuré infructueux ;
- ☐ pour 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 ;
- ☐ lorsque le logement est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, pour le non-respect de l'obligation de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale. Dans ce cas, la clause ne peut produire effet qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire conformément au II de l'article L. 481-4 du code de l'urbanisme.

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 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 (par m² de surface habitable) : €/m²
- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée (par m² de surface habitable) : €/m²

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) :
.....
- Le cas échéant, 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) :
.....
- Le cas échéant, 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 :

- ☐ 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 ;

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.

- ☐ E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location ;

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).

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

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.

Le / /, à

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

précédée de la mention « Lu et approuvé »

Signature du ou des locataires

précédée de la mention « Lu et approuvé »

Fait en exemplaires originaux, dont un remis à chaque signataire.

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le **09 87 67 94 26** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

Modèle établi conformément au contrat type annexé au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, modifié par le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 ; applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026.