Bail location vide - zone tendue et non tendue

# Contrat de location ou de colocation d’un logement vide

## I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les parties ci-après désignées.

### Le bailleur

Le bailleur est :  
  
□ Une personne physique  
□ Une personne morale  
  
Nom et prénom/dénomination sociale du bailleur : ………………..  
  
Adresse du domicile ou du siège social du bailleur :  
  
………………..  
  
………………..  
  
Adresse e-mail du bailleur (facultatif) : ………………..  
  
**Ci-après désigné « le bailleur » ;**  
  
\*\*\*  
  
Le bailleur est représenté par un mandataire : □ Oui □ Non  
  
Le cas échéant :  
  
Raison sociale ou nom du mandataire : ………………..  
  
Adresse du mandataire :  
  
………………..  
  
………………..  
  
Activité exercée : ………………..  
  
Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : ………………..

### Le locataire

Nom et prénom du locataire : ………………..  
  
Adresse e-mail du locataire (facultatif) : ………………..  
  
Le logement est une colocation : □ Oui □ Non  
  
Le cas échéant :  
  
Nom et prénom du second locataire : ………………..  
  
Adresse e-mail du second locataire (facultatif) : ………………..  
  
Nom et prénom du troisième locataire : ………………..  
  
Adresse e-mail du troisième locataire (facultatif) : ………………..  
  
**Ci-après désigné « le locataire » ;**  
  
\*\*\*  
  
Le locataire dispose d’un garant : □ Oui □ Non  
  
Le cas échéant :  
  
Nom et prénom du garant : ………………..  
  
Adresse du garant :  
  
………………..  
  
………………..

## II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location nue d’un logement, dans les conditions ci-après définies :

### Nature du logement

Le bailleur met à la disposition du locataire un logement dont les caractéristiques sont les suivantes.  
  
Adresse complète du logement\* :  
  
………………..  
  
………………..  
  
………………..  
  
*\* Préciser le bâtiment, l’escalier, l’étage et la porte le cas échéant.*  
  
Le logement est situé dans :  
  
□ Un immeuble collectif  
□ Un immeuble individuel  
  
Le logement est soumis au régime de :  
  
□ La monopropriété  
□ La copropriété  
  
La date de fin de construction du logement est :  
  
□ Antérieure à 1949  
□ Comprise entre 1949 et 1974  
□ Comprise entre 1975 et 1989  
□ Comprise entre 1989 et 2005  
□ Postérieure à 2005  
  
Surface habitable totale exprimée en mètres carrés (m²) : ………………..  
  
Nombre de pièces principales\* : ………………..  
  
*\* Prendre en compte les pièces habitables et de plus de 9 m². Exclure cuisine, toilettes et salle de bains.*  
  
Le logement et ses dépendances incluent par ailleurs :  
  
□ Un jardin  
□ Une loggia  
□ Un grenier  
□ Une terrasse  
□ Un balcon  
□ Des combles (aménagés ou non)  
□ Autre, merci de préciser :  
  
………………  
  
……………….

### Équipements, chauffage et eau chaude sanitaire

Le logement est équipé des éléments suivants :  
  
□ Une cuisine équipée  
  
Le cas échéant, préciser : ………………..  
  
□ Des installations sanitaires  
  
Le cas échéant, préciser : ………………..  
  
□ Autres équipements  
  
Le cas échéant, préciser : ………………..  
  
\*\*\*  
  
Pour se chauffer, le locataire dispose :  
  
□ D’un chauffage individuel  
□ D’un chauffage collectif  
En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de calcul de la consommation d’énergie :  
  
………………..  
  
  
\*\*\*  
  
Le locataire dispose :  
  
□ D’eau chaude sanitaire individuelle  
□ D’eau chaude sanitaire collective  
  
En cas d’eau chaude sanitaire collective, préciser les modalités de calcul de la consommation :  
  
………………..

### Destination du logement

Le locataire s’engage à faire du logement :  
  
□ Un strict usage d’habitation  
□ Un usage mixte professionnel et résidentiel

### Locaux et équipements à usage privatif

Le logement dispose des locaux et équipements suivants, dédiés à l’usage privatif du locataire :  
  
□ Cave  
□ Parking  
□ Garage  
□ Autre, préciser : ………………

### Locaux, services et équipements à usage commun

Le logement dispose de locaux, services et équipements suivants, dédiés à l’usage commun de la copropriété :  
  
□ Ascenseur  
□ Local poubelles  
□ Garage à vélo  
□ Service de gardiennage  
□ Espaces verts  
□ Aire de jeux  
□ Laverie  
□ Autre, préciser : ………………..

