

BAIL D'HABITATION DE LOGEMENT NU

*Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports
locatifs entre propriétaires et locataires*

I- DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom, ou dénomination du bailleur :

Domicile ou siège social :

Qualité du bailleur : personne physique personne morale

Email (facultatif) :

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

Nom et prénom du ou des locataires :

Adresse du ou des locataires :

Email (facultatif) :

désigné (s) ci-après **le locataire**

Si garant, nom et adresse :

Si mandataire :

Nom / raison sociale :

Adresse :

Activité exercée :

le cas échéant n° et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Email / Tél :

Il a été convenu

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) :

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 :

Autres parties du logement :

grenier comble aménagé terrasse balcon loggia
Jardin Autre :

Eléments d'équipements du logement (ex cuisine équipée, installations sanitaires) :

Modalité de production de chauffage : individuel collectif

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle collective

Niveau de performance du logement selon DPE :

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

a) En France métropolitaine :

- 1. A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;*
- 2. A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;*
- 3. 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 :

- 1. A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;*
 - 2. 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.*

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 place de stationnement garage autre :

D. Enumération 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 autre :

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

III- DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE

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 (si bailleur personne physique)

6 ans (si bailleur personne morale)

durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie

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 FINANCIERES CONTRAT

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel : euros (€)

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

- 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 : €

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) Si précédent locataire, montant du loyer appliqué à l'ancien locataire : €

Date de la dernière révision annuelle du loyer :

2° Modalités de révision :

Date de révision :

Date ou trimestre de référence de l'IRL :

B. Charges récupérables

Provisions sur charges avec régularisation annuelle : €/mois

Païement périodique des charges sans provision

Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait : €/mois

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

Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

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

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

Montant récupérable par douzième : €

E. Modalités de paiement

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le de chaque mois.

Lieu de paiement : domicile du bailleur

Montant total de première échéance de paiement pour une période complète de location : €

F. 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 :

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

V- TRAVAUX CONTRAT

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

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

VI- GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : €

VII- CLAUSE DE SOLIDARITE

En présence de plusieurs locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux dans l'exécution de toutes les obligations qui résultent du présent bail.

VIII- CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent bail sera résilié de plein droit dans les cas suivants :

- un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ;
- l'absence de versement du dépôt de garantie ;
- le défaut d'assurance contre les risques locatifs par le locataire et absence de communication de ce justificatif après avoir été mis en demeure de le transmettre par le bailleur ;
- le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice ;

IX- LE CAS ECHEANT, HONORAIRE DE LOCATION

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

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 : €

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- CONDITIONS PARTICULIERES

XI- ANNEXES

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

- 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 charge
 - 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) ;*
- *un état des risques naturels et technologiques pour le 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.*
- une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- un état des lieux
- une autorisation préalable de mise en location (*uniquement si le bien se situe dans le secteur soumis au permis de louer*)

Le à en exemplaires

Signature du bailleur

Signature du/des locataire(s)