

CONTRAT DE LOCATION

Logement loué vide à usage de résidence principale — loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, titre Ier

Bail BL-0012

Bien B-0018

Agence des Quais

14 quai Saint-Antoine, 69002 Lyon
04 65 71 20 20 · contact@agencedesquais.example
SIRET 912 345 678 00017

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur	Adrien Besson — personne physique — 72 rue Coste, 69100 Villeurbanne
Représenté par son mandataire	Agence des Quais SAS — agent immobilier — 14 quai Saint-Antoine, 69002 Lyon — carte professionnelle n° CPI 6901 2021 000 045 678 délivrée par la CCI Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne — garantie financière : Caisse de garantie Rhône Caution
Le locataire	Mélanie et Stéphane Michaud — melanie.michaud@example.com

ci-après désignés « le bailleur » et « le locataire ». Il a été convenu ce qui suit.

II. OBJET DU CONTRAT

Logement loué	88 rue de Gerland, 69007 Lyon — 5e étage, porte 52
Désignation	Appartement, immeuble en copropriété, construit en 2014, 3 pièces principales, 5e étage
Surface habitable	63 m2
Autres parties, équipements et accessoires	terrasse, place de parking, ascenseur
Production de chauffage et d'eau chaude	à compléter (individuelle ou collective, modalités de répartition)
Performance énergétique	Classe B du diagnostic de performance énergétique du 16 avril 2025
Identifiant fiscal du logement	à compléter
Destination des locaux	Usage d'habitation, à titre de résidence principale du locataire.

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE

Prise d'effet	1 novembre 2025
Durée	3 ans, soit jusqu'au 31 octobre 2028

À défaut de congé donné dans les formes et délais prévus par la loi, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement, ou renouvelé, pour trois ans (six ans si le bailleur est une personne morale).

Le locataire peut mettre fin au contrat à tout moment, en respectant un préavis de 1 mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le bailleur ne peut donner congé que pour le terme du contrat, avec un préavis de 6 mois, pour reprendre le logement, le vendre ou pour un motif légitime et sérieux.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Loyer mensuel hors charges	1 050 €
Provision sur charges	95 € par mois, avec régularisation annuelle sur justificatifs
Total mensuel	1 145 €

Paielement	Chaque mois, d'avance (à échoir), le 1er du mois. Le bailleur ou son mandataire remet gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.
Révision du loyer	Chaque année à la date anniversaire du contrat, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Indice de référence : 3e trimestre 2025, valeur 145,77.

Le logement est situé dans une zone où s'applique l'évolution encadrée des loyers à la relocation. Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de son versement et date de sa dernière révision (s'il a quitté le logement depuis moins de dix-huit mois) : à compléter. Le cas échéant, loyer de référence et loyer de référence majoré, complément de loyer et sa justification : à compléter.

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : à compléter (ou « néant »).

V. GARANTIES

Dépôt de garantie	1 050 €, versé à la signature du contrat. Il ne porte pas intérêt et n'est pas révisé en cours de bail.
-------------------	--

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, de deux mois dans le cas contraire, déduction faite des sommes restant dues au bailleur, dûment justifiées. À défaut de restitution dans ce délai, le dépôt est majoré de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé.

Garants	Aucun
---------	--------------

Clause résolutoire : le contrat sera résilié de plein droit, dans les conditions et délais fixés par la loi du 6 juillet 1989, en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance contre les risques locatifs, ou de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

VI. HONORAIRES DE LOCATION

« I. - 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 au locataire	10,00 € par m2 de surface habitable pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail ; 3,00 € par m2 pour l'état des lieux d'entrée.
À la charge du bailleur	1 050 € TTC (entremise et négociation, visite, dossier, rédaction du bail, état des lieux)
À la charge du locataire	819 € TTC, dont 630 € pour la visite, le dossier et la rédaction du bail, dus à la signature, et 189 € pour l'état des lieux d'entrée, dus à sa réalisation

VII. CONDITIONS PARTICULIÈRES ET ANNEXES

Conditions particulières : à compléter, ou « néant ». Aucune clause ne peut déroger aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989.

Sont annexés au présent contrat :

- Dossier de diagnostic technique : diagnostic de performance énergétique, état des risques, et selon le logement constat de risque d'exposition au plomb, états des installations d'électricité et de gaz, diagnostic bruit
- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- État des lieux d'entrée, établi contradictoirement à la remise des clés
- Extrait du règlement de copropriété : destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties privatives et communes, quote-part des charges
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs, remise par le locataire (à la remise des clés, puis chaque année)
- Acte de cautionnement (si un garant s'engage)

Fait à Lyon, le, en 2 exemplaires originaux, dont un remis à chaque signataire.

Le bailleur, représenté par Agence des Quais SAS

Date et signature, précédées de « Lu et approuvé »

Le locataire — Mélanie et Stéphane Michaud

Date et signature, précédées de « Lu et approuvé »

Agence des Quais SAS — 14 quai Saint-Antoine, 69002 Lyon — SIRET 912 345 678 00017 — TVA FR 32 912345678
Carte professionnelle n° CPI 6901 2021 000 045 678 délivrée par la CCI Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne (transactions sur immeubles et fonds de commerce, gestion immobilière).
Garantie financière : Caisse de garantie Rhône Caution, 8 rue de la République, 69001 Lyon, à hauteur de 120 000 €.
Responsabilité civile professionnelle : Assurances du Confluent, contrat n° RC-2024-118204.
Médiateur de la consommation : Médiation Immo Conso — mediation-immo-conso.example.
Modèle de contrat établi par le logiciel à partir des informations saisies : il doit être relu, complété et adapté par l'agence avant signature.