

Contrat de location de logement nu

Résidence principale — soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989

À QUOI ÇA SERT — louer un logement vide à usage de résidence principale. Le contenu de ce contrat est imposé par décret : les rubriques I à XI ne se modifient pas.

QUAND L'UTILISER — pour tout contrat conclu ou renouvelé à compter du 1er octobre 2026. Avant cette date, utiliser la version en vigueur jusqu'au 30 septembre 2026.

CE QU'IL FAUT Y JOINDRE — notice d'information, dossier de diagnostic technique, état des lieux, et les autres annexes listées à la rubrique XI.

Version applicable à compter du 1er octobre 2026. Ce modèle intègre les modifications du décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 : clause résolutoire obligatoire à contenu imposé (rubrique VIII), servitude de résidence principale (rubrique II.B), numéro de téléphone portable des parties (rubrique I).

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations 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. 831-1 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 831-1 précité.

L'ensemble des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties, qui ne peuvent en principe pas y renoncer. Les parties restent libres d'ajouter des clauses particulières conformes aux dispositions en vigueur (rubrique X).

Version à imprimer : les lignes vierges sont à compléter à la main. La version Word indique, à la place de chaque ligne, ce qu'il faut y écrire.

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale ①) / numéro de téléphone portable (facultatif) / adresse électronique (facultatif) _____ ②, désigné ci-après le bailleur ;
- le cas échéant, représenté par le mandataire : _____ ; le cas échéant, _____ ③ ;
- Nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, numéro de téléphone portable (facultatif), adresse électronique (facultatif) _____, désigné ci-après le locataire.

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

- localisation du logement : _____ ;
 - identifiant fiscal du logement : _____ ;
 - type d'habitat : _____ ;
 - régime juridique de l'immeuble : _____ ;
 - période de construction : _____ ;
 - surface habitable : _____ m² ;
 - nombre de pièces principales : _____ ;
 - le cas échéant, autres parties du logement : _____ ;
 - le cas échéant, éléments d'équipement du logement : _____ ;
 - modalité de production de chauffage : _____ ④ ;
 - modalité de production d'eau chaude sanitaire : _____ ⑤.
 - rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :
 - a) En France métropolitaine : i) à compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ; ii) à compter du 1er janvier 2028, à la classe E du DPE ; iii) à compter du 1er janvier 2034, à la classe D du DPE.
 - b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte : i) à compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE ; ii) à compter du 1er janvier 2031, 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.
- niveau de performance du logement : _____.

B. Destination des locaux

Usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation _____

Le cas échéant, servitude de résidence principale : le logement objet du présent contrat est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme ; il est à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.

C. Le cas échéant, locaux et équipements accessoires à usage privatif du locataire

Cave, parking, garage _____

D. Le cas échéant, locaux, parties, équipements et accessoires à usage commun

Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs _____

E. Le cas échéant, équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet _____

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

A. Date de prise d'effet du contrat : _____

B. Durée du contrat : _____ ou _____

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six 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.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

- a) Montant du loyer mensuel : _____ € ⑦ ;
- b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues ⑧ :
 - le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : _____ ;
 - le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : _____ ;
 - montant du loyer de référence : _____ €/m² / montant du loyer de référence majoré : _____ €/m² ;
 - le cas échéant, complément de loyer : _____.
- c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire : _____ ⑨.

2° Le cas échéant, modalités de révision

- a) Date de révision : _____.
- b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____.

B. Charges récupérables

- 1. Modalité de règlement des charges récupérables : _____.
- 2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges : _____ €.
- 3. Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges : _____ (10).

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (11)

- 1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : _____.
- 2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : _____.

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (12) : [Oui / Non]

- 1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : _____ (13).
- 2. Montant récupérable par douzième : _____.

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : _____ (14) ;
- paiement _____ ;
- date ou période de paiement : _____ ;
- le cas échéant, lieu de paiement : _____ ;
- le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : _____.

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : _____.
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : _____.

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) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : _____ (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : _____).

V. Travaux

- A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ (15)
- B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : _____ (16)
- C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : _____

VI. Garanties

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / garantie autonome : _____ €.

VII. Le cas échéant, clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : _____.

VIII. Clause résolutoire

Le contrat de location 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. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Le cas échéant, modalités de résiliation de plein droit du contrat pour des motifs autres que le défaut de paiement du loyer ou des charges ou le non versement du dépôt de garantie : _____

IX. Le cas échéant, honoraires de location (17)

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 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.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ €/m² de surface habitable.

