

# CONTRAT DE BAIL D'HABITATION

Location Vide — Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée (ALUR & ELAN)

## CONTRAT DE LOCATION VIDE

Résidence principale — soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

### LE BAILLEUR :

M. Pierre Durand  
Né le 10 septembre 1965  
Demeurant : 45 cours de la Marne, 33800 Bordeaux  
Adresse électronique : pierre.durand@exemple.fr  
Téléphone : 06 99 88 77 66

Ci-après dénommé « Le Bailleur »,

### D'UNE PART,

ET

### LES LOCATAIRES :

#### LOCATAIRE 1 :

Mme Léa Moreau  
Née le 28 février 1999  
Demeurant actuellement : 5 rue Fondaudège, 33000 Bordeaux  
Adresse électronique : lea.moreau@exemple.fr  
Téléphone : 07 11 22 33 44

#### LOCATAIRE 2 :

M. Hugo Bernard  
Né le 12 juin 2000  
Demeurant actuellement : 18 rue Judaïque, 33000 Bordeaux  
Adresse électronique : hugo.bernard@exemple.fr  
Téléphone : 07 55 66 77 88

## LOCATAIRE 3 :

Mme Sarah Lambert

Née le 5 octobre 1998

Demeurant actuellement : 9 rue Esprit-des-Lois, 33000 Bordeaux

Adresse électronique : sarah.lambert@exemple.fr

Téléphone : 07 33 44 55 66

Ci-après dénommés collectivement « Les Locataires »,

## D'AUTRE PART,

Il a été préalablement exposé que le présent bail est conclu en colocation entre trois preneurs solidaires, conformément aux articles 8 et 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 — Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement vide à usage de résidence principale exclusive des Locataires, soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) et par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), ainsi qu'au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location.

### Article 2 — Désignation du logement

Le logement loué est désigné comme suit :

Nature : Maison individuelle

Adresse : 22 rue Sainte-Catherine, 33000 Bordeaux

Surface habitable (loi Boutin n° 96-1107 du 18 décembre 1996) : 95 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces principales : 4

Année de construction : 2005

Classement énergétique (DPE) : C

Dépendances : une cave, une place de stationnement (parking)

Régime de propriété : propriété individuelle

Le logement est situé en zone tendue au sens du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié, relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants.

Le logement répond aux critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 : surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et hauteur sous plafond minimale de 2,20 m respectées, absence de risque manifeste pour la sécurité ou la santé des occupants, équipements de chauffage, d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées en état de fonctionnement (art. 6 loi n° 89-462).

### Article 3 — Destination des lieux

Le logement est loué exclusivement à usage d'habitation principale des Locataires. Chacun des trois colocataires déclare expressément que le logement constituera sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Toute utilisation à des fins commerciales, artisanales, professionnelles ou accessoires est interdite sans accord écrit préalable du Bailleur.

### Article 4 — Durée du bail et prise d'effet

Le présent bail est conclu pour une durée de trois (3) ans, prenant effet le 15 juillet 2026 et venant à expiration le 14 juillet 2029 (art. 10 loi n° 89-462).

À l'expiration de cette durée, sauf congé donné dans les formes et délais légaux par l'une ou l'autre des parties, le bail sera reconduit tacitement par périodes successives de trois (3) ans, aux mêmes conditions (art. 10 loi n° 89-462).

### Article 5 — Loyer et indice de référence

Le loyer mensuel hors charges est fixé à :

1 800 € (mille huit cents euros) par mois.

Le logement étant situé en zone tendue, Le Bailleur déclare que le loyer fixé respecte les dispositions applicables en matière d'encadrement des loyers, le cas échéant.

L'indice de référence des loyers (IRL) pris en compte à la date de signature du présent bail est celui du trimestre précédant la date de prise d'effet du bail, publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), conformément à l'article 17-1 de la loi n° 89-462.

### Article 6 — Charges locatives

En sus du loyer principal, Les Locataires versent chaque mois une provision sur charges d'un montant de :

100 € (cent euros) par mois.

Ces charges locatives récupérables correspondent aux dépenses engagées par Le Bailleur pour le compte des Locataires, telles que définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 (entretien des parties communes, fournitures collectives, taxes correspondantes, etc.).

La régularisation des charges est effectuée une fois par an, sur présentation par Le Bailleur des justificatifs correspondants. En cas de trop-perçu, Le Bailleur reverse la différence aux Locataires. En cas de sous-estimation, Les Locataires versent le complément. Le Bailleur tient les justificatifs à la disposition des Locataires pendant un mois suivant l'envoi du décompte annuel (art. 23 loi n° 89-462).

