

PARTIES AU CONTRAT

BAILLEUR

Marie Lefevre

8 Avenue Victor Hugo, 75116 Paris
marie.lefevre@example.com
06 12 34 56 78

LOCATAIRE

Julien Dupont

adresse non renseignée
julien.dupont@example.com
06 98 76 54 32

DESIGNATION DU LOGEMENT

Appartement — Appartement T3 - Rue du Parc

12 Rue du Parc, 69006 Lyon, France

Surface : 65 m² 3 pièces Étage 2

Chauffage : Individuel gaz - Eau : Collective

DUREE DU BAIL

Date de prise d'effet :

01 juillet 2026

Durée initiale :

3 ans (art. 10 loi 89-462)

Date d'échéance :

30 juin 2029

Renouvellement :

Tacite reconduction par périodes de 3 ans

Préavis locataire :

3 mois (1 mois zone tendue)

Préavis bailleur :

6 mois avant échéance (motif obligatoire)

CONDITIONS FINANCIERES

Poste	Montant mensuel
Loyer hors charges	950,00 EUR
Provisions pour charges	80,00 EUR
Total charges comprises	1 030,00 EUR
Dépôt de garantie	950,00 EUR

Echéance de paiement :

Le 5 de chaque mois

Mode de paiement :

Virement bancaire

Indice de référence :

IRL

Révision :

annuelle

CONDITIONS GENERALES

1. Obligations du bailleur (art. 6 loi 89-462)

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat. Il doit assurer la jouissance paisible du logement et garantir le locataire contre tout vice ou défaut de nature à y faire obstacle. Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2. Obligations du locataire (art. 7 loi 89-462)

Le locataire est tenu de payer le loyer et les charges aux termes convenus. Il doit user paisiblement des locaux selon leur destination définie au présent contrat, répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat, laisser exécuter les travaux urgents, ne pas transformer les locaux sans l'accord écrit du bailleur, et souscrire une assurance des risques locatifs (justificatif remis annuellement).

3. Révision du loyer (art. 17-1 loi 89-462)

Le loyer est révisé annuellement à la date anniversaire du contrat sur la base de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du dernier trimestre connu à la date de révision. Nouveau loyer = Loyer actuel × (IRL nouveau / IRL de référence).

4. Charges récupérables (décret du 26 août 1987)

Les provisions pour charges mensuelles constituent une avance sur les charges réelles. La régularisation est effectuée annuellement sur justificatifs. Les charges récupérables comprennent notamment : entretien des parties communes, eau froide et chaude, ascenseur, gardiennage, chauffage collectif, dépenses liées au logement.

5. Réparations locatives (décret du 26 août 1987)

Les réparations locatives sont à la charge du locataire (menu entretien, joints, petites fournitures, remplacement des vitres cassées par accident, maintien en état de propreté). Les grosses réparations restent à la charge du bailleur (art. 606 Code Civil : gros murs, voûtes, rétablissement des poutres, couvertures entières, digues, murs de soutènement et de clôture).

6. Résiliation du bail

Le locataire peut résilier le bail à tout moment en respectant un préavis de 3 mois (ramené à 1 mois dans les zones tendues, en cas de mutation, de perte d'emploi ou d'attribution d'un logement social). Le bailleur peut donner congé au locataire 6 mois avant l'échéance du bail uniquement pour : reprise personnelle ou familiale, vente du logement, ou motif légitime et sérieux.

7. Dépôt de garantie (art. 22 loi 89-462)

Le dépôt de garantie est fixé à 950,00 EUR, soit l'équivalent de 1 mois de loyer hors charges. Il sera restitué dans un délai d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ou dans un délai de deux mois si des dégradations imputables au locataire sont constatées. Le solde est restitué déduction faite des sommes restant dues et du coût de remise en état.

8. Assurance (art. 7-g loi 89-462)

Julien Dupont s'oblige à contracter une assurance garantissant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux) et à en justifier chaque année sur demande du bailleur. En cas de défaut d'assurance, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable sur les charges.

9. Travaux (art. 20-1 et 7-f loi 89-462)

Marie Lefevre conserve le droit de faire exécuter les travaux urgents nécessaires. Pour les travaux d'amélioration qui ne constituent pas des grosses réparations, le locataire est tenu de les laisser exécuter, à condition qu'ils ne durent pas plus de 40 jours. Si les travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera réduit à proportion du temps et de la partie de la chose dont le locataire aura été privé.

10. État des lieux

Un état des lieux contradictoire est établi lors de la remise des clés (entrée) et lors de leur restitution (sortie). L'état des lieux d'entrée est annexé au présent contrat. En l'absence d'état des lieux d'entrée établi contradictoirement, la présomption de l'article 1731 du Code Civil n'est pas applicable. Il appartient alors à celui qui réclame des dégradations d'en apporter la preuve.

