

CONTRAT DE LOCATION (LOGEMENT VIDE)

À usage de résidence principale — Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, loi ALUR du 24 mars 2014, contrat type (décret n° 2015-587 du 29 mai 2015)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le bailleur

Nom / Dénomination : CLAIRE MARTIN

Domicile / Siège social : 12 rue des Lilas, 75020 Paris

Contact : claire.martin@exemple.fr

Le(s) locataire(s)

Nom et prénom : DUPONT Julien

Né(e) le : 21/06/1994 — Courriel : julien.dupont@exemple.fr

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement NON MEUBLÉ (vide) à usage d'habitation principale du locataire.

A. Consistance du logement

Adresse : 8 rue de la Fontaine, 2e étage, porte gauche, 75011 Paris

Type d'habitat : Appartement en immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : Copropriété

Période de construction : 1949-1974

Surface habitable : 42 m² (au sens de l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation)

Nombre de pièces principales : 2

Chauffage : Individuel

Eau chaude sanitaire : Individuelle

Éléments d'équipement : Cuisine équipée (plaques, hotte, four), interphone, fibre optique

Identifiant fiscal du logement : 751100000000

Si la surface habitable réelle est inférieure de plus d'un vingtième (1/20) à celle stipulée, le locataire peut demander une diminution du loyer proportionnelle (article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989).

B. Locaux et équipements accessoires

Cave n° 7

Le locataire a l'usage des parties et équipements communs de l'immeuble dans les conditions du règlement de copropriété, dont un extrait est annexé au présent contrat.

C. Performance énergétique (DPE)

Classe énergie : D — Consommation : 182 kWh/m²/an (énergie primaire)

Classe climat (GES) : C

Date de réalisation du DPE : 14/03/2025

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : entre 620 € et 880 € (prix 2024)

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Date de prise d'effet : 01/10/2026

Durée du contrat : 3 an(s)

La durée minimale est de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale.

CLAUSE DE RECONDUCTION : à défaut de congé donné dans les formes et délais légaux (article 15 de la loi du 6 juillet 1989), le contrat est reconduit tacitement pour trois ans (bailleur personne physique/SCI familiale) ou six ans (personne morale).

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

A. Loyer

Loyer mensuel hors charges : **1 180 €**

Charges récupérables (provisions) : **95 €**

TOTAL MENSUEL À PAYER : 1 275 €

Le loyer et les charges sont payables d'avance, le 1er de chaque mois, au domicile du bailleur ou de son mandataire.

B. Modalités de révision du loyer

Le loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989). Indice de référence retenu : 2e trimestre 2026. À défaut de révision dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, la révision est réputée abandonnée pour l'année écoulée.

C. Loyer de référence et transparence (zone tendue)

Loyer de référence : 1 050 € / mois

Loyer de référence majoré (plafond) : 1 260 € / mois

Dans les communes soumises à l'encadrement des loyers, le loyer de base ne peut excéder le loyer de référence majoré, hors complément de loyer justifié (loi ALUR / loi ELAN).

D. Charges récupérables

Les charges sont réglées par provisions mensuelles et font l'objet d'une régularisation annuelle, sur justificatifs, par comparaison avec les dépenses réelles récupérables (article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ; décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables). Le décompte est tenu à la disposition du locataire.

V. TRAVAUX

Nature et montant des travaux réalisés depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis son dernier renouvellement : Néant.

VI. DÉPÔT DE GARANTIE

Montant : 1 180 €

Le dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer hors charges. Il est restitué dans un délai maximal d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ou de deux mois dans le cas contraire, déduction faite des sommes restant dues (article 22 de la loi du 6 juillet 1989).

VII. HONORAIRES DE LOCATION

La location est conclue directement entre le bailleur et le locataire, sans intermédiaire. Aucun honoraire de location n'est dû par le locataire (Néant).

VIII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires et/ou de cautions, ceux-ci sont tenus solidairement et indivisiblement de l'ensemble des obligations résultant du présent contrat, notamment du paiement du loyer et des charges (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

1) six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux, en cas de non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie aux échéances convenues ;

2) un mois après un commandement demeuré infructueux, en cas de défaut d'assurance des risques locatifs ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice.

Les délais et modalités de la clause résolutoire s'appliquent sous réserve des dispositions légales en vigueur et de l'appréciation du juge (article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi du 27 juillet 2023).

X. ASSURANCE ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'assure contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...) et en justifie au bailleur à la remise des clés puis chaque année. Il use paisiblement du logement, l'entretient, y réalise les menues réparations et l'entretien courant à sa charge (décret n° 87-712 du 26 août 1987), ne peut ni le sous-louer ni le céder sans l'accord écrit du bailleur, et ne peut y faire de transformation sans autorisation.

XI. ANNEXES OBLIGATOIRES (À JOINDRE PAR LE BAILLEUR)

PÉRIMÈTRE : le présent document, généré gratuitement, comprend **UNIQUEMENT** le contrat de bail. Les annexes obligatoires listées ci-dessous ne sont **PAS** fournies par cet outil : elles doivent être établies et jointes par le bailleur, sous sa responsabilité, pour que le dossier de location soit complet.

Annexes à joindre au contrat, selon la situation :

- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (arrêté du 29 mai 2015) ;
- Dossier de diagnostic technique (DDT) : diagnostic de performance énergétique (DPE), constat de risque d'exposition au plomb (logements construits avant 1949), état des risques et pollutions (ERP), et, le cas échéant, état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz de plus de 15 ans, amiante ;
- État des lieux d'entrée (à établir contradictoirement à la remise des clés) ;
- Extrait du règlement de copropriété (parties communes, quote-part, destination de l'immeuble) ;
- Grille de vétusté (si convenue entre les parties).

Pour l'état des lieux d'entrée et de sortie, un outil gratuit est disponible sur etatdeslieuxpdf.fr.

Fait à Paris, le 17/09/2026, en autant d'exemplaires originaux que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

LE BAILLEUR

(Signature précédée de « Lu et approuvé »)

LE LOCATAIRE

(Signature précédée de « Lu et approuvé »)

AVERTISSEMENT JURIDIQUE & RESPONSABILITÉ :

Ce document est un modèle gratuit généré automatiquement à titre indicatif. Conçu pour respecter la législation en vigueur au jour de sa génération (loi du 6 juillet 1989, loi ALUR, décret du 29 mai 2015 et textes postérieurs), il ne dispense pas de le compléter et de l'adapter à votre situation particulière, ni d'y joindre les annexes obligatoires. bailgratuit.fr décline toute responsabilité quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou l'obsolescence future de ce contrat. Son utilisation relève de la seule responsabilité de l'utilisateur. En cas de doute, faites valider ce contrat par un professionnel.

Modèle généré sur www.bailgratuit.fr