



CONTRAT DE LOCATION HABITATION NON MEUBLÉE

- I. DESIGNATION DES PARTIES
- II. OBJET DU CONTRAT
- III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT
- IV. CONDITIONS FINANCIERES
- V. TRAVAUX
- VI. CLAUSE DE SOLIDARITE
- VII. CLAUSE RESOLUTOIRE
- VIII. GARANTIES
- IX. HONORAIRES DE LOCATION
- X. AUTRES CLAUSES PARTICULIERES
- XI. ANNEXES

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

Le : 15 Août 2020

☒ BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" OU "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE" :

☒ 3 ANS AU MOINS, soit 3 ans.

☐ INFÉRIEURE À 3 ANS (soit des moins 12 mois) soit

mois. Préciser l'événement et la raison justifiant la durée

réduite du contrat de location :

☐ BAILLEUR "PERSONNE MORALE" : 6 ANS AU MOINS, soit

ans.

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 :

FIXATION DU LOYER INITIAL (cf. notice 1.3.1.1)

1/ Montant du loyer mensuel : Sept cent cinquante euros 750 €

Le cas échéant, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et du complément de loyer indiqué(s) ci-dessous. Si le logement est classé F ou G, au sens de l'article L 173-1-1 du CCH, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire au point 3/ ci-dessous.

2/ Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

a) Le loyer du logement objet du présent contrat ☐ est soumis / ☐ n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation (modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues).

b) Le loyer du logement objet du présent contrat ☐ est soumis / ☐ n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Montants : loyer de référence :

€/m²

loyer de référence majoré :

€/m²

Complément de loyer (le cas échéant) :

Loyer de base (égal au loyer de référence majoré) :

Montant du complément de loyer :

Caractéristiques justifiant le complément de loyer :

3/ Informations relatives au loyer du dernier locataire (obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail) :

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire :

Date de la dernière révision du loyer :

MODALITÉS DE RÉVISION - INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Conformément aux dispositions de l'article 17-1 de la loi du 6.07.1989, les logements de la classe F ou G ne peuvent donner lieu à révision ou majoration.

Le loyer sera révisé chaque année le 15 Août sur la base de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2020 Valeur : 130,57

4. CHARGES RÉCUPÉRABLES Modalités de règlement des charges récupérables :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle ; Montant :

☐ Paiement périodique des charges sans provision :

☐ Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait (possible en cas de colocation uniquement) :

Montant :

Modalités de révision : les parties ☐ conviennent / ☐ ne conviennent pas de la révision annuelle du forfait (il révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal).

5. PARTICIPATION POUR LE PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES (cf. notice 1.3.1.3)

Participation du locataire : Montant :

Durée restant à courir au jour de la signature du contrat :

Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

6. EN CAS DE COLOCATION : SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES

Le BAILLEUR ☐ souscrit / ☐ ne souscrit pas une assurance pour le compte des colocataires (ou 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).

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'État)

2. Montant récupérable par douzième :

7. MOYENS DE PAIEMENT Paiement MENSUEL : ☒ à échoir / ☐ à terme échu Date ou période de paiement : 5

Lieu de paiement : ☒ Domicile du BAILLEUR (page 2) ☐

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location (le cas échéant) :

- Loyer : Sept cent cinquante euros (750 €)

- Charges récupérables :

- Contribution pour le partage des économies de charges :

- Assurance récupérable pour le compte des colocataires (le cas échéant)

- Total : Sept cent cinquante euros (750 €)

8. MODALITÉS D'APPLICATION ANNUELLE DE LA HAUSSE (cf. notice 1.3.1.4) Année :

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalités d'application annuelle de la hausse : ☐ par tiers ☐ par sixième

9. DÉPENSES D'ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS DE LA CLASSE F ou G (cf. notice 1.3.1.5) Année :

Chauffage :

€ ; Refroidissement :

Production d'eau chaude sanitaire

Éclairage, auxiliaires de chauffage de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation :

Paraphes : GN

3

C.A

V- TRAVAUX

effectués depuis la fin du dernier contrat de

location ou depuis le dernier renouvellement :

EXONÉRATION DE LOYER PENDANT 84 MOIS EN CONTREPARTIE DES TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE

EXONÉRATION DE LOYER PENDANT 84 MOIS EN CONTREPARTIE DES TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES D'UNE EXONÉRATION DE LOYER PENDANT 84 MOIS EN CONTREPARTIE DES TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE.

(1) Montant et nature des travaux et, le cas échéant, préciser le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des 6 derniers mois ;

(2) Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer ; clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

(3) Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

VI- CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Les modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires sont indiquées en page 5 des présentes.

VII- CLAUSE RESOLUTOIRE

Les modalités de résiliation de plein droit du contrat sont indiquées en page 5 des présentes.

VIII- GARANTIES

Afin de garantir l'exécution de ses obligations, il est demandé au LOCATAIRE : ☒ un dépôt de garantie (cf. art. 1.4.1) / ☐ une garantie autonome (cf. art. 1.4.2). (En cas de renouvellement du bail, le montant indiqué est un rappel du montant versé au bail initial, il reste inchangé conformément à l'article 22 de la loi du 06.07.1989)

Montant (inférieur ou égal à 1 mois de loyer hors charges) : 750 € Sept cent cinquante euros

Indépendamment de la garantie indiquée ci-avant, le BAILLEUR ☐ fait / ☐ ne fait pas appel à un cautionnement par acte séparé (cf. notice 1.4.3).

Les noms et adresses des cautions sont indiquées ci-avant (en page 2).

IX- HONORAIRES DE LOCATION

REMARQUE IMPORTANTE

Il est rappelé les dispositions du 1 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."

