

# CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I<sup>e</sup> de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014,

conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015, à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et au décret n° 2023-796 du 18 août 2023.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocataires de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocataires formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

## DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : Mairie AUSSAC - VADALLE

Adresse : 61, Rue de la République 16560 AUSSAC - VADALLE

Personne physique  Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus :  Oui  Non

Adresse électronique : mairie@aussac-vadalle.fr

Ci-après désigné(s) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire : Liot Régine

Adresse : Mairie 61, Rue de la République 16560 Aussac-Vadalle

Activité du mandataire :

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse du garant : RENON Frédéric 427, rue des Lafranières 16590 BRIE

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : PETIT Lucie

Adresse électronique : lucie.petit.2510@yahoo.com

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse électronique :

Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

## OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

Adresse : 52, rue de la République Vadalle 16560 Aussac-Vadalle

Bâtiment, étage, porte :

Identifiant fiscal du logement : 160240211568

Immeuble collectif  Individuel

Mono propriété  Copropriété

Période de construction :  Avant 1949  1949 à 1974  1975 à 1989  1990 à 2005  Depuis 2005

Surface habitable : 123 m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales : 4

Autres parties du logement :  Grenier  Comble aménagé ou non  Terrasse  Balcon  Loggia  Jardin

Autre :

Éléments d'équipements :  Cuisine équipée  Installations sanitaires : Baignoire, douche, meuble double vasque

Autre : Holte aspirante, meuble évier sur plan de travail

Chauffage :  Individuel  Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire :  Individuelle  Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Niveau de performance énergétique du logement : D

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

I) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

II) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

III) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

I) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

II) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

**B. Destination des locaux :**

- Usage d'habitation  
 Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de ..... sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

- Cave N° .....  Parking N° .....  Place Réservé  Garage N° .....

**D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

- Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  Aires et équipements de jeux  Laverie  Local poubelles  
 Gardiennage  Autre prestation ou service collectif : .....

**E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**

Modalités de réception de la télévision : .....

Modalités de raccordement internet : ..... *fibre optique* .....

**DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : ..... *4 juillet*

B. Durée du contrat :  3 ans  6 ans  Durée réduite à : ..... (minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local : .....

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

**CONDITIONS FINANCIÈRES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer :**

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à ..... *651,71* €.

• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  Oui  Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui  Non

- Le loyer de référence est de ..... € /m<sup>2</sup>, et le loyer de référence majoré est de ..... € /m<sup>2</sup>.

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer :  Oui  Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de ..... €,

et le complément de loyer est de ..... €, justifié par les caractéristiques suivantes : .....

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de ..... *642,71* €, versé le .....

et révisé pour la dernière fois le ..... *1er novembre 2024*

Le loyer sera automatiquement révisé le ..... *01 juillet* chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) : ..... *1er trimestre*

**B. Charges récupérables :**

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à ..... *21* €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

**C. Contribution pour le partage des économies de charges :**

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : ..... € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de : .....

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : .....

**D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :**

Oui  Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre de cette assurance est de ..... € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit ..... € par mois.

P-L

## **E. Modalités de paiement :**

Le montant total dû pour un mois de location est de : 672,71 € (en toutes lettres six cent soixante-douze euros et soixante et onze céts), détaillé comme suit : loyer : 651,71 €, charges récupérables : 21 €, contribution pour le partage des économies de charges : ..... €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : ..... €.

**Cette somme est payable d'avance et en totalité le 5 de chaque mois, à l'adresse du □ Bailleur □ du Mandataire.**

**Tresor Public**

## **F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :**

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à ..... € appliquée  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

## **G. Dépenses énergétiques (pour information) :**

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) : 1450€ → 2030€ € (préciser le montant ou la fourchette inscrits dans le diagnostic de performance énergétique).

(Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2020).

## **TRAVAUX**

### **A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :**

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : .....

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : .....

### **B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :**

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation : .....

Montant de la majoration du loyer (*non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence*) : ..... €

### **C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :**

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation : .....

Montant de la diminution du loyer : ..... € pendant une durée de ..... mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes : .....

## **GARANTIES**

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant de 651,71 € (en toutes lettres six cent cinquante et un euros et soixante et onze céts) correspondant à un mois de loyer hors charges.

## **CLAUSE DE SOLIDARITÉ**

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

## **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## **HONORAIRES DE LOCATION**

(*Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin*).

### **A. Dispositions applicables**

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

P-L

## **Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :**

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ..... € /m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ..... € /m<sup>2</sup> de surface habitable.

## **B. Détail et répartition des honoraires**

### **1. Honoraires à la charge du bailleur**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (*préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail*) : .....
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (*préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation*) : .....
- Autres prestations (*préciser le détail des prestations et conditions de rémunération*) : .....

### **2. Honoraires à la charge du locataire**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (*préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail*) : .....
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (*préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation*) : .....

## **AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- voir documents annexes*
- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs*
  - Autres conditions particulières*

## **ANNEXES**

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
  - un diagnostic de performance énergétique ;
  - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
  - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
  - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
  - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
  - le cas échéant, un diagnostic bruit.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux (*ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.*)
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 23 Mai 2025 à Aussac-Vadalle en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

### **LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE**

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

*"Lu et approuvé"*  
*R. deo*



### **LE(S) LOCATAIRE(S)**

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

*"Lu et approuvé?"*  
