

BAIL D'HABITATION MEUBLÉ

Location d'un logement meublé selon la loi n° 89-462 du 6 juillet
1989

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

BAILLEUR :

[Identité complète du ou des bailleur(s)]

D'autre part, ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

LOCATAIRES :

[Identité complète du ou des locataire(s)]

D'autre part, ci-après dénommé « LE LOCATAIRE »

DÉCLARATION DES PARTIES :

Le bailleur et le locataire, résidents fiscaux en France, certifient ne faire l'objet d'aucune procédure de poursuites, de condamnation, de faillite, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni d'interdiction ou de déchéance de leurs droits civiques, ce qui pourrait affecter leur capacité juridique.

Sous réserve des dispositions des articles 515-4 et 1751 du Code civil, les engagements stipulés dans ce contrat, ainsi que les notifications effectuées par le bailleur conformément à ce contrat, s'appliqueront de plein droit au partenaire du locataire lié par un pacte civil de solidarité ou à son conjoint, dans la mesure où l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été informée préalablement au bailleur.

ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la mise en location du logement décrit dans les articles suivants.

Article 2.1 - Désignation du bien loué

Le bailleur consent à louer, au bénéfice du locataire, selon les termes et conditions énoncés ci-après, le bien immobilier suivant :

- **numéro identifiant fiscal du logement** : [Numéro Identifiant Fiscal du logement]
- **localisation du logement** : [adresse complète]
- **type d'habitat** : immeuble collectif ou immeuble individuel
- **régime juridique de l'immeuble** : copropriété ou monopropriété
- **période de construction** : avant 1949 1949 à 1974 1975 à 1989 1989 à 2005 après 2005
- **surface habitable** : [] m² habitables
- **nombre de pièces principales** : []
- *le cas échéant, Autres parties du logement* : [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.]
- *le cas échéant, Éléments d'équipements du logement* : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

En application de l'article 2 du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015, qui fixe la liste des éléments de mobilier devant être présents dans un logement meublé, et conformément à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989, le logement meublé comprend les équipements suivants, tels que spécifiés dans l'état des lieux annexé au présent contrat :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Étagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

- **modalité de production de chauffage** : collectif ou individuel
- **modalité de production d'eau chaude sanitaire** : collectif ou individuel
- *le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire* : [exemples : cave, parking, garage etc.]
- *le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun* : [Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.]
- *le cas échéant, Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication* :

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.]

Il est précisé que le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) est estimé à [fourchette de dépense en €].

Niveau performance énergétique du logement : [lettre du DPE + consommation].

- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail : [à compléter].

Article 2.2 – Destination des lieux

Les locaux faisant l'objet de la location sont exclusivement destinés à un usage d'HABITATION PRINCIPALE.

En conséquence, la relation entre les parties est principalement régie par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, relative à l'amélioration des rapports locatifs et modifiant la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 2.3 – Sous-location

Le locataire ne peut, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son contrat de location ni sous-louer le logement, en tout ou en partie, sans l'accord préalable, express et écrit du bailleur, y compris en ce qui concerne le montant du loyer. Le loyer au mètre carré de la surface habitable des locaux sous-loués ne pourra excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire doit transmettre au bailleur une copie du projet de convention de sous-location avant toute démarche. De plus, il est tenu de fournir au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur ainsi qu'une copie du bail en cours.

ARTICLE 3 – DURÉE – PRISE D'EFFET - RÉSILIATION

Article 3.1 – Durée

En application de l'article 25-7 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, le présent contrat est conclu pour une durée entière et consécutive de [X] an(s).

Article 3.2 – Prise d'effet

Les dispositions du présent bail prennent effet à compter du [date début du bail] jusqu'au [date de fin du bail].

À défaut de renouvellement ou de congé donné dans les formes et délais prévus ci-après, le contrat de location sera reconduit tacitement à son terme pour une durée équivalente, dans les mêmes conditions que celles initialement convenues.

Article 3.3 – Résiliation

Le bailleur peut mettre fin au contrat de location en respectant un délai de préavis de trois mois. Il ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail et doit en justifier la raison. Le congé peut être fondé soit sur la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, tel que le non-respect par le locataire de l'une de ses obligations.

Le locataire, quant à lui, peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, signification par acte d'un Commissaire de justice (anciennement huissier de justice), ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte ou de la remise en mains propres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIÈRES

Article 4.1 – Loyer

Le montant du **loyer initial hors charges** est fixé à la somme de [montant] €.