Plafonds en vigueur en 2026 — arrêté du 17 juillet 2025	€/m ² TTC
Visite, dossier et rédaction du bail — zone très tendue	12,10 €
Visite, dossier et rédaction du bail — zone tendue	10,09 €
Visite, dossier et rédaction du bail — reste du territoire	8,07 €
Établissement de l'état des lieux d'entrée — tout le territoire	3,03 €

Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur, et reste inférieur ou égal au plafond ci-dessus. Ces plafonds sont révisés chaque année : vérifier leur valeur à la date de signature.

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 : _____ ;
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ ;
- autres prestations : _____.

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ ;
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____.

X. Autres conditions particulières

À définir par les parties _____

XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- A. 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
- B. 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 ;
 - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (18) ;
 - 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 (19) ;
 - 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 (20).
- C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- D. Un état des lieux (21)
- E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (22)
- F. Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (23)

Le _____, à _____, en autant d'exemplaires originaux que de parties.

Signature du bailleur

(ou de son mandataire)

Signature du locataire

(de chaque colocataire)

NOTES DU CONTRAT TYPE RÉGLEMENTAIRE

- ① Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
- ② À reproduire si pluralité de bailleurs.
- ③ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.
- ④ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
- ⑤ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
- ⑥ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
- ⑦ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- ⑧ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, telles que définies par décret.
- ⑨ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
- (10) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.
- (11) Article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
- (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État.
- (14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.
- (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.
- (16) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
- (17) À mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.
- (18) À compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés. Ce décret n'a pas été publié à ce jour : le diagnostic amiante n'a donc pas à être annexé au bail, il est tenu à la disposition du locataire sur demande.
- (19) À compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
- (20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

(21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

(22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014).

(23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

BASE LÉGALE

- Article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 — le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État.
- Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, annexe 1 — contrat type de location ou de colocation de logement nu.
- Décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 — modifie l'annexe 1 pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026.
- Article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 — clause résolutoire et délai de six semaines.
- Arrêté du 29 mai 2015 modifié par l'arrêté du 16 février 2023 — contenu de la notice d'information annexée au bail.

CE QUI CHANGE AU 1ER OCTOBRE 2026

Le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 modifie le contrat type sur quatre points. Ils s'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés à compter de cette date — c'est la date de conclusion qui compte, pas celle d'édition du document.

Clause résolutoire — elle cesse d'être une rubrique facultative pour devenir une clause obligatoire à contenu imposé. Le contrat est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, l'effet étant reporté de six semaines après un commandement de payer infructueux. Ce délai de six semaines est en vigueur depuis la loi du 27 juillet 2023 ; le contrat type ne s'y conforme qu'au 1er octobre 2026.

Servitude de résidence principale — nouvelle mention facultative en rubrique II.B, renvoyant à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme créé par la loi du 19 novembre 2024 sur les meublés de tourisme. Elle vise les logements que la commune soumet à une obligation d'occupation en résidence principale, et se double d'un cas de résiliation de plein droit.

Numéro de téléphone portable — ajouté en rubrique I pour le bailleur et pour le locataire, à titre facultatif.

Correction de renvoi — les références à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation deviennent des références à l'article L. 831-1.

TROIS POINTS À VÉRIFIER AVANT DE SIGNER

La classe DPE — depuis le 1er janvier 2025, un logement classé G n'est pas décent en France métropolitaine. Le seuil passe à la classe E au 1er janvier 2028, puis D au 1er janvier 2034. Un logement classé F ou G ne peut par ailleurs faire l'objet d'aucune augmentation de loyer.

Les plafonds d'honoraires — les montants en €/m² de la rubrique IX sont fixés par voie réglementaire et révisables chaque année. Les vérifier à la date de signature ; ils ne sont pas préremplis dans ce modèle.

Le zonage — les rubriques relatives au loyer de référence ne se remplissent que dans les communes où l'encadrement du niveau des loyers s'applique, sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur. Ce dispositif, expérimental, arrive à échéance le 24 novembre 2026.

Ce document, WEXEOR le génère et l'archive automatiquement. Quittances, baux, états des lieux et courriers de gestion, édités à la bonne date et rangés au bon endroit — wexeor.com