CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

I DÉSIGNATION DES PARTIES

Articles 3 et 3-1 de la loi du 6 juillet 1989

Le Bailleur

Nom / Prénom : .....

Date de naissance : ..... à .....

Adresse :

.....

Qualité : ☐ Personne physique ☐ Personne morale (dénomination : ....., SIRET : ..... , siège : .....)

Le Locataire

Nom / Prénom : .....

Date de naissance : ..... à .....

Adresse :

.....

Qualité : ☐ Personne physique ☐ Personne morale (dénomination : ....., SIRET : ..... , siège : .....)

Mandataire (le cas échéant)

Nom de l'agence : .....

Adresse :

.....

N° carte professionnelle : .....

SIRET : .....

II OBJET DU CONTRAT

Article 3 de la loi du 6 juillet 1989 — Décret n°2015-587, Annexe 2, I-3

Type de logement : ☐ Appartement ☐ Maison ☐ Autre : .....

Adresse complète :

.....

Bâtiment : ..... Étage : ..... Porte : .....

Nombre de pièces principales : .....

Surface habitable (Loi Boutin) : ..... m²

Destination : ☐ Habitation ☐ Mixte (habitation et professionnelle)

Équipements privatifs : ☐ Cave ☐ Parking ☐ Garage ☐ Jardin ☐ Autre : .....

Classe énergétique DPE : ..... (A à G)

Consommation énergétique estimée : ..... kWh/m²/an

Classe GES : .....

> **Information :** Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G au DPE ne peuvent plus être proposés à la location (loi Climat et Résilience, art. 160). Classe F interdite à partir de 2028, classe E à partir de 2034.

III DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE

Articles 10, 10-1 et 25-7 de la loi du 6 juillet 1989

Date de prise d'effet du contrat : .....

Durée du bail : **1 an** (renouvelable par tacite reconduction)

> Le bail est reconduit tacitement à son terme pour une durée d'un an, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties dans les conditions prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Le délai de préavis est d'un mois pour le locataire et de trois mois pour le bailleur, sous réserve des cas de réduction légale.

IV CONDITIONS FINANCIÈRES

Articles 17, 17-1, 17-2 et 25-9 de la loi du 6 juillet 1989

Loyer

Montant mensuel hors charges : ..... € (en lettres : .....)

Modalité de paiement : ☐ Virement ☐ Chèque ☐ Prélèvement ☐ Autre

Date d'exigibilité : le ..... de chaque mois

Dernier loyer du précédent locataire : ..... € (si départ < 18 mois)

Clause de révision annuelle du loyer

Indice de référence : **IRL** (Indice de Référence des Loyers, article 17-1)

Trimestre de référence : .....

Date de l'IRL de référence : .....

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'IRL publié par l'INSEE, conformément à l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Charges récupérables

☐ Provisions pour charges (montant mensuel : ..... €, régularisation annuelle)

☐ Forfait de charges (montant mensuel : ..... €)

Conformément à l'article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989, les charges peuvent être récupérées sous forme de provisions ou de forfait pour les locations meublées.

Encadrement des loyers (le cas échéant — article 17-2)

Loyer de référence : ..... €/m²

Loyer de référence majoré : ..... €/m²

Complément de loyer : ..... € (justification : .....)

V TRAVAUX

Article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 — Décret n°2015-587, Annexe 2, I-6

Travaux réalisés depuis le dernier contrat :

.....

Montant des travaux : ..... €

Travaux prévus pendant la location :

.....

VI DÉPÔT DE GARANTIE

Article 22 et 25-6 de la loi du 6 juillet 1989

Montant : ..... € (maximum 2 mois de loyer hors charges pour un logement meublé)

Restitution : Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai d'**un mois** à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ou dans un délai de **deux mois** dans le cas contraire.

Le bailleur peut déduire du dépôt de garantie les sommes restant dues au titre des loyers, charges, travaux locatifs et dégradations, sur justificatifs. En cas de copropriété, le bailleur peut conserver jusqu'à 20 % du dépôt jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

À défaut de restitution dans les délais prévus, le solde est majoré de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé (article 22, alinéa 6).

VII CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989

☐ Applicable ☐ Non applicable

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement et indivisiblement au paiement du loyer, des charges et de toute somme due au titre du présent bail. La solidarité du locataire sortant prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré, et au plus tard six mois après, sauf si un nouveau locataire figure au bail (article 8-1, loi du 6 juillet 1989).

VIII CLAUSE RÉSOLUTOIRE (OBLIGATOIRE — Loi Kasbarian du 27/07/2023)

Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023

Le présent bail sera résilié de plein droit :

• à défaut de paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, dans un délai de **six semaines** suivant un commandement de payer demeuré infructueux ;

• à défaut de souscription d’une assurance habitation, dans un délai de **six semaines** suivant un commandement demeuré infructueux ;

• en cas de troubles de voisinage constatés par décision de justice.

IX HONORAIRES DE LOCATION

Article 5 de la loi du 6 juillet 1989 — Décret n°2014-890 du 1er août 2014

Part locataire

PRESTATION	MONTANT (€)
Visite du logement	.....
Constitution du dossier	.....
Rédaction du bail	.....
État des lieux d'entrée	.....
Total part locataire	.....

Part bailleur

Montant total : ..... €

> **Plafonds légaux (décret n°2014-890) :**
> Zone très tendue : 12 €/m² — Zone tendue : 10 €/m² — Reste du territoire : 8 €/m²
> État des lieux : plafonné à 3 €/m² de surface habitable, à la charge du locataire.

X CONDITIONS PARTICULIÈRES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Toute clause contraire aux dispositions des articles 1er à 25-2 de la loi du 6 juillet 1989 est réputée non écrite (article 4).

SIGNATURES DES PARTIES

Fait à ..... , le .....

En ..... exemplaires originaux

LE BAILLEUR

(signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »)

_____

LE LOCATAIRE

(signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »)

_____

LE MANDATAIRE (LE CAS ÉCHÉANT)

(signature et cachet de l’agence)

_____

LISTE DES ANNEXES OBLIGATOIRES

Article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 — Décret n°2015-587

☐ Notice d’information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (Arrêté du 29 mai 2015)

☐ État des lieux d’entrée

☐ Inventaire et état détaillé du mobilier (article 25-5 de la loi du 6 juillet 1989)

☐ Dossier de diagnostic technique comprenant :

- ☐ Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- ☐ Constat de risque d’exposition au plomb (CREP) — si immeuble construit avant 1949
- ☐ État de l’installation intérieure d’électricité — si installation de plus de 15 ans
- ☐ État de l’installation intérieure de gaz — si installation de plus de 15 ans
- ☐ État des risques et pollutions (ERP)
- ☐ Diagnostic bruit — si zone d’exposition au bruit des aérodromes
- ☐ État relatif à la présence d’amiante

☐ Extrait du règlement de copropriété (si applicable — articles relatifs à la destination de l’immeuble, la jouissance et l’usage des parties privatives et communes, quote-part de charges)

☐ Attestation d’assurance habitation du locataire

> **Bon à savoir :** Le locataire dispose d’un délai de **10 jours** à compter de l’état des lieux d’entrée pour demander des compléments ou modifications. Durant le premier mois de la période de chauffe, il peut demander la mise en conformité de l’état des lieux concernant les éléments de chauffage (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989).