Le loyer total charges comprises s'élève donc à :

1 900 € (mille neuf cents euros) par mois.

#### Article 7 — Modalités de paiement

Le loyer et la provision sur charges sont payables d'avance, le 5 (cinquième) de chaque mois civil, par virement bancaire sur le compte bancaire dont les coordonnées sont communiquées par Le Bailleur à la signature du présent bail.

Le premier loyer est dû le 15 juillet 2026. En cas de prise d'effet en cours de mois, le premier loyer sera calculé au prorata temporis du nombre de jours restant à courir jusqu'à la fin du mois, soit :  $1\,800\text{ €} \div 31\text{ jours} \times 17\text{ jours} = 987,10\text{ €}$  (pour la période du 15 au 31 juillet 2026 inclus), augmenté de la provision sur charges proratisée correspondante.

Tout retard de paiement peut entraîner, après mise en demeure restée sans effet, l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 15 du présent bail.

#### Article 8 — Révision annuelle du loyer (IRL)

Le loyer est révisé de plein droit chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 15 juillet de chaque année, sur la base de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié trimestriellement par l'INSEE (art. 17-1 loi n° 89-462).

La formule de calcul applicable est la suivante :

Nouveau loyer = Loyer en cours  $\times$  (IRL du trimestre de référence de l'année N / IRL du même trimestre de l'année N-1)

L'indice de référence retenu est celui du dernier trimestre publié avant la date de révision. La révision ne s'applique que si Le Bailleur en fait la demande ; elle n'est pas rétroactive au-delà d'un an avant la date à laquelle Le Bailleur la réclame.

#### Article 9 — Dépôt de garantie

À la signature du présent bail, Les Locataires versent au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de :

1 800 € (mille huit cents euros),

correspondant à un (1) mois de loyer hors charges, conformément au plafond légal fixé par l'article 22 de la loi n° 89-462 pour les locations vides.

Ce dépôt ne porte pas intérêt au profit des Locataires. Il ne peut être imputé sur le paiement du loyer par les Locataires.

Restitution du dépôt de garantie (art. 22 loi n° 89-462) :

- En l'absence de litige sur l'état des lieux de sortie : restitution dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la remise des clés.
- En cas de litige ou de retenue justifiée : restitution dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la remise des clés, déduction faite des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu à la place des Locataires, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Passé ces délais, le dépôt non restitué est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé.

### Article 10 — État des lieux

Un état des lieux d'entrée contradictoire et détaillé est établi au moment de la remise des clés, conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462. Il est signé par Le Bailleur et l'ensemble des Locataires et annexé au présent bail.

Un état des lieux de sortie contradictoire est établi lors de la restitution des clés dans les mêmes formes.

En cas de désaccord entre les parties ou d'impossibilité d'établir l'état des lieux contradictoirement, l'une ou l'autre partie peut faire appel à un huissier de justice. Les frais d'huissier sont partagés par moitié entre Le Bailleur et Les Locataires.

À défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été remis en bon état (art. 1731 du Code civil).

### Article 11 — Obligations du bailleur

Le Bailleur est tenu, conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462, de :

1. Remettre aux Locataires un logement décent, en bon état d'usage et de réparation, répondant aux critères du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
2. Assurer aux Locataires la jouissance paisible du logement et les garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
3. Entretien le logement en état de servir à l'usage prévu et effectuer les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par Les Locataires, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement aux Locataires une quittance de loyer à chaque demande.
6. Transmettre, en cas de vente ou de transmission du bien, les droits et obligations découlant du présent bail au nouveau propriétaire.

### Article 12 — Obligations du locataire

Les Locataires sont tenus, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462, de :

1. Payer le loyer et les charges aux termes convenus.
2. User paisiblement du logement suivant la destination prévue au bail.
3. Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, sauf à établir qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'ils n'ont pas introduit dans le logement.
4. Prendre à leur charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au bail, ainsi que les menues réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.
5. Laisser exécuter dans le logement les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état du logement.
6. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur.
7. S'assurer contre les risques locatifs (voir article 13).
8. Informer Le Bailleur de tout sinistre ou dégradation survenant dans le logement.
9. Ne pas introduire dans les lieux des animaux dangereux au sens de la réglementation en vigueur, ni provoquer des troubles de voisinage de nature à justifier une résiliation judiciaire.

### Article 13 — Assurance habitation

Les Locataires sont tenus de souscrire, préalablement à la remise des clés et de maintenir pendant toute la durée du bail, une assurance couvrant au minimum les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, explosion), conformément à l'article 7 alinéa g de la loi n° 89-462.

