



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les sousignés :

Nom & Prénom ou dénomination du bailleur

Adresse mail du bailleur (facultatif)

Téléphone portable du bailleur (facultatif)

Domicile ou siège social du bailleur

☐ Personne physique

☐ Personne morale

Si la personne morale est une société civile préciser si elle est constituée exclusivement de parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

☐ Oui

☐ Non

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

Nom ou raison sociale du mandataire

Adresse du mandataire

Activité exercée par le mandataire

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle

Nom & Prénom du garant

Adresse du garant

Nom & Prénom du locataire 1

Tél. portable du locataire 1 (facultatif)

Adresse mail du locataire 1 (facultatif)

Nom & Prénom du locataire 2

Tél. portable du locataire 2 (facultatif)

Adresse mail du locataire 2 (facultatif)

Nom & Prénom du locataire 3

Tél. portable du locataire 3 (facultatif)

Adresse mail du locataire 3 (facultatif)

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

Adresse du logement

Bâtiment / Escalier / Étage / Porte

Identifiant fiscal du logement

☐ Immeuble collectif

☐ Immeuble individuel

☐ Mono-propriété

☐ Copropriété

Année de construction

☐ Avant 1949

☐ de 1949 à 1974

☐ de 1975 à 1989

☐ de 1989 à 2005

☐ Après 2005

Surface habitable

Nombre de pièces principales



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

Le cas échéant, autres parties du logement

☐ Grenier

☐ Comble

☐ Terrasse

☐ Balcon

☐ Loggia

☐ Jardin

☐ Autre, préciser

Équipements du logement :

☐ Cuisine équipée

☐ Installations sanitaires

Autre, préciser

Chauffage :

☐ Individuel

☐ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

Eau chaude

☐ Individuel

☐ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

Niveau de performance énergétique du logement (DPE)

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

A) En France métropolitaine :

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

A.2) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

A.3) 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 :

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

B.2) 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 professionnel et habitation

Servitude de résidence principale - le cas échéant

☐ Le logement n'est pas soumis à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme.

☐ Le logement relève de la servitude de résidence principale prévue à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme. Il doit être occupé exclusivement à titre de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

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

☐ Cave n°

☐ Parking n°

☐ Garage n°

Autre, préciser

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

☐ Garage à vélo

☐ Ascenseur

☐ Espaces verts

☐ Aires de jeux

☐ Laverie

☐ Salle de sport

☐ Local poubelle

☐ Gardiennage

Autre, préciser



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet, etc.)

La réception de la télévision dans l'immeuble est effectuée par :

☐ Antenne râteau / TNT ☐ Câble ☐ Satellite ☐ Pas de réception de la télévision

La connexion à internet est disponible par :

☐ ADSL / réseau cuivre ☐ Câble coaxial ☐ Fibre optique ☐ Pas de connexion à internet

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

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

Date de prise d'effet du contrat :

Durée du contrat :

☐ 3 ans au minimum lorsque le bailleur est une personne physique ou relève des dispositions de l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989;

☐ 6 ans au minimum lorsque le bailleur est une personne morale.

Une durée réduite, d'au moins un an, peut être prévue dans les cas autorisés par la loi lorsqu'un événement précis justifie la reprise du logement par le bailleur.

Événement justifiant une durée réduite, le cas échéant :

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.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret

- 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 Montant du loyer de référence €/m²
Montant du loyer de référence majoré €/m²

☐ Non



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

- Un complément de loyer est prévu :

☐ Oui Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) €
Montant du complément de loyer €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer

☐ Non

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire €

Date de versement (jj/mm/aaaa)

Date de la dernière révision du loyer (jj/mm/aaaa)

2. Modalités de révision du loyer

a) Date de révision du loyer annuel (mm/aaaa) :

b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer :

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle €

☐ Forfait de charges (uniquement en cas de colocation) €

☐ Paiement périodique des charges sans provision

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.

C. Contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

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

☐ Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat)
Ce montant est récupérable par douzième soit €/mois

☐ Non

E. Modalités de paiement

Le loyer est payé mensuellement et dû le de chaque mois.

Le loyer est payé : ☐ Pour la période à échoir (mois à venir) ☐ À terme échu (en fin de mois)

Le montant total dû pour un mois de location est de €, détaillé comme suit :

Loyer : €

Charges récupérables : €

Contribution pour le partage des économies de charges : €

En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

F. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de €

Appliquée par tiers* par sixième*

* Selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

G. Dépenses énergétiques

Estimation des dépenses annuelles d'énergie figurant au DPE :

de € à € / an

Année de référence des prix de l'énergie :

V. Travaux

A. 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 :

Montant 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, délai de réalisation, date de réalisation :

Montant de la majoration du loyer €

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

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

Nature des travaux :

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

À compter du :

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

VI. Garanties

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de €* (en toutes lettres).

* Un mois de loyer hors charges maximum

VII. Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

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, autres modalités de résiliation de plein droit du contrat :

- Non-souscription d'une assurance des risques locatifs. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.
- Non-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.
- Lorsque le logement est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, non-respect de l'obligation de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale. Dans ce cas, la clause ne peut produire effet qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire conformément au II de l'article L. 481-4 du Code de l'urbanisme.

IX. Honoraires de location

A mentionner 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 du I 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.



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

Plafonds applicables à ces honoraires :

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.

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 (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : _____ €

- autres prestations (précisez 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 (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : _____ €

X. Autres conditions particulières



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NU

Modèle applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

MODÈLE TYPE *By* IMMO9

XI. Annexes

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

- ☐ Un état des lieux établi et signé par les parties lors de la remise des clés.
- ☐ La notice d'information relative aux droits et obligations du locataire et du bailleur, conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 modifié.
- ☐ 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.
- ☐ Attestation d'assurance contre les risques locatifs.
- ☐ Pour les seuls logements concernés, la copie de l'autorisation préalable de mise en location.
- ☐ Pour les seuls logements concernés, les références des loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables.
- ☐ Le dossier de diagnostic technique constitué :
 - D'un diagnostic de performance énergétique (DPE).
 - État de l'installation intérieure d'électricité, si elle a plus de 15 ans
 - État de l'installation intérieure de gaz, si elle a plus de 15 ans
 - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), pour les logements concernés.
 - État des risques, lorsque le logement est concerné, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement
 - Document d'information sur les nuisances sonores aériennes, si le logement est situé dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit
- ☐ Convention Anah, si applicable

Fait le _____ à _____ En _____ exemplaires, dont un pour chaque signataire

Signature du bailleur ou de son mandataire
Précédée de la mention «Lu et approuvé»

Signature du locataire
Précédée de la mention «Lu et approuvé»

Vous pensez déléguer la gestion de votre investissement locatif ?

Découvrez IMMO9 Gestion

Des spécialistes de la location en immobilier neuf et de l'investissement en loi Jeanbrun à votre service !

gestion@immo9gestion.com

ou par téléphone au

05 35 54 41 33

immo9gestion.com 

IMMO9 GESTION
21 AVENUE CAMILLE PUJOL
31500 TOULOUSE