

CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989  Loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014

NESTWO

BAILLEUR

Nom	Claire Vasseur
Adresse	8 rue des Tilleuls, 37000 Tours
Email	claire.vasseur@exemple.fr
Téléphone	06 12 34 56 78

LOCATAIRE

Nom	M. Julien Marchand
Email	julien.marchand@exemple.fr
Téléphone	07 65 43 21 09

DÉSIGNATION DU LOGEMENT

Adresse	14 rue Bernard-Palissy, 2 ^{ème} étage, 37000 Tours
Type de bien	Appartement
Surface habitable	52.0 m² (loi Boutin)
Nombre de pièces	3 pièce(s)
Étage	2ème étage
Type de location	Logement non meublé (nu)
Classe DPE	C
Destination	Résidence principale du locataire
Locaux et équipements accessoires	Cave, Interphone
Chauffage	Individuel
Eau chaude sanitaire	Individuel



CONDITIONS FINANCIÈRES

Loyer mensuel hors charges	720,00 €
Charges (provision)	60,00 €
Total charges comprises	780,00 €
Dépôt de garantie (Max 1 mois HC)	720,00 €

Révision du loyer : Le loyer est révisable chaque année à la date anniversaire du bail selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, conformément à l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Modalités de paiement : Le loyer est payable mensuellement, à terme échu, le 5 de chaque mois. En cas de retard, des majorations peuvent être appliquées conformément à la loi.

Régularisation des charges : Les provisions sur charges font l'objet d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs de dépenses réelles par le bailleur (art. 23 loi du 6 juillet 1989).

DURÉE DU BAIL

Date de prise d'effet	1 septembre 2026
Date de fin	31 août 2029
Durée initiale	3 ans
Renouvellement	Tacite reconduction

Le bail est renouvelé tacitement pour trois ans si aucune des parties ne notifie sa résiliation. Le locataire peut résilier avec un préavis de 3 mois (réduit à 1 mois en zone tendue ou cas particuliers). Le bailleur doit notifier son congé 6 mois avant l'échéance avec motif légitime et sérieux (reprise personnelle, vente, motif légitime).

CLAUSES OBLIGATOIRES (Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

1. Clause résolutoire (art. 24 loi 89-462 sauf bail civil)

En cas de non-paiement du loyer ou des charges à leur terme, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie, ou à défaut d'assurance contre les risques locatifs, le présent bail sera résilié de plein droit après commandement de payer demeuré infructueux pendant deux mois.

2. Obligation d'entretien (art. 7 loi 89)

Le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux et d'entretenir le logement en y effectuant les réparations locatives définies par décret. Il doit signaler immédiatement au bailleur toute dégradation ou sinistre.

3. Destination des locaux

Les locaux sont loués exclusivement à usage d'habitation principale du locataire. Toute activité commerciale, professionnelle ou artisanale est formellement interdite sans accord préalable et écrit du bailleur.

4. Sous-location (art. 8 loi 89)

Sauf clause contraire expressément stipulée dans ce contrat, le locataire ne peut ni céder le contrat ni sous-louer le logement, même partiellement, sans accord écrit et préalable du bailleur.

5. Assurance habitation obligatoire (art. 7-g loi 89)

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier lors de la remise des clés, puis à chaque renouvellement. À défaut, le bailleur peut résilier le bail ou souscrire une assurance pour compte du locataire.

6. Révision annuelle du loyer (art. 17-1 loi 89)

Le loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du bail en appliquant la variation de l'IRL du dernier trimestre publié par l'INSEE. Nouveau loyer = Loyer en cours × IRL nouveau / IRL précédent.



ÉTAT DU LOGEMENT ET TRAVAUX

Le bailleur déclare que le logement est décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et respecte les critères de performance énergétique minimale en vigueur.

Travaux réalisés depuis le dernier contrat : aucun travail spécifique à déclarer (sauf liste annexée le cas échéant).

Le bailleur s'engage à remettre le logement en bon état d'usage et de réparation à la date de prise d'effet du bail et à y maintenir les équipements en bon état de fonctionnement.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)

Le dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat et remis au locataire (loi n° 2006-872, ordonnance n° 2020-71). Bordereau des pièces (0 annexe jointe) :

● Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)	Classe C
● État des Risques et Pollutions (ERP)	À annexer
● Surface habitable (loi Boutin)	52.0 m ²
● CREP ☒ plomb (immeuble avant 1949)	À annexer
● Diagnostic amiante (immeuble avant 1997)	À annexer
● Diagnostic gaz (installation > 15 ans)	À annexer
● Diagnostic électricité (installation > 15 ans)	À annexer
● État des nuisances sonores aériennes (zone aéroport)	À annexer

Les diagnostics constituent des annexes contractuelles. Leur absence peut engager la responsabilité du bailleur.