### Équipements d’accès aux technologies de l’information et de la communication

La réception de la télévision dans l’immeuble est effectuée par :  
  
□ Antenne râteau/TNT  
□ Câble  
□ Satellite  
□ Aucune réception de la télévision  
  
La connexion à Internet est disponible par :  
  
□ ADSL/réseau cuivre  
□ Câble coaxial  
□ Fibre optique  
□ Aucune connexion à Internet

## III. Durée et date de prise d’effet du contrat

Le présent contrat de location prend effet à compter de la date du :  
  
…../…../…..  
  
Pour une durée\* de :  
  
□ 3 ans  
□ 6 ans  
□ Entre 1 et 3 ans - Préciser la durée exacte : ………………..  
  
En cas de bail de durée inférieure à 3 ans, préciser la nature de l’événement ou la raison invoquée par le bailleur :  
  
………………..  
  
………………..  
  
*\* La durée légale du bail de location d’un logement vide est de trois ans par défaut et lorsque le bailleur est une personne physique. Elle est portée à six ans lorsque le bailleur est une personne morale.*  
  
À titre exceptionnel, le contrat de bail d’une location vide peut être conclu pour une durée inférieure à trois ans si le bailleur fait valoir un motif précis d’ordre familial ou professionnel, à la survenue certaine ou très probable. En tout état de cause, le bail ne peut jamais être d’une durée inférieure à un an.  
  
Dans tous les cas, le bail fait l’objet d’une reconduction tacite à la date anniversaire de sa signature, dans les mêmes conditions. Le locataire est libre de donner congé à tout moment en respectant un préavis d’un à trois mois selon les cas. Le bailleur peut donner congé au locataire à l’échéance du bail soit pour occuper le logement lui-même, soit pour loger un membre de sa famille, soit pour le mettre en vente, soit enfin pour un autre motif légitime et sérieux.

## IV. Conditions financières du contrat

Les conditions financières définies ci-après sont convenues entre le bailleur et le locataire :

### Loyer

#### Définition du loyer initial

Le loyer mensuel\* s’élève à : ………………. €  
  
*\* Le cas échéant, intégrer le complément de loyer.*

#### Logements situés en zone immobilière tendue

Le logement est situé dans une zone tendue définie par décret\*, et soumis à un montant maximum d’évolution du loyer à la relocation :   
  
□ Oui □ Non   
  
*\* Décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019 relatif à l’évolution de certains loyers dans le cadre d’une nouvelle location ou d’un renouvellement de bail. Zone marquée par une urbanisation continue et un bassin urbain de plus de 50 000 habitants, où existe un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logement.*   
  
\*\*\*  
  
Le loyer mensuel est soumis à un arrêté préfectoral fixant un loyer de référence majoré\* :

*\* Dispositions applicables aux logements nus et meublés situés dans les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.(cf. site :*[*https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues*](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues)*)*   
  
□ Oui □ Non   
  
Le cas échéant, préciser :   
  
Le loyer de référence : ……………….. €/m²   
  
Le loyer de référence majoré : ……………… €/m²   
  
\*\*\*  
  
Le locataire est soumis au paiement d’un complément de loyer :   
  
□ Oui □ Non   
  
Le cas échéant, préciser :   
  
Le loyer mensuel de base : ……………… €/m²   
  
Le complément mensuel de loyer : ……………… €/m²   
  
Préciser les caractéristiques du logement étant de nature à justifier ce complément de loyer :   
  
………………..  
  
………………..

#### Loyer du dernier locataire

Le dernier locataire a-t-il quitté les lieux moins de dix-huit mois avant la signature du présent contrat ?  
  
□ Oui □ Non  
  
Si oui, préciser obligatoirement :  
  
Le dernier loyer mensuel du précédent locataire : ……………… €  
  
La date de versement du dernier loyer : ……………… €  
  
La date de la dernière révision du loyer : ……………… €

#### Modalités de révision du loyer (facultatif)

Date de révision fixée pour le loyer annuel :  
  
…../…/….  
  
