**CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ**

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

# Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom, domicile du bailleur / adresse électronique (facultatif)] (A reproduire si pluralité de bailleur) désigné(s) ci-après le bailleur.
- [nom et prénom, date de naissance et lieu de naissance du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après le locataire.

Il a été convenu ce qui suit :

# Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

## Consistance du logement

- **localisation du logement** : [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] ;
- **identifiant fiscal du logement** : [Numéro Identifiant Fiscal du logement] ;
- **type d'habitat** : [immeuble collectif ou individuel] ;
- **régime juridique de l'immeuble** : [mono propriété ou copropriété] ;
- **période de construction** : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- **surface habitable** : […] m2 ;
- **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.] ;
- **modalité de production chauffage** : [individuel ou collectif] (*Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire*) ;
- **modalité de production d'eau chaude sanitaire** : [individuelle ou collective] (*En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire*) ;

- **Niveau de performance énergétique du logement** : [A à G]

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe E du DPE ;

iii) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

B. Destination des locaux : [usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation]

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : [exemples : cave, parking, garage etc.]

D. 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.]

E. 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.]

# Date de prise d'effet et durée et du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : […]

B. Durée du contrat : [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant]

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.
Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

# Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

## A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :
**a) Montant du loyer mensuel** : […] (*Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément*).
b) **Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues** (*Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret*) :

- 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 : […] €/m2 / Montant du loyer de référence majoré : […] €/m2 ;
- Le cas échéant, Complément de loyer : [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].

c) **Le cas échéant, Informations relatives au loyer du dernier locataire** : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] (*Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail*).
2° Le cas échéant, Modalités de révision :
a) **Date de révision** : […].
b) **Date ou trimestre de référence de l'IRL** : […].

## B. Charges récupérables

1. **Modalité de règlement des charges récupérables** : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait].
2. **Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges** […].
3. **Le cas échéant, Modalités de révision du forfait de charges** : […] (*Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal*).

C. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (*Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte*) : [Oui / Non]

a) **Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires** : […] (*Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État*).
b) **Montant récupérable par douzième** : […].

## D. Modalités de paiement

- **périodicité du paiement** : […(*Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire*)] ;
- **paiement** [à échoir / à terme échu] ;
- **date ou période de paiement** : […] ;
- le cas échéant, Lieu de paiement : […] ;
- **le cas échéant, Montant total du à la première échéance de paiement pour une période complète de location** : [Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

## E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

3. **Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle** : […].
4. **Modalité d'application annuelle de la hausse** : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## F. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]).

# Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : […] (*Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six dernier mois*).

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : [nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer] *(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence).*

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

# Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : [inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges].

# Le cas échéant, Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires].

# Le cas échéant, Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non-versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

# Autres conditions particulières

[A définir par les parties]

# Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

## A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (*A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application lisant notamment les matériaux ou produits concernés*) ;
- le cas échéant, 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 (*A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret*) ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité *(La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral)*.

## C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier *(Ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat).*

E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location *(Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)*

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables *(Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué).*

Le [date], à [lieu],

Signature du bailleur Signature du locataire