Si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du présent bail, il est précisé, conformément aux dispositions de l'article 3-8° de la loi du 6 juillet 1989, que le dernier loyer payé par le précédent locataire était d'un montant de [montant] € et que le dernier loyer a été versé en date du [date.]

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

- 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 - Non

- montant du loyer de référence : [montant] € au m²

- montant du loyer de référence majoré : [montant] € au m²

- le cas échéant, si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : [montant + raison justifiant le complément de loyer]

Article 4.2 – Révision du loyer

Le loyer est révisable chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du logement, ou, à défaut, à la fin de chaque période annuelle du contrat. Cette révision est basée sur la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

La hausse du loyer ne pourra pas excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), lequel reflète l'évolution moyenne des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers, sur les douze derniers mois. En l'absence de mention contractuelle précisant une date de référence, celle-ci sera fixée à la date du dernier indice publié lors de la signature du contrat de location.

Si le bailleur ne notifie pas sa volonté de réviser le loyer dans un délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat, il est réputé avoir renoncé à appliquer cette révision pour l'année écoulée.

En revanche, si le bailleur décide de réviser le loyer dans ce délai d'un an, la révision prendra effet à partir de la date de sa demande.

L'indice de base, servant de référence, est celui du [numéro trimestre] trimestre de l'année [année] pour une valeur de [valeur de l'indice].

Article 4.3 – Charge récupérables locataire

Provision sur charge :

En plus du loyer, le locataire s'engage à verser une provision mensuelle à valoir sur les charges liées au bien loué. Ces charges comprennent, entre autres, les taxes et impôts de toute nature, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les frais de gestion y afférents. Elles incluent également les charges relatives à l'utilisation des différents éléments du bien loué, telles que définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, et à tout service rendu au locataire dans le cadre de l'usage et de l'exploitation du logement.

Cette provision est fixée à la somme mensuelle de : [montant] €

La provision comprend notamment les charges suivantes : [détail des charges]

Forfait de charge :

Les parties ont expressément convenu de recourir à un forfait pour les charges. Ce forfait ne pourra faire l'objet d'un complément ou d'une régularisation ultérieure. Le montant de ce forfait est déterminé en fonction des sommes exigibles par le bailleur conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Il pourra être révisé annuellement selon les mêmes modalités que le loyer principal. Toutefois, ce montant ne pourra être manifestement disproportionné par rapport aux charges acquittées par le locataire ou, le cas échéant, par le précédent locataire.

Ce forfait de charges est fixé à la somme mensuelle de : [montant] €

Il comprend notamment les charges suivantes : [détail des charges]

Conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges locatives sont régularisées chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur remet au locataire un décompte détaillant les charges par nature. Pendant une période de six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont mises à la disposition des locataires dans des conditions normales. Si la régularisation des charges n'est pas réalisée avant la fin de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le locataire peut demander un paiement par douzième. Il est également rappelé que la demande de paiement des charges locatives peut être faite rétroactivement sur une période de trois ans.

Article 4.4 – Modalités de paiement

Le montant du **loyer charges comprises**, s'élevant à la somme de [montant loyer + charges] €, est payable par mois et d'avance.

Le règlement devra être effectué le [par exemple : 1er] de chaque mois, directement entre les mains du bailleur, par tout moyen en privilégiant le virement bancaire,

ARTICLE 5 – DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le locataire est tenu de verser la somme de [montant] € représentant au maximum DEUX mois de loyer en principal.

Cette somme est destinée à garantir l'exécution des obligations locatives et ne pourra, en aucun cas, être utilisée pour le paiement du loyer ou des charges pendant la durée du bail ou de ses renouvellements..

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Il est rappelé les obligations légales, en particulier celles prévues par l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, selon lesquelles le locataire est tenu de :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus,
- User paisiblement des locaux loués,
- Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat,
- Assurer l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés dans le contrat, ainsi que des menues réparations,

- Permettre l'accès aux lieux loués en vue de la préparation et de l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et chaque année, sauf si le bailleur en a souscrit une pour son compte

Article 6.1 – Droit de visite du bailleur

En cas de vente du logement ou de relocation suite à un congé donné par l'une ou l'autre des parties, le locataire s'engage à permettre l'accès au logement pour des visites, en présence du bailleur ou de toute personne qu'il désigne, pour une durée maximale de 2 heures. Ces visites devront avoir lieu uniquement pendant les jours ouvrables, entre 8h et 20h, à l'exclusion des jours fériés et/ou chômés.

