

Contrat de location/ colocation

LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

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 mail (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 :

Activité exercée :

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle¹ :

Le cas échéant, nom et adresse du garant :

Nom et prénom du ou des locataires, adresse mail (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 [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

Type d'habitat, Immeuble : collectif individuel monopropriété 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 terrasse balcon loggia jardin

Autres : _____

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée,

détail des installations sanitaires ... :

Paraphes

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Tarn-et-Garonne

5, rue Jules Ferry MONTAUBAN / Tel: 05.32. 74.15.63

Courriel : contact@adil82.fr – Site : <https://www.adil82.org/>

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraines des tribunaux.

L'ADIL 82 ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité au titre de la réponse qui vous est fournie

Modalité de production de chauffage : individuel collectif 2
 Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuel collectif 3

Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code 4 :

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.] :

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 [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant] :

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, 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. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : _____ €

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

Paraphes

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Tarn-et-Garonne

5, rue Jules Ferry MONTAUBAN / Tel: 05.32. 74.15.63

Courriel : contact@adil82.fr – Site : <https://www.adil82.org/>

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraines des tribunaux.

L'ADIL 82 ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité au titre de la réponse qui vous est fournie

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

3. Le cas échéant, Modalités de révision du forfait de charges :

C. 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 : _____

D. Modalités de paiement

Périodicité du paiement 11 : _____ 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 : _____

E. 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 ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer] : _____

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 : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) :

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] :

Paraphes

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire [inférieur ou égal à deux 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. *Clause applicable selon les*

modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.

IX. Le cas échéant, Honoraires 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. »

Paraphes

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] : _____

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

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 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- le cas échéant, 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, un inventaire et un état détaillé du mobilier

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

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

Le ____ / ____ / _____, à _____,

Signature du bailleur Signature du locataire
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Paraphes

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Tarn-et-Garonne

5, rue Jules Ferry MONTAUBAN / Tel: 05.32. 74.15.63

Courriel : contact@adil82.fr – Site : <https://www.adil82.org/>

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraines des tribunaux.

L'ADIL 82 ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité au titre de la réponse qui vous est fournie