11. Sous-location et cession

La sous-location totale ou partielle est interdite sans l'accord écrit du bailleur. La cession du bail est également soumise à autorisation écrite préalable du bailleur.

12. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, en cas de non-paiement aux échéances convenues des loyers et charges, en cas de non-versement du dépôt de garantie, ou en cas de défaut d'assurance.

ANNEXES OBLIGATOIRES — DIAGNOSTICS TECHNIQUES (Loi ALUR)

DPE — Diagnostic de Performance Energetique *

Classe C — 145 kWh/m²/an

GES — Emissions gaz à effet de serre *

Classe D — 22 kg CO2/m²/an

Autres diagnostics transmis

Amiante	N/A
Plomb (CREP)	N/A
Termites	N/A
État des risques (ERP)	N/A
Bruit aérien	N/A
Réseau gaz/électricité (>15 ans)	N/A

* Le DPE est obligatoire pour tout bail d'habitation (art. L134-1 CCH). Les logements classés F ou G sont soumis à encadrement des loyers renforcé.

SIGNATURES

Fait en 3 exemplaires originaux, à _____, le ____/____/____

Le bailleur

Marie Lefevre

Signature :

Le locataire

Julien Dupont

Signature :

La présente notice est annexée à tout contrat de location d'un logement à usage de résidence principale, qu'il soit vide ou meublé, conformément à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Elle a pour seul objet d'informer les parties de leurs droits et obligations ; elle ne se substitue pas au contrat de location ni à la réglementation en vigueur.

1. Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, en bon état d'usage et de réparation, doté des équipements mentionnés au contrat et en état de fonctionnement. Il doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement et le garantir contre les vices ou défauts de nature à y faire obstacle. Il doit entretenir les locaux et effectuer les réparations autres que locatives (grosses réparations, vétusté, mise en conformité). Il ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, sauf s'ils constituent une transformation des locaux. Il doit remettre une quittance de loyer gratuitement sur demande du locataire et transmettre, le cas échéant, le décompte annuel des charges récupérables.

2. Obligations du locataire

Le locataire doit payer le loyer et les charges aux termes convenus, user paisiblement des locaux loués suivant la destination prévue au contrat, et répondre des dégradations survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive. Il doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations et les réparations locatives, sauf si elles résultent de la vétusté, d'une malfaçon, d'un vice de construction ou d'un cas de force majeure. Il ne peut transformer les locaux sans l'accord écrit du bailleur. Il est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux) et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année si le bailleur en fait la demande. Il doit laisser exécuter les travaux d'amélioration, de réparation urgente ou de mise en conformité décidés par le bailleur.

3. Clause de solidarité (en cas de colocation)

Lorsque le contrat est signé par plusieurs locataires, une clause de solidarité peut prévoir que chacun reste tenu au paiement de l'intégralité du loyer et des charges, y compris après son départ, jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de son congé ou, si elle survient avant le terme de ce délai, jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire entrant dans les lieux.

4. Congé, reconduction et révision du loyer

Le congé donné par le locataire doit respecter le préavis applicable au type de bail (1 mois en zone tendue ou pour un logement meublé, 3 mois pour un logement vide hors zone tendue). Le congé donné par le bailleur doit être motivé (reprise pour habiter, vente, motif légitime et sérieux) et respecter un préavis de 3 à 6 mois selon le type de bail. À défaut de congé, le contrat se poursuit ou se reconduit tacitement selon les conditions prévues par la loi. Le loyer est révisé, si le contrat le prévoit, à la date convenue, par référence à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite d'une fois par an.

5. Régularisation des charges locatives

Les provisions pour charges versées par le locataire font l'objet d'une régularisation annuelle au vu des dépenses réellement engagées par le bailleur, sur présentation des justificatifs correspondants. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges et, pour les immeubles collectifs, la répartition des charges entre les locataires.

6. Procédures de conciliation et de recours

En cas de litige relatif au logement (révision du loyer, charges, dépôt de garantie, état des lieux, décence), les parties peuvent saisir gratuitement la Commission Départementale de Conciliation (CDC) compétente, avant toute action devant le tribunal. Elles peuvent également recourir à un conciliateur de justice ou à une médiation. À défaut d'accord, le litige peut être porté devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Cette notice synthétise les principales dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2015-587 du 29 mai 2015. En cas de doute sur une situation particulière, les parties sont invitées à consulter un professionnel du droit, l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) de leur département, ou le site service-public.fr.