

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°

88 1290 du 23 décembre 1986)

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

©AVOVENTES.FR

Désigné (s) ci-après « le locataire » ;

©AVOVENTES.FR

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 :

10 Rue Auber

LE BALZAC

06400 CANNES

- Numéro d'identifiant fiscal du logement : .

- Type d'habitat : **Immeuble collectif**

- Régime juridique de l'immeuble : **Copropriété**

- Période de construction : **Entre 1949 et 1970**

- Surface habitable : **58 m²**

- Nombre de pièces principales : **3**

- Autres parties du logement : balcon / terrasse.

- Eléments d'équipements du logement : interphone, sonnette, machine à laver.

- Modalité de production de chauffage : **gaz naturel - collectif**

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **électricité - individuel**

Niveau de performance énergétique du logement : **D**

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

En France métropolitaine :

- A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE.
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.
- A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

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

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

Le logement est réservé à l'usage exclusif d'habitation.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

balcon / terrasse.

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

local poubelle, interphone.

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

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 : **01/07/2025**

B. Durée du contrat : **1 an**

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : **Succession**

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 (hors charges) : 800,00€

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 : **Non**

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **Non**

- Montant du loyer de référence :

- Montant du loyer de référence majoré :

- Le cas échéant, complément de loyer :
Néant

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

d) Clause Spécifique

Il a été convenu entre les parties que le locataire ne versera pas le 1^{er} loyer du mois de juillet 2025 et qu'il versera à compter du mois d'août 2025 sur le compte de l'indivision et durant une année, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2026 la somme de 800 € (huit cent euros) mensuel au titre du loyer en raison des travaux qu'il a effectués (peinture, changement robinets, sanitaires, petites réparations...), inclus.

2. Modalités de révision du loyer

a) Date de révision annuelle du loyer : **1er juillet**

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) : **1^{er} trimestre 2025, sa valeur est de 145.47**

Si le bailleur ne demande pas l'ajustement du loyer dans l'année suivant la date à laquelle il aurait pu le faire, il est considéré comme ayant renoncé à son droit de révision pour cette période. Toutefois, si le bailleur initie une demande de révision du loyer dans ce délai d'un an, l'ajustement prendra effet dès la date de cette demande.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Paiement périodique des charges sans provision. Pour ces charges, aucune provision mensuelle n'est requise. Elles seront réglées sur demande du bailleur, sur présentation de justificatifs des dépenses avancées. Ce mode de règlement des charges n'est pas utilisé pour les bâtiments collectifs mais peut être appliqué aux maisons individuelles.

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : 3. 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. Contribution pour le partage des économies de charges

Si le propriétaire a effectué des travaux pour économiser l'énergie soit dans le logement loué, soit dans les espaces communs de l'immeuble, conformément à l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. Grâce à ces travaux, il peut solliciter du locataire un paiement supplémentaire, en plus du loyer et des charges habituelles, en tant que participation aux économies réalisées sur les charges.

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

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Assurance du logement

1. Le locataire doit souscrire une assurance couvrant les risques liés à la location et fournir une preuve de cette assurance lors de la remise des clés, puis annuellement sur demande du bailleur (voir notice d'information, section 2.2). 2. En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

a) Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires (montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat) :

b) Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

E. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : Le loyer et les charges sont payés **mensuellement à terme à échoir**.

- Date ou période de paiement : **Le 5 du mois**

- Le montant total dû à chaque échéance est de 800,00€

Ce montant total se décompose de la façon suivante

Loyer : 800,00€

Charges récupérables : €

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

En cas de colocation, et le cas échéant, assurance récupérable pour le compte des colocataires :

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

En cas de renouvellement de bail hors zones tendues, si le loyer est jugé sous-évalué, le bailleur peut proposer une réévaluation basée sur les loyers du voisinage. Cette clause ne s'applique pas à la reconduction automatique du bail, mais seulement à l'établissement d'un nouveau bail avec le même locataire, après réévaluation du loyer initiée par le bailleur.

1. Montant de la hausse 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 :

G. Dépenses énergétiques

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) (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 : 2024

V. Travaux

~~Néant~~ cf clause spécifique page 5/10

VI. Garanties

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome (inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges) : **Néant**

VII. Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et six semaines après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.

De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, ou encore à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

VIII. Le cas échéant, autres conditions particulières

A. Clause de communication par voie électronique

Le locataire consent communiquer par voie électronique, recevoir ses quittances de loyer ainsi que d'autres documents locatifs par ce biais. Il accepte la réception de lettre recommandée électronique (LRE).

B. Clause de droit de visite pour relocation ou vente

Selon les dispositions de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque l'une des parties au contrat de bail donne congé, le locataire est tenu de laisser le propriétaire ou son mandataire entrer dans le logement, lorsque l'objectif de la visite est la relocation ou la vente du bien immobilier.

C. Clause d'indexation du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

D. Clause d'indexation des charges forfaitaires

Les charges forfaitaires seront révisées automatiquement et de plein droit chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

IX. Le cas échéant, Honoraires de location

Néant

X. 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 16;
- 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.

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

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

Signatures

Le [date] 01/07/2025, à [lieu] Cannes AB

Signature du bailleur

[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

AB