Plafond applicable : montant du plafond des honoraires imputables aux locataires :

- prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction de bail : 10 €/m² de surface habitable ;

- établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES

- prestations de : ☒ visite
- ☒ constitution du dossier
- ☒ rédaction du bail

- établissement de l'état des lieux d'entrée

- autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR)

- Total :

à la charge du LOCATAIRE		à la charge du BAILLEUR	
380	€ ttc	380	€ ttc
114	€ ttc	114	€ ttc
494	ttc	494	ttc

Détail des prestations et conditions de rémunération à la charge exclusive du BAILLEUR : Recherche de locataires, publicité, internet, prospectus etc ... (1500€)

X- AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES

Horaires de visite : le locataire doit laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués (2 heures par jour pendant les jours ouvrables) :

À défaut d'accord indiqué ci-avant, les visites auront lieu entre 17h et 19h.

Autres conditions :

XI- ANNEXES

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

- LA NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS ;

- l'état des lieux (obligatoire à la remise des clés cf. notice 1.5) ;

- la liste des réparations locatives et la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat ;

- le dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) effectué en date (cf page 5) du :

- le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- la copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- l'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 ;

- l'état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des principes prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité, dans un secteur d'information sur les sols, dans une zone à potentiel radon de niveau 3 ou dans un plan d'exposition au bruit ;

- l'extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ; et précisent la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

- l'autorisation préalable de mise en location (art. 92 de la loi du 24.03.2014) ;

- les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en cas de renouvellement.

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

☒ oui / ☐ non

Paraphes

CA

CLAUDE DE SOLIDARITE (cf. chapitre VI page 4)

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le LOCATAIRE",
- les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi 06.07.1989.

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

Colocation (le cas échéant) : en cas de congé délivré par un des colocataires, le bail se poursuit et le colocataire qui a donné congé demeure solidairement tenu de payer le loyer et les charges jusqu'à la date d'effet du congé en cas de nouveau colocataire ou à mois après la date d'effet du congé à défaut de nouveau colocataire.

CLAUDE RESOLUTOIRE (cf. chapitre VII page 4)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice :

- Six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurances contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du locataire.
- En cas de troubles du voisinage constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. A défaut, la caution ne peut être tenue du paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le BAILLEUR pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du LOCATAIRE, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux : s'il s'y refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

En cas de non paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non libération des lieux par le locataire déchu de tout droit d'occupation ou ayant reçu une ordonnance d'expulsion, le juge aura la faculté de condamner le locataire à des intérêts sur les sommes dues, indemnités ou astreintes.

DEPENSES ENERGETIQUES (cf. chapitres IV et XI)

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 : l'année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation).

DUREE DE VALIDITE DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE cf. chapitre XI)

La durée de validité des DPE est fixée à 10 ans. Un DPE réalisé entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 est valable jusqu'au 31 décembre 2024. Un DPE réalisé avant le 1er janvier 2018 n'est plus valable.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le dossier de diagnostic est complété à chaque changement de locataire conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi du 06.07.1989. Les bâtiments sont classés par niveau de performance énergétique décroissant. Les seuils de ces performances sont définis par arrêté. Pour les logements classés F ou G au sens de l'article L 173-1-1 du CCH, le loyer du nouveau contrat ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire : la révision et la majoration de loyer prévues aux I et II de l'article 17-1 de la même loi ne peuvent non plus être appliquées. La contribution pour le partage des économies de charge ne peut être demandée au locataire que si l'ensemble des travaux a été réalisé et que le logement a un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E au sens de l'article L 173-1-1 du CCH.

RAPPEL DES CRITERES MINIMAUX DE PERFORMANCE :

a) En France métropolitaine :

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

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

- i) À compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- ii) À 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.

Les données à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE (responsable de traitement), ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Si le responsable de traitement utilise les données à d'autres finalités que celles énoncées ci-dessus, il fournira une notice distincte d'information aux personnes concernées. Les données à caractère personnel sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale. Conformément à la loi du 06.01.78, les PARTIES disposent, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, les PARTIES peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL directement depuis le site <https://www.cnil.fr>. Aux termes de l'article L.223-2 du code de la consommation, les PARTIES disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste bloctel : www.bloctel.gouv.fr

RAYÉS NULS

— 00 — mots
— 00 — lignes

SIGNATURE DES PARTIES (veuillez signer chaque feuillet séparément)

Fait et signé à **SARCELLES**, le **15 Août 2020**
en **3** originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

AVOVENTES

AVOVENTES

CONSEILS POUR COMPLÉTER VOTRE CONTRAT DE LOCATION

- Un contrat de location doit être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt direct, soit un exemplaire pour le **baillleur**, le **locataire** ou **chaque colocataire** pour établir leur engagement solidaire, la **caution** éventuellement exigée par le baillleur.
- Chaque page de chacun des exemplaires du contrat doit comporter les initiales de chacune des parties (uniquement) ; il en va de même pour les documents annexés au contrat.
- Si les parties optent pour l'enregistrement, l'exemplaire du contrat de location remis à l'enregistrement sera timbré. Cette formalité peut s'effectuer à tout moment, à la recette des impôts. L'enregistrement du contrat de location a pour effet de lui donner une date certaine et de rendre la location opposable aux tiers et à l'administration (en cas de vente du local loué par exemple).
- Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits.
- Si vous devez rajouter des lignes ou des mots, ceux-ci doivent être paraphés en marge par chacune des parties.
- En outre, vous devez indiquer le type de mots rayés comme nuls à la dernière page.
- Aucun blanc ne doit subsister dans le texte du contrat de location.



TISSOT

www.tissot.fr