NOTICE D'INFORMATION

NESTWO

Annexe obligatoire au contrat de location (article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, décret n° 2015-1437 et arrêté du 29 mai 2015). Elle rappelle les principaux droits et obligations des parties et les voies de recours en cas de litige. Elle ne se substitue pas à la loi.

1. Le contrat de location

Le contrat de location (bail) est établi par écrit et signé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties. Un exemplaire est remis à chaque locataire et à chaque caution. Le présent contrat est conforme au modèle type fixé par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015.

Pour un logement nu, la durée minimale du bail est de 3 ans (bailleur personne physique) ou 6 ans (bailleur personne morale). Pour un logement meublé, la durée est d'un an, réduite à 9 mois pour un étudiant. Le bail mobilité est conclu pour 1 à 10 mois, non renouvelable.

2. Le loyer et les charges

Le loyer est fixé librement entre les parties, sauf dans les zones soumises à l'encadrement des loyers où il ne peut excéder le loyer de référence majoré, hors complément de loyer justifié par des caractéristiques exceptionnelles du logement. Dans les zones tendues, le loyer du nouveau locataire ne peut en principe dépasser celui du locataire précédent, sauf cas prévus par la loi (travaux, sous-évaluation manifeste).

Le loyer peut être révisé une fois par an si le contrat le prévoit, dans la limite de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. À défaut de révision dans un délai d'un an, elle est perdue.

Les charges récupérables, limitativement énumérées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, sont payées par provisions avec régularisation annuelle, ou au forfait pour un logement meublé. Le bailleur justifie les charges sur demande du locataire.

3. Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer hors charges (logement nu) ou deux mois (logement meublé). Il n'est pas exigible en cas de paiement d'avance supérieur à deux mois. 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, deux mois sinon, déduction faite des sommes dues. À défaut, il est majoré de 10 % du loyer mensuel par mois de retard.

4. Les obligations des parties

Le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, en bon état, et d'en assurer la jouissance paisible ; d'entretenir les locaux et d'effectuer les réparations autres que locatives ; de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

Le locataire est tenu de payer le loyer et les charges aux termes convenus ; d'user paisiblement des locaux ; de répondre des dégradations survenues pendant la location ; de prendre à sa charge l'entretien courant et les réparations locatives ; de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier ; de laisser l'accès pour les travaux nécessaires.

5. Les aides au logement

Le locataire peut, sous conditions de ressources, bénéficier d'une aide au logement versée par la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA). Le bailleur fournit les attestations nécessaires à la constitution du dossier.

6. La fin du contrat

Le locataire peut donner congé à tout moment, par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé, en respectant un préavis de 3 mois (logement nu), réduit à 1 mois en zone tendue, en cas de mutation, perte d'emploi, état de santé, bénéfice du RSA ou de l'AAH. Le préavis est d'1 mois pour un meublé.

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du bail, avec un préavis de 6 mois (nu) ou 3 mois (meublé), et uniquement pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux. Le congé pour vente vaut offre de préemption au profit du locataire. Des protections particulières existent pour les locataires âgés et de condition modeste.

7. Le règlement des litiges

En cas de litige (loyer, charges, dépôt de garantie, état des lieux, réparations), les parties peuvent saisir gratuitement la commission départementale de conciliation (CDC) dont les coordonnées sont disponibles en préfecture, ou recourir à un conciliateur de justice. À défaut d'accord, le tribunal judiciaire du lieu de situation du logement est compétent. L'action est prescrite par 3 ans.

Les agences départementales d'information sur le logement (ADIL) fournissent gratuitement des conseils juridiques aux locataires et bailleurs.



SIGNATURES

14 rue Bernard-Palissy, 2nd étage, 37000 Tours

Fait en deux exemplaires originaux, le 5 août 2026, à Tours. Les parties reconnaissent avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes.

Le Bailleur  Claire Vasseur

Le(s) Locataire(s)  Julien Marchand