

ANNEXE – MENTIONS OBLIGATOIRES DU CONTRAT DE LOCATION (A USAGE D'HABITATION – RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE)

Le contrat de location doit comporter les clauses suivantes :

- la mention de l'objet du contrat avec détermination du logement loué : description de la consistance du logement (notamment la surface habitable), destination du local (usage professionnel, habitation principale du locataire par exemple), etc. ;
- la durée et prise d'effet du contrat (3 ou 6 ans minimum selon la qualité du bailleur ; le cas échéant, les motifs qui permettent d'y déroger et conduisent à retenir une durée inférieure) ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif pour lesquels le locataire a jouissance exclusive voire les parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.
- les conditions financières : montant du loyer, modalités de révision et de paiement, montant du dernier loyer versé par le précédent locataire s'il a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail, charges récupérables, montant du dépôt de garantie, etc. ;
- les équipements d'accès aux technologies de l'information et la communication ;
- les travaux : déterminer qui paye les travaux, s'ils peuvent justifier une hausse du loyer, si durant la période de travaux le loyer diminue, le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location, etc. ;
- les garanties ;
- le cas échéant, la clause résolutoire (clause qui a pour objet de prévoir les modalités de résiliation du bail en cas d'inexécution des obligations qui incombent au locataire) ;
- le cas échéant, les honoraires de location (avec indication de la répartition du montant des honoraires entre le locataire et le bailleur) ;
- l'état des lieux ;
- les autres clauses particulières (à définir entre les parties dans le respect de la loi) ;
- l'indication du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés par le dossier de performance énergétique ;
- le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location,
- le cas échéant les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Attention ! Si l'information relative à la surface habitable ou si celle concernant le dernier loyer acquitté par le précédent locataire n'est pas présente, le locataire a un mois à compter de la prise d'effet du bail pour mettre en demeure le bailleur de compléter le bail avec ces informations. Sans réponse de ce dernier, il a trois mois pour saisir le tribunal pour demander la diminution du loyer.

Sources :

- [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#)
- [Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale](#)