Le bailleur devra informer le locataire par tout moyen 5 jours à l'avance, sauf en cas d'urgence manifeste. Le locataire devra alors fournir au bailleur, dans un délai de 48 heures, au moins deux dates et créneaux horaires disponibles pour les visites, ainsi que les modalités d'accès au logement, en cas d'absence du locataire.

Article 6.2 – Détention d'animaux

La détention d'animaux domestiques est autorisée sous réserve qu'elle ne nuise en aucun cas à la jouissance des autres colocataires ni au voisinage, et qu'elle ne cause aucun dégât ou dégradation aux parties communes du logement ou de l'immeuble.

Cependant, la possession d'un chien de la première catégorie, tel que défini à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime (chiens dits d'attaque), est strictement interdite.

ARTICLE 7 – CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent leur solidarité et indivisibilité dans l'exécution de leurs obligations, et ce, notamment pour le paiement du loyer, des charges, des réparations locatives, ainsi que des indemnités d'occupation ou des travaux de remise en état une fois le bail résilié.

Conformément à l'article 8-1 VI de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989, la solidarité entre colocataires cesse lorsqu'un nouveau locataire remplace celui ayant donné congé, ou, en l'absence de remplacement, après un délai de six mois suivant la fin du préavis de congé.

De plus, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant prend fin dans les mêmes conditions. L'acte de cautionnement précise le colocataire pour lequel la caution a été donnée.

ARTICLE 8 – CLAUSE RÉÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit passé un délai de SIX SEMAINES à compter de la signification d'un commandement de payer par acte de Commissaire de justice, si ce dernier n'est pas suivi du règlement complet des sommes dues.

En cas de défaut d'assurance par le locataire contre les risques locatifs ou de trouble de voisinage constaté par une décision de justice devenue définitive, le bail sera résilié de plein droit passé un délai d'UN MOIS à compter de la signification d'un commandement par acte de Commissaire de justice.

Dans ces deux cas, l'expulsion du locataire pourra être demandée auprès de la juridiction compétente du lieu où se situe l'immeuble.

ARTICLE 9 – ÉTAT DES LIEUX

Conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989, un état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution des clés, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties. Cet état des lieux est rédigé contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et il est annexé au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être réalisé dans les conditions définies ci-dessus, il est alors dressé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, selon un tarif fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, l'huissier doit informer les parties au moins sept jours avant la réalisation de l'état des lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En l'absence d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire à l'une des parties, la présomption de l'article 1731 du Code civil ne pourra pas être invoquée par la partie ayant empêché l'établissement de l'état des lieux ou sa remise.

Le locataire peut demander au bailleur, ou à son représentant, de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours suivant sa rédaction. En cas de refus, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut également demander que l'état des lieux soit complété par un inventaire des éléments de chauffage.

ARTICLE 10 – HONORAIRES DES MANDATAIRES

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989.

La rémunération des personnes mandatées pour intervenir dans la mise en location d'un logement, telle que définie aux articles 2 et 25-3, est exclusivement à la charge du bailleur, à l'exception des honoraires relatifs aux prestations mentionnées dans les deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du locataire, constituer son dossier et rédiger le bail sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant, toutes taxes comprises, imputé au locataire pour ces prestations ne peut excéder celui payé par le bailleur et doit rester inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, selon les modalités définies par décret. Ces honoraires sont dus au moment de la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux sont également partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant, toutes taxes comprises, imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui payé par le bailleur et doit rester inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, selon les modalités définies par décret. Ces honoraires sont dus au moment de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables :

- **Honoraires pour la visite du locataire, la constitution de son dossier et la rédaction du bail :**
 - Pour les logements situés en zone très tendue : 12 euros par mètre carré de surface habitable.
 - Pour les logements situés en zone tendue : 10 euros par mètre carré de surface habitable.
 - Pour les logements situés hors des zones tendues et très tendues : 8 euros par mètre carré de surface habitable.
- **Honoraires pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée :** 3 euros par mètre carré de surface habitable.

ARTICLE 11 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

[[

ANNEXES

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (diagnostic amiante)
 - 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 (diagnostic électricité & gaz)
 - un état des risques naturels et technologiques (ERP)
 - le constat de risque d'exposition au plomb (diagnostic plomb)
 - mesurage loi Boutin

- Extraits du règlement de copropriété
- Grille de vétusté
- Autre : []

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

Le []

Signature du locataire

Signature du bailleur ou du mandataire