

# mode d'emploi



## Contrat de location en meublé d'une résidence principale

### Quand utiliser ce modèle ?

A l'occasion de la location d'un logement meublé destiné à devenir la résidence principale du LOCATAIRE. Le logement peut se trouver une copropriété, ou non. Le modèle proposé est conforme aux dispositions de la loi du 18 janvier 2005 qui a étendu à toute location en meublé d'un logement destiné à devenir la résidence principale du LOCATAIRE les règles posées par l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation.

### Réglementation applicable

Le contrat est soumis au droit commun du contrat de « louage des choses » (articles 1713 et suivants du code civil), ce qui autorise une grande liberté contractuelle.

Deux obligations complémentaires toutefois ; le Propriétaire doit :

- louer un « logement décent », au sens de l'article 1719 du code civil et du décret d'application du 30 janvier 2002, le bien loué étant destiné à devenir le lieu d'habitation principal du LOCATAIRE,
- se conformer aux règles posées par l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation (forme et durée du contrat, conditions de son renouvellement, congés).

### Qu'est-ce qu'un meublé ?

Le logement loué est meublé lorsqu'il est garni de tout ce qui est normalement utile pour y vivre, c'est-à-dire :

- des meubles (lit(s), table, chaises, etc.) ;
- des appareils électroménager usuels (réfrigérateur, table de cuisson, etc.) ;
- des objets courants (couverts, assiettes, verres, casseroles, etc.).

### Textes à connaître

#### Article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes. Le BAILLEUR qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le LOCATAIRE avec un préavis de trois mois. Si le LOCATAIRE accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an. Le BAILLEUR qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le LOCATAIRE en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant. [...] Le LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. »

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 :

#### Article 2 :

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des LOCATAIRES :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les déplacements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des LOCATAIRES ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

## Textes à connaître

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

### Article 3 :

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses LOCATAIRES ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

### Article 4 :

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation ».



## Notice pour bien compléter votre contrat

### Destination, désignation et consistance des locaux

#### Destination :

Le logement peut être loué pour un usage exclusif d'habitation ou pour un usage mixte, à la fois professionnel et d'habitation. Cochez la case qui correspond.

#### Désignation :

Indiquez l'adresse du logement et précisez son type (appartement, maison, etc.).

#### Consistance des locaux :

Complétez les champs et indiquez les caractéristiques essentielles du logement.

## