

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 modifiée par les lois ALUR du 24 mars 2014 et ELAN du 23 novembre 2018, et au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif au contrat type de location de logement à usage de résidence principale

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LE BAILLEUR :

Madame Marie Dubois
Née le 22 mars 1968
Demeurant au 34 avenue Foch, 75116 Paris
Adresse électronique : marie.dubois@exemple.fr
Téléphone : 06 45 12 78 90

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

ET

LE LOCATAIRE :

Monsieur Thomas Martin
Né le 14 juillet 1995
Demeurant actuellement au 12 rue de la Paix, 69001 Lyon
Adresse électronique : thomas.martin@exemple.fr
Téléphone : 06 23 45 67 89

Ci-après dénommé « le Locataire »,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 — Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement vide (non meublé) à usage exclusif de résidence principale du Locataire, conformément aux dispositions du titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifiée, et du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 fixant le contrat type de location de logement à usage de résidence principale.

Le présent contrat est soumis aux dispositions impératives de la loi susvisée. Toute clause contraire à ces dispositions est réputée non écrite.

Article 2 — Désignation du logement

Le logement loué est un appartement situé :

Adresse : 8 rue de Rivoli, 75001 Paris

Étage : 3ème étage

Type : appartement non meublé

Nombre de pièces principales : 2 (deux)

Surface habitable (loi Boutin, art. 1 du décret n° 2002-120) : 45 m²

Année de construction : 1972

Classement énergétique (DPE) : D

Dépendances comprises dans la location :

- Une cave

Ne sont pas compris dans la location :

- Aucun emplacement de stationnement

Le logement est situé en zone d'encadrement des loyers et en zone tendue au sens du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié, applicable sur le territoire de la commune de Paris (75001).

Article 3 — Destination des lieux

Le logement est loué exclusivement à usage d'habitation principale du Locataire, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le Locataire s'interdit d'y exercer toute activité commerciale, artisanale ou professionnelle, sauf activité autorisée par la loi n'entraînant ni nuisance, ni modification des lieux, ni réception de clientèle ou de marchandises, et sous réserve du respect du règlement de copropriété et des dispositions légales applicables.

Le logement loué constitue la résidence principale du Locataire, c'est-à-dire le logement qu'il occupe au moins huit mois par an (art. 2 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Article 4 — Durée du bail et prise d'effet

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois (3) ans, prenant effet le 1er juin 2026, conformément à l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

À l'expiration de ce terme, en l'absence de congé délivré dans les conditions prévues à l'article 16 ci-après, le bail est reconduit tacitement pour une nouvelle période de trois (3) ans, dans les mêmes conditions, sous réserve de la révision éventuelle du loyer selon les modalités prévues à l'article 8 du présent contrat.

Article 5 — Loyer et indice de référence

Le loyer mensuel hors charges est fixé à :

1 450 € (mille quatre cent cinquante euros) par mois.

Le logement étant situé en zone tendue soumise au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié, le Bailleur déclare que le présent loyer a été fixé conformément aux règles d'encadrement des loyers en vigueur sur la commune de Paris à la date de conclusion du bail.

Loyer de référence applicable (au titre de l'encadrement des loyers, arrêté préfectoral en vigueur) : le Bailleur s'engage à communiquer au Locataire, en annexe au présent contrat ou sur première demande, l'arrêté préfectoral de référence applicable ainsi que le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant aux caractéristiques du logement.

L'indice de référence des loyers (IRL) servant de base à la révision annuelle est celui du 1er trimestre 2026, publié par l'INSEE, dont la valeur sera précisée lors de la prise d'effet du bail sur la base de la publication officielle en vigueur.

Article 6 — Charges locatives

En sus du loyer, le Locataire versera une provision mensuelle sur charges d'un montant de :

150 € (cent cinquante euros) par mois.

Ces charges correspondent aux charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, incluant notamment les charges de copropriété, frais de nettoyage des parties communes, entretien des équipements collectifs, eau froide, et autres charges afférentes à l'immeuble.

Le loyer total charges comprises est donc de :

1 600 € (mille six cents euros) par mois.