Une attestation d'assurance en cours de validité doit être remise au Bailleur :

- À la signature du présent bail ;
- À chaque date anniversaire du bail ;
- À toute demande du Bailleur.

En cas de défaut d'assurance au bout d'un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, Le Bailleur est en droit de souscrire une assurance pour le compte des Locataires. Le coût de cette assurance, majoré de dix pour cent (10 %) à titre de frais de gestion, est récupérable auprès des Locataires dans les conditions prévues à l'article 7 g de la loi n° 89-462. Le défaut persistant d'assurance peut également entraîner le jeu de la clause résolutoire prévue à l'article 15 du présent bail.

En leur qualité de colocataires solidaires, chacun des Locataires est tenu de justifier d'une couverture individuelle ou collective couvrant l'ensemble des risques précités pour sa quote-part d'occupation.

### Article 14 — Travaux, entretien et réparations

Les réparations locatives et l'entretien courant du logement sont à la charge exclusive des Locataires, conformément au décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ainsi que les travaux rendus nécessaires par la vétusté, un vice de construction, un cas de force majeure ou un défaut d'entretien incombant au Bailleur restent à la charge exclusive de ce dernier.

Les Locataires ne peuvent effectuer de travaux de transformation, modification ou amélioration du logement sans l'accord écrit préalable du Bailleur. Les travaux réalisés sans accord restent acquis au Bailleur sans indemnité, ou celui-ci peut exiger leur remise en état aux frais des Locataires.

Si Le Bailleur entend réaliser des travaux d'amélioration, de mise en conformité ou de rénovation énergétique, il en informe les Locataires par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article 7 e de la loi n° 89-462. Les Locataires ne peuvent s'y opposer dès lors que ces travaux ne présentent pas un caractère abusif.

### Article 15 — Clause résolutoire

En application de l'article 24 de la loi n° 89-462, le présent bail sera résilié de plein droit, deux (2) mois après un commandement de payer délivré par acte d'huissier demeuré infructueux, dans les cas suivants :

1. Non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ;
2. Non-versement du dépôt de garantie à la signature du bail ;
3. Défaut de souscription ou de renouvellement de l'assurance habitation, un (1) mois après mise en demeure par acte d'huissier restée sans effet ;
4. Troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Durant le délai de deux (2) mois courant à compter de l'assignation délivrée aux fins de constat de résiliation, Les Locataires peuvent saisir la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Le juge peut, en considération de la situation des Locataires, accorder des délais de paiement dans les conditions prévues aux articles 1343-5 du Code civil et L. 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

En vertu de la clause de solidarité stipulée à l'article 18, le jeu de la clause résolutoire à l'égard de l'un quelconque des Locataires vaut à l'égard de l'ensemble des colocataires.

### Article 16 — Congé (préavis)

I. Congé donné par Les Locataires :

Le logement étant situé en zone tendue (décret n° 2013-392 modifié), le délai de préavis applicable aux Locataires est fixé à un (1) mois, conformément à l'article 15-I de la loi n° 89-462.

Ce délai d'un (1) mois s'applique également dans les cas suivants, quel que soit l'emplacement géographique du logement :

- Obtention d'un premier emploi ;
- Mutation professionnelle ;
- Perte d'emploi involontaire ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- Bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ;
- Locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

- Locataire de plus de soixante-cinq (65) ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé. Le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

En cas de colocation, chaque colocataire peut donner congé individuellement. Le congé d'un colocataire ne met pas fin au bail à l'égard des autres colocataires, sous réserve des dispositions de l'article 18 ci-après.

## II. Congé donné par Le Bailleur :

Le Bailleur peut donner congé aux Locataires six (6) mois avant l'échéance du bail, uniquement pour l'un des motifs légitimes suivants (art. 15-II loi n° 89-462) :

1. Reprise du logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par un proche (ascendant, descendant ou conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire) ;
2. Vente du logement libre de toute occupation, dans le respect du droit de préemption des Locataires ;
3. Motif légitime et sérieux dûment justifié (notamment manquement grave aux obligations contractuelles).

Le congé est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, et doit indiquer le motif précis et, le cas échéant, les coordonnées et la qualité du bénéficiaire de la reprise.

### Article 17 — Sous-location et cession

La sous-location totale ou partielle du logement est formellement interdite, sauf accord préalable et écrit du Bailleur portant à la fois sur le principe de la sous-location et sur le montant du loyer pratiqué, lequel ne peut en aucun cas excéder le loyer principal versé par Les Locataires, calculé au prorata des surfaces sous-louées (art. 8 loi n° 89-462).

