

xaLOCATION NON MEUBLEE

- HABITATION
- MIXTE (habitation et professionnel)

Loi du 6 juillet 1989 modifiée

Conseils pour compléter le contrat de location :

- Un contrat de location doit être rédigé en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, soit un exemplaire pour :
 - le bailleur
 - le locataire ou chaque co-locataire pour établir leur engagement solidaire
 - la caution éventuellement exigée par le bailleur
- Si les parties optent pour l'enregistrement, l'exemplaire du contrat de location remis à l'enregistrement sera timbré. Cette formalité peut s'effectuer à tout moment, à la recette des impôts. L'enregistrement du contrat de location a pour effet de lui donner une date certaine et de rendre la location opposable aux tiers et à l'administration (en cas de vente du local loué par exemple).
- Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits.
- Aucun blanc ne doit subsister dans le texte du contrat de location.
- Chaque page de chacun des exemplaires du contrat doit comporter les initiales de chacune des parties (paraphes) ; il en va de même pour les documents annexés au contrat.
- Si vous devez rayer des lignes ou des mots, ceux-ci doivent être paraphés en marge par chacune des parties. En outre, vous devez indiquer le total de mots rayés comme nuls à la dernière page.
- Au moment de signer le contrat de location, n'oubliez pas que le locataire doit :
 - s'assurer contre les risques locatifs avant d'entrer dans les lieux (à défaut de contracter une telle assurance, le contrat de location peut être résilié de plein droit par le jeu de la clause résolutoire).
 - conclure un contrat de maintenance pour l'entretien de la chaudière individuelle s'il en existe une.
- Pour toute information sur les rapports locatifs, bailleurs et locataires peuvent se renseigner auprès de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (A.D.I.L.) ; pour en connaître les coordonnées, appelez le répondeur de l'agence au 01.42.02.65.95.

Signataires, Locaux et Equipements :

✓ **BAILLEUR(S) :**

Détailler les noms et adresse du bailleur (le bailleur personne morale indique sa dénomination sociale et son siège social).

En cas de pluralité de bailleurs, indiquer les coordonnées de chacun d'eux.

Il y a pluralité de bailleurs si l'immeuble sur lequel porte la location :

- appartient à une indivision : tous les co-indivisaires doivent signer le contrat de location ou mandater spécialement l'un d'entre eux (Le cas échéant, le gérant de l'indivision peut signer seul le bail).
- appartient à 2 époux communs en bien : le contrat de location doit alors être signé des 2 époux ;
- est le logement de la famille, les époux ne peuvent le louer l'un sans l'autre.

Si le bailleur change en cours de bail, le nouveau bailleur doit notifier au locataire ses nom et adresse (ou sa dénomination et son siège social), ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

✓ **LOCATAIRE(S) :**

S'il y a lieu, préciser les noms et adresses de chacun des colocataires (couples marié, PACS, couple vivant en concubinage, ou de toute personne avec ou sans lien de parenté et occupant les lieux en qualité de locataire) qui s'engagent ainsi solidairement au respect des obligations du « locataire ».

Au moment de la remise des clefs ou dans un délai très bref à convenir entre les parties, le locataire devra être assuré sur les risques locatifs et remettre au bailleur l'attestation établie par son assureur.

Le locataire qui se marie doit en informer le bailleur, et le cas échéant, le mandataire.

✓ **MANDATAIRE :**

Si les parties sollicitent l'intervention d'un agent immobilier, elles doivent s'assurer que ce dernier est bien titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Préfecture.

La répartition des frais du mandataire (honoraires et frais de rédaction) s'effectue par moitié entre bailleur et locataire.

Attention ! Le nom et l'adresse du bailleur sont des mentions obligatoires du contrat de location, même s'il est établi par un mandataire.

✓ **DESIGNATION des LOCAUX et des EQUIPEMENTS PRIVATIFS :**

Le locataire aura l'exclusivité des locaux et équipements désignés ici. Ces précisions sont importantes dans un immeuble en copropriété (ainsi, les places de stationnement peuvent ou non être privatives).