Conformément à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, une régularisation annuelle des charges est effectuée sur présentation des justificatifs par le Bailleur. La régularisation intervient dans les trois (3) mois suivant la clôture des comptes de l'immeuble. Le Bailleur communiquera au Locataire, un mois avant la régularisation, le décompte des charges par nature de charges, le mode de répartition et l'avis de régularisation. Les justificatifs correspondants sont tenus à disposition du Locataire pendant un mois suivant l'envoi du décompte.

En cas de trop-perçu, le Bailleur rembourse la différence au Locataire. En cas d'insuffisance, le Locataire verse le complément au Bailleur.

Article 7 — Modalités de paiement

Le loyer et la provision sur charges sont payables mensuellement, à terme échu, le 5 (cinquième) de chaque mois, par virement bancaire sur le compte bancaire dont les coordonnées seront communiquées par le Bailleur au Locataire avant la prise d'effet du bail.

Tout retard de paiement pourra entraîner l'application des dispositions prévues à l'article 15 (clause résolutoire) du présent contrat.

Le Bailleur délivrera au Locataire une quittance de loyer sans frais à chaque demande de sa part, conformément à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 8 — Révision annuelle du loyer (IRL)

Conformément à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le loyer est révisé annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1er juin de chaque année.

La révision est calculée selon la formule suivante :

Nouveau loyer = Loyer en cours x (IRL du trimestre de référence de l'année en cours / IRL du même trimestre de l'année précédente)

L'indice de référence retenu est le dernier indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE au jour de la révision, correspondant au trimestre précédant la date anniversaire du bail.

La révision du loyer n'est pas automatique ; elle doit être demandée par le Bailleur. Si le Bailleur omet de demander la révision à l'échéance annuelle, il ne peut l'exiger rétroactivement que dans la limite d'un an à compter de la date à laquelle elle est demandée, conformément à la jurisprudence applicable.

En aucun cas la révision ne peut conduire à un loyer dépassant le loyer de référence majoré en vigueur dans le cadre de l'encadrement des loyers applicable à Paris.

Article 9 — Dépôt de garantie

À la signature du présent contrat, le Locataire versera au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de :

1 450 € (mille quatre cent cinquante euros),

représentant un (1) mois de loyer hors charges, conformément au plafond légal fixé par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour les locations vides.

Ce dépôt ne porte pas intérêt au bénéfice du Locataire et ne peut être imputé sur le loyer par le Locataire.

Restitution du dépôt de garantie (art. 22 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

- Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée (aucune retenue justifiée) : le dépôt est restitué dans un délai d'un (1) mois à compter de la remise des clés par le Locataire.
- Si l'état des lieux de sortie fait apparaître des différences justifiant des retenues : le dépôt est restitué dans un délai de deux (2) mois à compter de la remise des clés, déduction faite des sommes restant dues et des réparations locatives dûment justifiées par devis ou factures.

À défaut de restitution dans ces délais, le dépôt de garantie restant dû est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé (art. 22 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le Bailleur ne peut opérer de retenue sur le dépôt de garantie qu'au titre des dégradations locatives dûment constatées et justifiées, à l'exclusion de l'usure normale des lieux.

Article 10 — État des lieux

Conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux d'entrée contradictoire est établi à la prise de possession des lieux, en présence du Bailleur et du Locataire (ou de leurs mandataires respectifs). Il est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante.

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

En cas de désaccord sur l'établissement de l'un ou l'autre état des lieux, l'une ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier de justice. Les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.

En l'absence d'état des lieux d'entrée imputable au Bailleur, le logement est présumé avoir été remis en bon état de réparations locatives (art. 3-2 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Article 11 — Obligations du Bailleur (art. 6 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Le Bailleur est tenu de délivrer au Locataire un logement décent, conforme aux critères définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, à savoir notamment :

- une surface habitable minimale (au moins 9 m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m) ;
- l'absence de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du Locataire ;
- des équipements de chauffage, d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées et d'éclairage naturel fonctionnels et conformes aux normes en vigueur ;
- une performance énergétique minimale conforme au calendrier légal en vigueur.

Le Bailleur est également tenu :

- d'assurer la jouissance paisible du logement au Locataire ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, qui deviennent nécessaires ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 12 — Obligations du Locataire (art. 7 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Le Locataire est tenu :

- de payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat ;
- de 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'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d'entretenir les locaux et d'effectuer les réparations locatives, telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux ;
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur ;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire (voir article 13) ;
- de ne pas faire du logement un usage autre que celui prévu au présent contrat ;
- de respecter le règlement intérieur de l'immeuble, dont un exemplaire lui a été ou sera remis par le Bailleur.

Le Locataire est responsable de tout trouble de jouissance causé à ses voisins et à l'immeuble.

Article 13 — Assurance habitation

Conformément à l'article 7 alinéa g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le Locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire, au minimum pour les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux.

Le Locataire remet au Bailleur une attestation d'assurance habitation en cours de validité :

- à la signature du présent contrat et avant la remise des clés ;
- chaque année, à la date anniversaire du bail, sur simple demande du Bailleur.

À défaut de production de cette attestation dans un délai de un (1) mois suivant une mise en demeure du Bailleur restée sans effet, le Bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du Locataire, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le coût de cette assurance est récupérable par le Bailleur auprès du Locataire, majoré d'une commission de gestion de 10 % de la prime annuelle.

Le défaut d'assurance peut en outre entraîner la résolution judiciaire ou de plein droit du bail dans les conditions prévues à l'article 15 ci-après.

Article 14 — Travaux, entretien et réparations

Les réparations locatives et d'entretien courant sont à la charge du Locataire, 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 réparations rendues nécessaires par la vétusté, un vice de construction ou un cas de force majeure, sont à la charge du Bailleur.

Le Locataire ne peut effectuer de travaux de transformation ou d'amélioration du logement sans l'accord écrit et préalable du Bailleur. À défaut d'accord, le Bailleur peut, lors du départ du Locataire, exiger la remise en état des lieux à ses frais, ou conserver les transformations sans indemnité.

Le Locataire est tenu de permettre l'accès au logement pour l'exécution des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration nécessaires, dans les conditions prévues par la loi et après information préalable raisonnable (art. 1724 du Code civil et art. 7 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Article 15 — Clause résolutoire

Conformément à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, pour non-versement du dépôt de garantie, pour défaut d'assurance des risques locatifs, ou pour troubles de voisinage constatés par décision de justice définitive, produit effet deux (2) mois après un commandement de payer, un commandement de justifier la remise d'une attestation d'assurance ou une mise en demeure restés infructueux.

Plus précisément :

1. En cas de non-paiement du loyer ou des charges : la clause résolutoire joue de plein droit deux (2) mois après un commandement de payer délivré par acte d'huissier de justice demeuré infructueux.
2. En cas de non-versement du dépôt de garantie : la clause résolutoire joue dans les mêmes conditions.
3. En cas de défaut d'assurance habitation : la clause résolutoire joue un (1) mois après une mise en demeure de produire l'attestation, restée sans effet.
4. En cas de troubles de voisinage : la clause résolutoire joue deux (2) mois après une mise en demeure de cesser les troubles, restée sans effet et après que les troubles ont été constatés par une décision de justice définitive.

Durant le délai imparti, le Locataire peut régulariser sa situation. Le juge, saisi par le Locataire avant l'expiration de ce délai, peut suspendre les effets de la clause résolutoire si le Locataire apure sa dette locative ou remédie aux manquements constatés.

Article 16 — Congé (préavis)

I. Congé délivré par le Locataire

Le Locataire peut donner congé à tout moment, sous réserve du respect d'un délai de préavis.

Le logement étant situé en zone tendue (décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié), le délai de préavis applicable au Locataire est de un (1) mois (art. 15 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tel que modifié par la loi ALUR).

Ce délai de un (1) mois s'applique également, quelle que soit la localisation du logement, dans les cas suivants (art. 15-I loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

- obtention d'un premier emploi ;
- mutation professionnelle ;
- perte d'emploi involontaire (licenciement) ;
- nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé (AAH) ;
- état de santé du Locataire justifiant un changement de domicile, constaté par un certificat médical ;
- Locataire âgé de plus de 65 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

Le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le Locataire est redevable du loyer et des charges pour la durée du préavis, même s'il quitte les lieux avant son expiration, sauf si le logement est reloué avant la fin du préavis avec l'accord du Bailleur.

II. Congé délivré par le Bailleur

Le Bailleur ne peut délivrer congé au Locataire qu'à l'échéance du bail, avec un préavis de six (6) mois (art. 15-II loi n° 89-462 du 6 juillet 1989), et uniquement pour l'un des motifs suivants :

- reprise du logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par un proche (conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire, ascendant ou descendant) ;
- vente du logement libre d'occupation, le Locataire bénéficiant alors d'un droit de préemption dans les conditions prévues par la loi ;
- motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le Locataire de l'une de ses obligations.

Le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, en précisant le motif invoqué et, en cas de reprise pour habiter, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise (art. 15-II loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le Bailleur qui délivre un congé frauduleux engage sa responsabilité et s'expose aux sanctions pénales et civiles prévues par la loi.

Article 17 — Sous-location et cession

La sous-location totale ou partielle du logement, à titre onéreux ou gratuit, est interdite sans l'accord écrit et préalable du Bailleur, conformément à l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

En cas d'autorisation accordée par le Bailleur, le loyer de sous-location ne peut excéder le loyer principal payé par le Locataire, calculé au prorata de la surface sous-louée.

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

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'hébergement gratuit d'un proche par le Locataire, qui n'est pas soumis à autorisation préalable du Bailleur, dès lors qu'il ne constitue pas une sous-location déguisée et que le logement demeure la résidence principale du Locataire.

Article 18 — Diagnostics techniques et documents annexés

Conformément aux articles 3 et 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et aux textes réglementaires applicables, le Bailleur remet au Locataire, en annexe au présent contrat, les documents suivants, dont la liste est limitative :

1. Diagnostic de performance énergétique (DPE), établi conformément aux articles L. 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, classant le logement en catégorie D ;
2. État des risques et pollutions (ERP), établi conformément aux articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement, relatif aux risques naturels, miniers, technologiques, au recul du trait de côte, à la pollution des sols et au radon ;
3. Diagnostic amiante (état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante), établi conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique, le logement ayant été construit avant le 1er juillet 1997 ;
4. Diagnostic de l'installation intérieure de gaz, établi conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'installation étant âgée de plus de quinze (15) ans ;
5. Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, établi conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'installation étant âgée de plus de quinze (15) ans ;
6. Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes, conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et à l'arrêté du 29 mai 2015 ;
7. État des lieux d'entrée contradictoire, établi le jour de la remise des clés, conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
8. Attestation d'assurance habitation du Locataire, en cours de validité à la date de la prise d'effet du bail.

Le Locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble de ces documents préalablement à la signature du présent contrat ou au plus tard le jour de sa signature.

Article Final — Élection de domicile et juridiction compétente

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile en leur adresse respective telle qu'indiquée aux présentes.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du présent contrat relève de la compétence exclusive du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble loué, soit le Tribunal judiciaire de Paris (75001), conformément aux articles 47 et suivants du Code de procédure civile et à l'article 24-5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Préalablement à toute saisine judiciaire, les parties sont invitées à recourir à la Commission départementale de conciliation (CDC) compétente pour le département de Paris, dont la saisine est gratuite et possible pour tout litige relatif au loyer, aux charges, à l'état des lieux ou aux réparations (art. 20 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

FAIT À _____, LE 01/06/2026, en deux (2) exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

Madame Marie Dubois

Monsieur Thomas Martin

Signature :

Signature précédée de la mention

manuscrite « Lu et approuvé » :

ANNEXES AU PRÉSENT CONTRAT

Sont annexés au présent contrat de location vide et en font partie intégrante les documents suivants :

1. Diagnostic de performance énergétique (DPE) — classement D
2. État des risques et pollutions (ERP)
3. Diagnostic amiante (immeuble construit avant le 1er juillet 1997)
4. Diagnostic de l'installation intérieure de gaz (installation de plus de 15 ans)
5. Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité (installation de plus de 15 ans)
6. Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (arrêté du 29 mai 2015)
7. État des lieux d'entrée contradictoire
8. Attestation d'assurance habitation du Locataire en cours de validité

Le Locataire reconnaît avoir reçu l'intégralité des documents ci-dessus listés, préalablement à la signature ou au plus tard concomitamment à celle-ci.

SIGNATURES

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

LE BAILLEUR

Mme Marie Dubois

Date & signature

LE LOCATAIRE

M. Thomas Martin

Date & signature