

EXEMPLE CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

Article L.632-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M., Mme, Mlle.....
né le.....à.....
demeurant.....
éventuellement représenté par.....
.....

CI – APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET M. Mme, Melle.....
né(e) le.....à.....
demeurant.....
CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les acceptent aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Adresse des locaux loués :

.....

Bâtiment étage porte.....superficie

Consistance et désignations des lieux :

Appartement Maison individuelle

.....

.....

plus cave N°..... parking N°..... garage N°.....

Chauffage : collectif individuel Eau chaude : collective individuelle

Équipement communs : antenneTV collective interphone gardiennage interphone
 ascenseur digicode câble
 autre.....

Le détail des éléments d'équipement individuels et des meubles meublants est précisé dans l'inventaire annexé au présent contrat.

DESTINATION

HABITATION EXCLUSIVEMENT

HABITATION ET EXERCICE de la profession de, sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale.

ETAT DES LIEUX

L'état des lieux a fait l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties soitexemplaires. Il est annexé au présent contrat.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée

- de 1 an à compter du..... Sous réserve de tacite reconduction.
 de 9 mois à compter du..... le locataire ayant le statut d'étudiant.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et charges

Le loyer mensuel est fixé à (en toutes lettres).....euros.
Il est payable, au domicile du bailleur ou de son représentant à terme à échoir entre le.....et le.....de chaque mois.

Les charges récupérables sont : comprises dans le loyer
 sont forfaitairement fixées àeuros par mois.

Elles donnent lieu au versement d'une provision mensuelle de.....euros.

Le loyer sera automatiquement révisé le, de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE ; moyenne sur les 12 derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'indice de référence est celui dutrimestre de l'année..... d'une valeur de

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres).....
.....

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- Un état des lieux dressé lors de la remise des clés
 Le dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologiques dans les zones I de l'article 125-5 du code de l'environnement ⁽¹⁾)
 Les extraits du règlement de copropriété lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété
 Un inventaire des meubles
 Un acte de caution solidaire

-Clé(s) remises :.....

Rayés nuls :mots.....lignes

Fait et signé à..... le.....en
.....originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

LE(S) LOCATAIRES

(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

LA CAUTION

(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

(1) : Rayer la mention inutile

LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée 1 an.

Le bail est consenti pour une durée de 9 mois si le locataire a le statut d'étudiant.

2) CONGÉ

Le congé émanant du bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un acte extrajudiciaire informant le locataire en respectant un préavis de **TROIS MOIS**.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;

2) vente du local

3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

Le congé émanant du locataire doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis **d'UN MOIS**.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT (uniquement lorsque le bail n'est pas un meublé étudiant)

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de **TROIS MOIS**. Si le locataire accepte les nouvelles conditions par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier dans le délai de 30 jours, le contrat est renouvelé pour un an. En cas de refus du locataire ou à défaut de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, le bail est réputé avoir expiré à sa date d'échéance. Il n'est ni renouvelé ni tacitement reconduit.

5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

b) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel

6) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.

b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.

c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.

f) de ne pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sans l'accord écrit du bailleur

g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.

h) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.

k) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

l) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.

m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

8) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables " dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables sont soit comprises dans le loyer, soit fixées forfaitairement. Elles peuvent donner lieu au versement d'une provision mensuelle. La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle et sera justifiée par la communication des résultats antérieurs et si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété ou si le bailleur est une personne morale par le budget prévisionnel. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à disposition des locataires.

9) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans le délai fixé aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

10) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

11) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7g de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

12) SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

13) ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

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

14) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

15) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.