Conditions de Location :

✓ **DUREE :**

La durée est réglementée par la loi :

- le bail de sortie de la loi de 1948 catégorie II B et II C (ref. 68) a une durée de 8 ans ;
- les autres baux ont une durée minimale de 3 ans ou 6 ans, selon que le bailleur est une personne physique ou morale.

Mais la loi prévoit une exception : **le bailleur peut conclure un bail de courte durée pour des raisons professionnelles ou familiales, aux conditions suivantes :**

- **Réf. Des contrats non meublés :** Bail initial réf. 34 / Renouvellement réf. 36
- **Durée minimale :** au moins 12 mois
- **Conditions liées au bailleur :** Le bailleur est : une personne physique / une société civile familiale / une indivision
- **Mentions obligatoires sur le bail :** Evènement précis lié à la situation du bailleur (d'ordre familial : loger un enfant qui poursuit ses études, ... / d'ordre professionnel : attente d'un départ à la retraite, ...)
- **Formalités à accomplir par le bailleur 2 mois avant l'échéance du bail :** si l'évènement s'est réalisé : confirmer l'évènement et donner congé au locataire par lettre recommandée A.R. / si la réalisation de l'évènement est différée : proposer le report de l'échéance du bail au locataire, qui est libre d'accepter. Un seul report est possible. **A défaut d'accomplir l'une ou l'autre formalité, le bail est réputé être conclu pour 3 ans.**

✓ **DATE DE PRISE D'EFFET :**

A cette date, la remise des clefs devra avoir été effectuée par le bailleur, après rédaction de l'état des lieux établi contradictoirement ou par huissier.

✓ **LOYER :**

Selon la législation à laquelle se rapporte le contrat, le montant du loyer peut être :

- soit réglementé,
- soit fixé librement entre les parties.

Attention ! Lors du renouvellement d'un bail soumis à la loi du 6.7.1989, la réévaluation du loyer sous-évalué est réglementée :

- si le bail renouvelé est de courte durée (art 11 al 6)
- si le logement se situe en région parisienne (art 18)

La proposition de renouvellement doit impérativement être renvoyée à chacun des colocataires séparément (cass civ 10 janvier 1996)

✓ **DEPOT DE GARANTIE :**

Contrat Réf. 34 et 68 : 2 mois max de loyer / non révisable / 2 mois de délai de restitution en fin de bail

Contrat Réf. 36 (renouvellement) : la loi impose de ne pas changer le dépôt de garantie prévu au contrat initial.

✓ **CLAUSE PARTICULIERE :**

Indiquer ici toute servitude, autorisation ou accord non prévu au contrat (exemples : entretien d'un jardin privatif, servitude de passage, autorisation de sous-louer, etc...).

✓ **DOCUMENTS ANNEXES :**

Cocher les cases correspondantes.

L'état des lieux doit être signé par chaque colocataire. A défaut, le locataire qui est seul signataire mentionne qu'il se « porte-fort » pour les autres cotitulaires du bail.

✓ **CAUTION SOLIDAIRE :**

Si le bailleur exige qu'une personne se porte garant du locataire, cette personne doit apposer sa signature sur chaque exemplaire du contrat de location et de ses annexes, et notamment l'état des lieux.

De plus, sur l'acte de caution (réf. 143), sous peine de nullité de son engagement, la caution doit, de sa main :

- indiquer le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent sur le contrat de location ;
- reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
- limiter la durée de son engagement à la durée du bail et/ou de son premier renouvellement.

Enfin, le bailleur doit donner à la caution un exemplaire du bail.

✓ **REVISION DU LOYER :**

- Date de révision :

La révision du loyer est annuelle ; les parties indiquent dans le contrat la date à laquelle la révision s'effectue ; à défaut il s'agit de la date anniversaire de prise d'effet du contrat de location.

- Valeur de référence :

La révision du loyer ne peut dépasser l'évolution de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du coût de la construction publiée par l'I.N.S.E.E.

