BAIL D'HABITATION DE MOINS DE TROIS ANS — LOGEMENT NU (ARTICLE 11)

Mis à disposition gratuitement par Qoridor — blog.qoridor.fr

> ⚠️ *Ce modèle suit le contrat type de l'annexe 1 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, dans sa version applicable aux contrats conclus depuis le 1er octobre 2026 (décret n° 2026-596). Il n'est valable que si TOUTES ces conditions sont réunies : bailleur PERSONNE PHYSIQUE (pas de SCI), logement NU loué comme résidence principale du locataire (l'article 11 ne s'applique pas au meublé), durée d'AU MOINS UN AN et de moins de trois ans, événement PRÉCIS obligeant le bailleur à reprendre le logement pour une raison professionnelle ou familiale, écrit dans le contrat (rubrique III.C). Le bailleur doit CONFIRMER l'événement deux mois au moins avant le terme (lettre A ci-après) : à défaut, le bail est réputé conclu pour trois ans. À jour du 16 novembre 2026.*

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom du bailleur / domicile / qualité : PERSONNE PHYSIQUE / numéro de téléphone portable (facultatif) / adresse électronique (facultatif)], désigné(s) ci-après le bailleur ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire : [nom ou raison sociale et adresse du mandataire, activité exercée, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle, nom et adresse du garant] ;

- [nom et prénom du ou des locataires, numéro de téléphone portable (facultatif), adresse électronique (facultatif)], désigné(s) 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 : [adresse / bâtiment / étage / porte] ;
- identifiant fiscal du logement : [numéro] ;
- type d'habitat : [immeuble collectif / individuel] — régime juridique : [monopropriété / copropriété] ;
- période de construction : [avant 1949 / 1949-1974 / 1975-1989 / 1989-2005 / depuis 2005] ;
- surface habitable : [...] m² — nombre de pièces principales : [...] ;
- le cas échéant, autres parties du logement : [grenier, terrasse, balcon, jardin...] ;
- le cas échéant, éléments d'équipement : [cuisine équipée, installations sanitaires...] ;
- chauffage : [individuel / collectif] — eau chaude sanitaire : [individuelle / collective] ;
- niveau de performance du logement : [classe DPE]. Rappel : en France métropolitaine, le niveau minimal d'un logement décent correspond à la classe F du DPE depuis le 1er janvier 2025, et à la classe E à compter du 1er janvier 2028.

B. Destination des locaux

Usage d'habitation [ou usage mixte professionnel et d'habitation], le logement constituant la résidence principale du locataire.
Le cas échéant, servitude de résidence principale : le logement 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.

C. Le cas échéant, locaux et équipements accessoires à usage privatif
[cave, parking, garage...]

D. Le cas échéant, parties et équipements à usage commun
[local vélos, ascenseur, espaces verts, local poubelles, gardiennage...]

E. Le cas échéant, accès aux technologies de l'information et de la communication
[réception de la télévision, raccordement internet...]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

A. Date de prise d'effet du contrat
Le [date].

B. Durée du contrat — durée réduite (article 11 de la loi du 6 juillet 1989)
Le contrat est conclu pour une durée de [...] (au moins un an et moins de trois ans), soit jusqu'au [date du terme].

C. Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location
Raison invoquée : □ professionnelle □ familiale.
Événement précis : [décrire l'événement, sa date prévue et ses justificatifs — par exemple : « retour du bailleur, actuellement muté à (ville) par son employeur (nom), prévu le (date) ; le bailleur reprendra le logement pour l'habiter » / « départ en retraite du bailleur le (date), qui s'installera dans le logement » / « installation dans le logement de (prénom, nom), (lien de parenté) du bailleur, à compter du (date), pour (motif) »].
Le bailleur confirmera la réalisation de l'événement au locataire deux mois au moins avant le terme du contrat. Dans le même délai, il pourra proposer le report du terme si la réalisation de l'événement est différée ; il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.
Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.
Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

A. Loyer
1° Montant du loyer mensuel : [...] €.
Le cas échéant, zone soumise au décret d'évolution des loyers à la relocation : [oui / non] ; loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [oui / non] — loyer de référence : [...] €/m² ; loyer de référence majoré : [...] €/m² ; le cas échéant, complément de loyer : [montant et caractéristiques le justifiant].

Le cas échéant, loyer du dernier locataire (obligatoire s'il a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature) : [montant, date de versement, date de la dernière révision].
Si le présent contrat fait suite à un contrat conclu avec le même locataire pour le même logement, le loyer ne peut pas dépasser l'ancien loyer, éventuellement révisé selon l'indice de référence des loyers (article 11, dernier alinéa).
2° Le cas échéant, révision : date de révision [...] ; trimestre de référence de l'IRL [...].

B. Charges récupérables

Modalité : [provisions sur charges avec régularisation annuelle / paiement périodique sans provision] ; montant des provisions : [...] €.

C. Modalités de paiement

Périodicité : [mensuelle] ; paiement [à échoir / à terme échu] ; date : [...] ; le cas échéant, lieu : [...] ; montant total dû à la première échéance (loyer + charges) : [...] €.

D. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, inscrit au DPE : [montant ou fourchette] (prix de référence de l'année [...]).

V. TRAVAUX

Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité effectués depuis la fin du dernier contrat ou le dernier renouvellement : [...].
Le cas échéant, majoration ou diminution de loyer consécutive à des travaux en cours de bail : [...].

VI. GARANTIES

Le cas échéant, dépôt de garantie : [...] € (au plus un mois de loyer hors charges).

VII. LE CAS ÉCHÉANT, CLAUSE DE SOLIDARITÉ

[En cas de pluralité de locataires : solidarité des locataires et indivisibilité de leurs obligations.]

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, résiliation de plein droit pour d'autres motifs : [non-souscription d'une assurance des risques locatifs, effet un mois après commandement demeuré infructueux ; troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ; le cas échéant, non-respect de la servitude de résidence principale].

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

[Si un professionnel intervient : rappel de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, plafonds applicables en €/m² et détail des honoraires à la charge du bailleur et du locataire.]

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[À définir par les parties, dans le respect des dispositions d'ordre public.]

XI. ANNEXES

□ Le cas échéant, extrait du règlement de copropriété (destination, jouissance, quote-part de charges)

□ Dossier de diagnostic technique : DPE ; constat de risque d'exposition au plomb (avant 1949) ; état amiante ; états des installations intérieures d'électricité et de gaz ; le cas échéant, état des risques

□ Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

□ État des lieux d'entrée

□ Le cas échéant, autorisation préalable de mise en location

□ Justificatifs de l'événement invoqué en III.C (attestation employeur, ordre de mutation, notification de retraite...) — recommandé

Fait à [ville], le [date], en [nombre] exemplaires originaux.
Signature du bailleur [ou de son mandataire] :

Signature du locataire :

ANNEXE A — LETTRE DE CONFIRMATION DE L'ÉVÉNEMENT

À faire parvenir au locataire DEUX MOIS AU MOINS avant le terme du contrat. Par prudence, utilisez l'une des formes de notification de l'article 15 (recommandé avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement) et visez une réception avant la date limite, pas un simple envoi.

[Nom, prénom et adresse du bailleur]

[Nom, prénom du locataire — adresse du logement loué]

Objet : confirmation de la réalisation de l'événement justifiant la durée réduite du bail (article 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Madame, Monsieur,

Par contrat signé le [date], je vous ai donné à bail le logement situé [adresse] pour une durée réduite de [durée], expirant le [date du terme], en raison de l'événement suivant, mentionné au contrat : [reprendre mot pour mot la rubrique III.C].

Je vous confirme par la présente la réalisation de cet événement : [préciser — ex. ma mutation à (ville) prend fin le (date) et je reprends le logement pour l'habiter]. Justificatif joint : [...].

Conformément à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989, vous êtes déchu(e) de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu, soit le [date du terme]. Je vous propose de convenir de la date de l'état des lieux de sortie et de la remise des clés.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à [ville], le [date]. Signature :

ANNEXE B — LETTRE DE PROPOSITION DE REPORT DU TERME (UNE SEULE FOIS)

Même délai que la confirmation : deux mois au moins avant le terme. Cette faculté ne peut être utilisée qu'une seule fois. Le texte parle de « proposer » le report : faites contresigner la lettre par le locataire pour garder une trace de son accord.

Objet : proposition de report du terme du bail (article 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Madame, Monsieur,

Le bail du logement situé [adresse], conclu le [date] pour une durée réduite expirant le [date du terme], est justifié par l'événement suivant : [rubrique III.C]. La réalisation de cet événement est différée : [préciser — ex. ma mutation est prolongée jusqu'au (date), justificatif joint].

Je vous propose donc de reporter le terme du contrat au [nouvelle date]. Les autres conditions du bail sont inchangées.

Fait à [ville], le [date]. Signature du bailleur :

Bon pour accord du report du terme au [nouvelle date] — date et signature du locataire :

CHECKLIST AVANT SIGNATURE

□ Je suis une personne physique (une SCI loue pour six ans, sans durée réduite)

□ Le logement est loué vide, comme résidence principale du locataire

□ La durée est d'un an au moins et de moins de trois ans

□ L'événement est précis et daté, et il m'oblige à reprendre le logement pour une raison professionnelle ou familiale (un projet de vente n'en est pas un)

□ La rubrique III.C décrit cet événement et la raison invoquée

□ Si le locataire était déjà en place : le loyer n'excède pas l'ancien, révisé selon l'IRL

□ J'ai noté dans mon agenda la date limite de réception de la confirmation (terme moins deux mois)

Modèle établi d'après la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (articles 3, 11 et 15) et l'annexe 1 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, textes relevés sur Legifrance le 16 novembre 2026. En cas de doute sur la qualification de l'événement, faites relire le contrat avant signature.

Document généré par Qoridor — blog.qoridor.fr/article/bail-precaire-d-habitation
Pour estimer votre bien gratuitement : blog.qoridor.fr/estimation-immobiliere