  
Trimestre ou date de référence de l’Indice de Référence du Loyer :  
  
………………..

### Charges récupérables

Les charges récupérables du logement font l’objet des modalités de récupération suivantes : (cocher la case utile)  
  
□ Provisions sur charges et régularisation annuelle  
Préciser le montant : ……………… €  
  
□ Paiement périodique des charges, sans provision  
  
□ Forfait de charges\*  
Préciser le montant : ……………… €  
  
*\* Si les parties au contrat optent pour un forfait de charges, ce dernier est révisé chaque année dans des conditions similaires à la révision du loyer.*

### Assurance de colocation

Le bailleur choisit de souscrire une assurance pour le compte des colocataires :  
  
□ Oui □ Non □ Sans objet  
  
Le cas échéant, indiquer le montant annuel récupérable\* par le bailleur :  
  
…………… € récupérables par douzième, soit ……………… € par mois  
  
*\* Le montant annuel récupérable par le bailleur est égal au montant total de la prime d’assurance payée pour le compte des colocataires, complété d’une majoration éventuelle dont le montant maximum est défini et révisé par décret en Conseil d’État.*

### Contribution du locataire pour le partage des économies de charges

Le locataire est soumis à une contribution pour la réalisation de travaux d’économie d’énergie dans le logement :  
  
□ Oui □ Non  
  
Le cas échéant, préciser :  
  
Le montant et la durée de la participation du locataire : ……………… € pendant …………… mois  
  
La nature des travaux réalisés et justifiant la contribution :  
  
………………..  
  
………………..

### Modalités de paiement du loyer

Le paiement du loyer est effectué :  
  
□ Une fois par mois, à la date du ………………..  
□ Autre\* – Préciser : ………………..  
  
*\* En cas de périodicité autre, le locataire a la possibilité, à tout moment, de revenir à un paiement mensuel.*  
  
Le loyer est payé :  
  
□ Pour la période à échoir (le mois à venir)  
□ À terme échu (en fin de mois)  
  
Le montant total dû pour un mois de location s’établit donc ainsi :  
  
Loyer total : ……………….. €  
  
Charges récupérables : ……………… €  
  
Contribution pour le partage des économies de charge : ………… €  
  
Assurance récupérable par le bailleur en cas de colocation : ……………… €

### Modalités de réévaluation d’un loyer manifestement sous-évalué

Le présent contrat est un renouvellement de bail :  
  
□ Oui □ Non  
  
Le loyer était manifestement sous-évalué et fait l’objet d’une réévaluation :  
  
□ Oui – le montant de la hausse s’élève à ……………… € par mois  
□ Non

## IV. Travaux

### Travaux liés à la décence du logement

Depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement, le logement a fait l’objet de travaux d’amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :  
  
□ Oui □ Non  
  
Le cas échéant, préciser :  
  
Le montant total des travaux : ……………… €  
  
La nature des travaux :  
  
………………..  
  
………………..

### Travaux d’amélioration à l’initiative du bailleur

Le logement fait l’objet d’une majoration de loyer à la suite de travaux réalisés par le bailleur :  
  
□ Oui □ Non  
  
Le cas échéant, préciser :  
  
La nature des travaux :  
  
………………  
  
………………  
  
La date de réalisation :  
  
…../…/…..  
  
Le montant de la majoration appliquée au loyer : ……………….. €

### Travaux d’amélioration à l’initiative du locataire

Le locataire bénéficie d’une diminution de loyer suite à des travaux d’amélioration réalisés à sa charge :  
  
□ Oui □ Non  
  
Le cas échéant, préciser :  
  
La nature des travaux :  
  
………………  
………………  
  
Le montant et la durée de la diminution appliquée au loyer :  
  
……………… € pendant … mois à compter du …../…../…..  
  
En cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur présentation d’un justificatif sont les suivantes :  
  
………………..  
  
………………..

## VI. Garanties

Le présent contrat de bail donne lieu au versement d’un dépôt de garantie :  
  
□ Oui □ Non  
  
Le cas échéant, préciser son montant\* :  
  
……………… €  
  
*\* Le montant total du dépôt de garantie ne peut excéder l’équivalent d’****un mois*** *de loyer hors charges.*

## VII. Clause de solidarité

En cas de colocation, tous les locataires signataires du présent contrat sont réputés être solidaires et indivisibles dans l’exécution de leurs obligations.

## VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat de location fait l’objet d’une résiliation de plein droit dans les cas suivants :

* Le défaut de paiement du loyer, des provisions pour charges ou de leur régularisation annuelle.
* Le défaut de souscription par le locataire d’une assurance relative aux risques locatifs, sauf lorsque cette dernière a été souscrite par le bailleur pour le compte du locataire.
* L’usage non paisible des locaux, engendrant des troubles anormaux du voisinage constatés par une décision de justice.
* Le non-versement du dépôt de garantie.

## IX. Honoraires de location\*

*\* Uniquement si le logement a été loué avec le concours d’un mandataire rémunéré.*

### Rappel des dispositions légales

La rémunération des personnes mandatées pour prêter leur concours à la mise en location d’un logement relève de la charge exclusive du bailleur (I de l’article 5 de la loi du 6 juillet 1989), à l’exception de certaines prestations spécifiques prévues par les alinéas 2 et 3 du même texte de loi, et partagées entre le bailleur et le locataire :

* Visite du logement par le locataire.
* Constitution du dossier du locataire.
* Rédaction du bail.
* État des lieux d’entrée.

Les différents honoraires du mandataire sont dus à la date de signature du bail, ou à la date de réalisation de la prestation concernant l’état des lieux.  
  
Les honoraires de ces prestations, toutes taxes comprises, ne peuvent être facturés à moins de 50 % au bailleur, et la partie des honoraires à la charge du locataire fait par ailleurs l’objet d’un plafonnement au mètre carré, fixé et révisé chaque année par voie réglementaire.  
  
Le montant du plafond imputable au locataire concernant la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail s’élève à :  
  
………………../m²  
  
Le montant du plafond imputable au locataire concernant l’état des lieux d’entrée s’élève à :  
  
………………../m²

### Détail et répartition des honoraires

#### Honoraires à la charge du bailleur

Prestation de visite du locataire : ………………. €  
  
Prestation de constitution du dossier : ……………… €  
  
Prestation de rédaction du bail : ……………… €  
  
Prestation de l’état des lieux d’entrée : ……………… €  
  
Autres prestations : ……………… €

#### Honoraires à la charge du locataire

Prestation de visite du locataire : ……………… €  
  
Prestation de constitution du dossier : ……………… €  
  
Prestation de rédaction du bail : ……………… €  
  
Prestation de l’état des lieux d’entrée : ……………… €

## X. Conditions particulières

Le présent contrat est assorti de conditions particulières, définies ci-après par les parties :  
  
……………  
  
………………

## XI. Annexes

Les pièces suivantes sont annexées et jointes au présent contrat.  
  
□ Le dossier de diagnostic technique constitué :

* D’un diagnostic de performance énergétique (DPE).
* D’un état de l’installation intérieure d’électricité et/ou de gaz, lorsque qu’elle a plus de quinze années d’ancienneté.
* D’un diagnostic relatif au risque d’une exposition au plomb dans les logements construits avant le 1er janvier 1949.
* D’un état des risques naturels et technologiques si la commune fait l’objet d’un plan de prévention des risques technologiques, d’un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou d’un risque particulier de sismicité.

□ La notice d’information des droits et obligations du locataire et du bailleur, conforme au modèle prévu par l’arrêté du 29 mai 2015.  
  
□ Un état des lieux d’entrée, rédigé et visé par les parties le jour de la remise des clés.  
  
□ Le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété relatif à la destination de l’immeuble, au bon usage de ses parties communes et à la quote-part afférente au logement pour chaque type de charges.  
  
□ Pour les seuls logements concernés, la copie de l’autorisation préalable de mise en location.  
  
□ Pour les seuls logements concernés, les références des loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables.  
  
  
  
  
Fait le …../…../…. à ……………….  
en ..exemplaires, dont un pour chaque signataire  
  
  
Signature du bailleur ou de son mandataire  
Précédée de la mention  
« Lu et approuvé »  
  
Signature du locataire  
Précédée de la mention  
« Lu et approuvé »