Contrat de location · logement vide

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Établi selon le contrat type du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, dans sa version issue du décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 (contrats conclus ou renouvelés depuis le 1er octobre 2026). Logement constituant la résidence principale du locataire.

I. Désignation des parties

Le bailleur : ☐ personne physique ☐ personne morale ☐ société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré

Nom et prénom ou dénomination : _____

Domicile ou siège : _____

Téléphone portable (facultatif) : _____ E-mail (facultatif) : _____

Le cas échéant, mandataire (nom, adresse, activité, n° de carte professionnelle) :

_____

Le ou les locataires : _____

Téléphone portable et e-mail (facultatifs) : _____

Le cas échéant, garant (nom et adresse) : _____

II. Objet du contrat

Adresse du logement (bâtiment, étage, porte) : _____

_____

Identifiant fiscal du logement : _____

Type d'habitat : ☐ immeuble collectif ☐ individuel Régime : ☐ copropriété ☐ mono-propriété

Période de construction : ☐ avant 1949 ☐ 1949-1974 ☐ 1975-1989 ☐ 1990-2005 ☐ depuis 2005

Surface habitable : _____ m² Nombre de pièces principales : _____ Classe DPE : _____

Autres parties du logement (grenier, terrasse, balcon, jardin…) : _____

Éléments d'équipement (cuisine équipée, installations sanitaires…) : _____

Chauffage : ☐ individuel ☐ collectif Eau chaude : ☐ individuelle ☐ collective

Destination : ☐ habitation ☐ mixte professionnel et habitation

☐ Logement soumis à la servitude de résidence principale (art. L. 151-14-1 du code de l'urbanisme)

Locaux et équipements accessoires à usage privatif (cave, parking…) : _____

Locaux et équipements à usage commun : _____

Accès aux technologies de l'information (fibre, câble, antenne) : _____

Un logement décent doit au moins être classé F au DPE depuis le 1er janvier 2025, E à partir du 1er janvier 2028, D à partir du 1er janvier 2034 (métropole).

III. Date de prise d'effet et durée

Date de prise d'effet : _____

☐ 3 ans (bailleur personne physique ou SCI familiale) ☐ 6 ans (bailleur personne morale) ☐ Durée réduite, au moins 1 an :

_____

Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite : _____

Le contrat est reconduit tacitement pour 3 ans (6 ans pour une personne morale). Le locataire peut y mettre fin à tout moment avec un préavis de trois mois, réduit à un mois dans les cas prévus par la loi, notamment en zone tendue. Le bailleur peut donner congé à l'échéance, au moins six mois avant, pour reprendre le logement, le vendre ou pour un motif légitime et sérieux (loi du 6 juillet 1989, art. 15).

IV. Conditions financières

Loyer mensuel hors charges : _____ € (en lettres : _____)

Zone tendue (évolution des loyers à la relocation encadrée) : ☐ oui ☐ non Loyer de référence majoré fixé par arrêté : ☐ oui ☐ non

Loyer de référence : _____ €/m² Loyer de référence majoré : _____ €/m² Complément de loyer : _____ € justifié par :

_____

Loyer du précédent locataire (s'il est parti depuis moins de 18 mois), date de son dernier versement et de sa dernière révision :

_____

Révision annuelle selon l'IRL publié par l'INSEE, à la date du _____, trimestre de référence : _____

Charges récupérables

☐ Provisions sur charges, régularisées chaque année ☐ Paiement périodique sans provision ☐ Forfait (colocation seulement)

Montant mensuel : _____ €

Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (montant, durée restant à courir, travaux réalisés) :

_____

Le cas échéant, assurance souscrite par le bailleur pour le compte des colocataires : _____ € par an, soit _____ € par mois.
Paiement : ☐ mensuel ☐ trimestriel ☐ à échoir (d'avance) ☐ à terme échu le _____ de chaque période, lieu ou mode :

_____

Montant total dû à la première échéance : _____ € (loyer _____ €, charges _____ €)
Dépenses annuelles d'énergie estimées par le DPE (pour information) : _____ €, prix de référence de l'année

_____

V. Travaux

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité réalisés depuis le dernier contrat, majoration ou diminution de loyer liée à des travaux :

_____

VI. Garanties

Dépôt de garantie : _____ € (au maximum un mois de loyer hors charges, loi du 6 juillet 1989, art. 22). Il est restitué dans un délai d'un mois après la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, de deux mois dans le cas contraire, déduction faite des sommes restant dues et justifiées. En cas de retard, la somme due est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé.

VII. Clause de solidarité

☐ Sans objet (un seul locataire)
☐ Les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement des obligations du contrat. Le locataire qui donne congé reste solidaire jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire figurant au bail, et au plus tard six mois après la date d'effet de son congé.

VIII. Clause résolutoire

Le contrat est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, ou pour non-versement du dépôt de garantie, six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux. Il l'est aussi, pour d'autres motifs : à défaut d'assurance des risques locatifs, un mois après un commandement demeuré infructueux ; en cas de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ; si le logement est soumis à la servitude de résidence principale et n'est pas occupé à ce titre, à l'expiration du délai de mise en demeure fixé par le maire (art. L. 481-4 du code de l'urbanisme). Loi du 6 juillet 1989, art. 24 ; décret n° 2026-596.

IX. Honoraires de location

☐ Bail conclu sans intermédiaire : aucun honoraire ☐ Honoraires (montant et répartition) : _____

X. Autres conditions particulières

XI. Annexes

☐ Extrait du règlement de copropriété (destination, jouissance, quote-part des charges)
☐ Dossier de diagnostic technique : DPE ; plomb (avant 1949) ; amiante (permis avant le 1er juillet 1997) ; électricité et gaz (installations de plus de 15 ans) ; état des risques ; bruit (zones d'aéroport)
☐ Notice d'information sur les droits et obligations des locataires et des bailleurs
☐ État des lieux d'entrée
☐ Le cas échéant, autorisation préalable de mise en location

Fait à _____, le _____, en _____ exemplaires originaux.

Le bailleur	**Le ou les locataires**
Signature précédée de « lu et approuvé »	Signature précédée de « lu et approuvé »

Modèle gratuit Ancra Immo (ancra-immo.fr), à jour au 21 novembre 2026. Pour remplir le bail en ligne avec vérification automatique (dépôt maximum, DPE, mentions obligatoires) : ancra-immo.fr. En cas de doute : ADIL de votre département (conseil gratuit).