

CONTRAT DE LOCATION

Non meublé

Contrat-type ALUR : Conformément au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, un *contrat-type* s'applique aux baux d'habitation (meublé ou non meublé). Une notice d'information indiquant les droits et obligations des parties doit être jointe au présent contrat. Le locataire reconnaît en avoir pris connaissance.

Si le logement est situé en zone soumise à l'encadrement des loyers (ex. Paris, Lille, etc.), le bailleur doit respecter le loyer de référence et le loyer majoré fixés par arrêté préfectoral. Toute majoration doit être justifiée par des caractéristiques de confort ou de localisation.

I. Désignation des parties

Bailleur

Locataire

Nom : O BAR

Nom : Julien Banisch

Adresse : 2 avenue rené gasnier, 49100 Angers

II. Désignation du bien loué

Adresse du bien : 28 rue du champ de bataille 49100 Angers

Surface (loi Boutin) : 30 m² (surface habitable approximative)

Période de location : du 01/03/2025 au 01/03/2028

Équipements / Mobilier : Aucun équipement renseigné (un inventaire plus détaillé peut être joint en annexe).

La notice d'information sur les obligations du bailleur et du locataire est annexée au présent contrat, ainsi que les diagnostics obligatoires et tout inventaire de mobilier (si bail meublé).

III. Conditions financières

Loyer mensuel (hors charges) : 410,00 €

Charges mensuelles : 20,00 € (*Régime des charges : forfait*)

Dépôt de garantie : 410,00 €

(Conformément à la loi, il sera restitué dans les délais légaux après l'état des lieux de sortie, sous réserve des éventuelles retenues justifiées.)

Modalités de paiement : Le loyer et les charges sont exigibles le 1er jour de chaque mois (sauf mention contraire). Le locataire pourra régler par chèque, virement bancaire ou tout autre moyen validé par le bailleur.

IV. Mentions légales spécifiques au type de bail

Le présent contrat est soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (modifiée par la loi ALUR, la loi ELAN, ainsi que par la loi Climat et Résilience pour certaines dispositions), et encadre la location d'un logement nu, destiné à l'usage principal d'habitation.

La durée minimale du bail est de **3 ans** (pour un bailleur personne physique) ou 6 ans (pour un bailleur personne morale, hors SCI familiale), renouvelable tacitement. Le dépôt de garantie est **limité à 1 mois de loyer hors charges**.

V. Diagnostics et obligations légales

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, le bailleur déclare avoir remis au locataire, **avant la signature** du présent contrat, l'ensemble des diagnostics obligatoires (annexés) :

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) pour les biens construits avant 1949
- État des Risques et Pollutions (ERP)
- Diagnostic amiante (le cas échéant)
- Diagnostic gaz et électricité (le cas échéant)

Le locataire reconnaît en avoir pris connaissance. Un état des lieux d'entrée sera établi lors de la remise des clés et un état des lieux de sortie lors de la restitution des clés (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989).

VI. Entretien, réparations et charges locatives

Entretien courant : Le locataire doit entretenir le logement et le maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement. Les menues réparations et l'entretien courant (ex. entretien du chauffe-eau, remplacement d'ampoules, etc.) sont à la charge du locataire (décret n°87-712 du 26 août 1987).

Réparations locatives : Les réparations dites « locatives » demeurent à la charge du locataire. Les grosses réparations (article 606 du Code civil) incombent au bailleur.

Charges récupérables : Le locataire est tenu au paiement des charges dites « récupérables » (eau, entretien des parties communes, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.). La régularisation des charges s'effectue au moins une fois par an (si non forfaitaires).

VII. Jouissance paisible et destination des lieux

Le locataire jouira des lieux de manière paisible et conforme à leur destination (habitation principale, professionnel, etc.). Il s'engage à respecter le règlement de copropriété le cas échéant, et à ne pas troubler la tranquillité du voisinage.

Sous-location : Sauf accord écrit du bailleur, la sous-location totale ou partielle du bien est interdite (article 8 de la loi du 6 juillet 1989). En cas d'autorisation, les conditions doivent être précisées dans un avenant au présent contrat.

Activités illicites : Toute activité contraire à la loi ou à la morale publique est strictement prohibée dans les locaux loués.

VIII. Révision, résiliation et clauses résolutoires

Révision du loyer : Si le présent contrat le prévoit, le loyer pourra être révisé chaque année selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, à la date anniversaire du bail.

Résiliation du bail :

- Pour un bail d'habitation (non meublé) : préavis de 3 mois (ou 1 mois en zone tendue).
- Pour un bail meublé : préavis d'1 mois pour le locataire, 3 mois pour le bailleur.
- Pour un bail commercial/professionnel : articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, etc.

Clause résolutoire : À défaut de paiement du loyer ou des charges, ou en cas de non-respect d'une obligation essentielle, le bail pourra être résilié de plein droit après mise en demeure restée infructueuse, et commandement de payer (ou injonction d'exécuter) notifié par huissier.

IX. Assurance, caution, colocation

Assurance habitation : Le locataire est tenu de justifier d'une assurance multirisque habitation couvrant sa responsabilité civile locative. Il doit présenter cette attestation lors de la remise des clés, puis chaque année.

Caution : Le locataire peut être tenu de fournir un acte de cautionnement conforme aux articles 22-1 et suivants de la loi du 6 juillet 1989. La personne qui se porte caution s'engage à payer les sommes dues en cas de défaillance du locataire.

Colocation : En cas de clause de solidarité, chaque colocataire est responsable du paiement de la totalité du loyer et des charges jusqu'à la fin du bail, ou jusqu'à un avenant formalisant son remplacement.

X. Mesures écologiques et loi Climat et Résilience

Conformément aux dispositions visant à renforcer la performance énergétique des logements, les parties sont sensibilisées à la maîtrise de la consommation d'énergie (chauffage, eau, électricité, etc.).

Le bailleur est tenu, lors des travaux importants, de respecter les normes énergétiques en vigueur. Le locataire est encouragé à adopter une conduite écoresponsable (aération régulière, tri des déchets, etc.).

En cas de dépassement des seuils de performance énergétique définis par la loi Climat et Résilience, un audit énergétique peut être requis, et des travaux d'amélioration peuvent être envisagés.

XI. Clauses spécifiques

Aucune clause spécifique n'a été mentionnée. Les parties se conforment aux dispositions légales en vigueur.

XII. Règlement des litiges

En cas de litige lié à l'exécution ou à l'interprétation du présent contrat, les parties peuvent recourir à une **médiation** ou à un **conciliateur de justice** avant toute action en justice. Si aucun accord amiable n'est trouvé, le tribunal compétent pourra être saisi (tribunal judiciaire du lieu de situation du logement, etc.).

Les parties sont informées de la plateforme de règlement en ligne des litiges (RLL) de la Commission européenne (art. 14 du Règlement (UE) n° 524/2013).

XIII. Protection des données personnelles (RGPD)

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 (RGPD) et à la loi Informatique et Libertés, les informations recueillies dans le cadre du présent contrat sont nécessaires à la gestion de la location. Elles peuvent donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition auprès du bailleur.

Le bailleur s'engage à ne pas communiquer ces données à des tiers non autorisés et à les conserver de manière sécurisée pendant la durée strictement nécessaire.

XIV. Signatures

Fait à : _____

Le : 03/04/2025

Signature du bailleur

Signature du locataire

Annexes

Les documents suivants ont été fournis et annexés au présent contrat :