La cession du présent bail est interdite sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'hébergement d'un proche à titre purement gracieux (sans contrepartie financière), qui ne constitue pas une sous-location au sens légal.

### Article 18 — Clause de solidarité et d'indivisibilité

Les trois colocataires, Mme Léa Moreau, M. Hugo Bernard et Mme Sarah Lambert, sont tenus solidairement et indivisiblement entre eux et à l'égard du Bailleur de toutes les obligations nées du présent bail, notamment :

- Le paiement intégral du loyer et des charges à chaque échéance ;
- Le versement et la restitution du dépôt de garantie ;
- L'exécution de l'ensemble des obligations locatives, y compris les réparations locatives et la remise en état des lieux ;

- Le respect de toutes les clauses et conditions du présent contrat.

Le Bailleur peut réclamer à n'importe lequel des colocataires le paiement de la totalité des sommes dues, sans que ce dernier puisse opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Colocataire sortant — durée de la solidarité (art. 8-1 loi n° 89-462) :

Lorsqu'un colocataire donne congé au Bailleur, sa solidarité à l'égard du Bailleur cesse à l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant la date d'effet de son congé, sauf si un nouveau colocataire, dont la solvabilité a été acceptée par Le Bailleur, l'a remplacé avant l'expiration de ce délai, auquel cas la solidarité du colocataire sortant prend fin à la date d'entrée du nouveau colocataire.

À défaut de remplacement dans ce délai, Le Bailleur conserve le droit d'agir contre le colocataire sortant pour les obligations nées avant la fin de cette période de six (6) mois.

Chacun des colocataires reçoit un exemplaire original du présent bail signé.

### Article 19 — Diagnostics techniques et documents annexés

Conformément aux articles 3 et 3-3 de la loi n° 89-462 et aux dispositions du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, les documents suivants sont annexés au présent bail et en font partie intégrante :

1. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), établi conformément aux articles L. 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (classement C) ;
2. L'État des Risques et Pollutions (ERP), établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, attestant de l'exposition du bien aux risques naturels, miniers, technologiques, sismiques et à la pollution des sols ;
3. La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, conformément à l'article 3 alinéa 1 de la loi n° 89-462 et à l'arrêté du 29 mai 2015 ;
4. L'état des lieux d'entrée contradictoire, établi à la date de remise des clés conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 ;
5. L'attestation d'assurance habitation de chacun des Locataires, couvrant au minimum les risques locatifs, conformément à l'article 7 g de la loi n° 89-462.

Le Bailleur certifie que les diagnostics ci-dessus ont été établis par des professionnels certifiés et que leur contenu a été porté à la connaissance des Locataires avant la signature du présent bail.

### Article Final — Élection de domicile et juridiction compétente

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, Le Bailleur élit domicile à son adresse mentionnée en tête du présent acte. Les Locataires élisent domicile dans le logement loué dès la prise d'effet du bail.

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail relève de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Bordeaux, juridiction du lieu de situation de l'immeuble loué, sauf dispositions d'ordre public contraires.

## FAIT À BORDEAUX, LE 15 JUILLET 2026, EN 5 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

(un exemplaire pour Le Bailleur, un exemplaire pour chacun des trois colocataires, un exemplaire pour le dossier de gestion)

### SIGNATURES

#### LE BAILLEUR :

M. Pierre Durand

(Précédé de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)

Signature : \_\_\_\_\_

#### LES LOCATAIRES :

LOCATAIRE 1 — Mme Léa Moreau

(Précédé de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)

Signature : \_\_\_\_\_

LOCATAIRE 2 — M. Hugo Bernard

(Précédé de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)

Signature : \_\_\_\_\_

LOCATAIRE 3 — Mme Sarah Lambert

(Précédé de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)

Signature : \_\_\_\_\_

### ANNEXES AU PRÉSENT CONTRAT

1. Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) — classement C
2. État des Risques et Pollutions (ERP)
3. Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (art. 3 loi n° 89-462 et arrêté du 29 mai 2015)
4. État des lieux d'entrée contradictoire
5. Attestation d'assurance habitation — Mme Léa Moreau
6. Attestation d'assurance habitation — M. Hugo Bernard
7. Attestation d'assurance habitation — Mme Sarah Lambert

## SIGNATURES

Chaque partie appose sa signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé », et paraphe chaque page du contrat.

### LE BAILLEUR

M. Pierre Durand

*Date & signature*

### LOCATAIRE 1

Mme Léa Moreau

*Date & signature*

### LOCATAIRE 2

M. Hugo Bernard

*Date & signature*

### LOCATAIRE 3

Mme Sarah Lambert

*Date & signature*