La valeur de référence est la moyenne de l'indice national du coût de la construction et des 3 indices précédents à la date choisie par les parties.

- Valeur de la révision :

Retenir la moyenne correspondant au même trimestre de chaque année suivante. (indices et moyennes disponibles sur www.insee.fr)

Loi n° 89-462 du 6.7.89 modifiée
LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

- HABITATION PRINCIPALE
 PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés :

BAILLEUR (à remplir obligatoirement)

MANDATAIRE (le cas échéant)

dénommé « LE BAILLEUR »

Et

LOCATAIRE(S)

dénommé(s) « LE LOCATAIRE » (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX

Adresse : _____

Consistance

- Appartement
 Maison individuelle

Nombre de pièces principales : -----
(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement
chambres isolées... au sens de l'art R111-1 al 3 du CCH)

Surface ou volume habitable : -----
(au sens de l'art R111-2 al 2 et 3 CCH)

Dépendances

- Garage n° -----
 Place de stationnement n° --
 Cave n° -----

Désignation des locaux et équipements privatifs : -----

Enumération des parties et équipements communs

- Gardiennage Ascenseur Antenne T.V. collective Chauffage collectif -----
 Interphone Vide-ordures Espace(s) vert(s) Eau chaude collective -----

Paraphes :

FIXATION – REVISION du LOYER – CAUTIONNEMENT

Montant du loyer : il est fixé librement entre les parties en application de l'art 17-a) et de l'art 17-b) de la loi.
Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Révision du loyer : art 17-d) de la loi du 6.7.89 modifiée : l'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.
La moyenne des indices à porter dans les champs adéquats est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence convenue et des 3 indices trimestriels précédents.

Cautionnement : Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à l'exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
 - indiquer le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
 - limiter la durée de son engagement ; recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si la durée est stipulée indéterminée, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des accessoires, frais, ... : loi n° 98-657 du 29 juillet 1998) en cas de cautionnement illimité (art 2016 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art L 341-1 du code de la consommation).

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE » ou « SOCIETE CIVILE FAMILIALE » :

3 ANS AU MOINS, soit ---- ans

INFÉRIEURE à 3 ANS (mais d'au moins 12 mois), soit ---- mois, durée motivée par l'événement suivant :

RAISONS PROFESSIONNELLES ou FAMILIALES du BAILLEUR :

Date de prise d'effet

Le contrat prendra effet le : -----

Renouvellement-Congé
(préavis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le -----

Montant des paiements

Sommes en toutes lettres

Sommes en chiffres

Loyer mensuel

Provision sur charges

TOTAL mensuel

Termes de paiement

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le ---- de chaque mois, entre les mains :

soit du bailleur soit de -----

Révision du loyer

Le loyer sera révisé chaque année le ----- MOYENNE | ----- trim. ----
Sur la base de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur 4 trimestres de |
REFERENCE Valeur : -----

Dépôt de garantie
(CG Chapitre III)

Somme en toutes lettres

Somme en chiffres

Paraphes :

Le cas échéant
Clause expresse de travaux entraînant une modification de loyer
(CG Chapitre X)

Travaux exécutés par : le locataire le bailleur

Nature des travaux : -----

Imputation sur le loyer : -----

Le cas échéant
Clause particulière

Le cas échéant
Honoraires à partager par moitié
(CG Chapitre X)

Honoraires de négociation : Honoraires de rédaction : Frais d'état des lieux : **Total :**

huissier)

Documents annexés

Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par

Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'Etat

Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat

Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories des charges)

Acte de caution solidaire. Nom de la caution : -----

-

Clés remises

Nombre de clés remises au locataire : ----

SIGNATURE des PARTIES

Rayés Nuls

----- mots

----- lignes

Fait et signé à ----- le -----

en ----- originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

LA CAUTION

Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé.. Reconnais avoir reçu un
exemplaire du présent bail pour lequel je me
porte caution par acte séparé et annexé ».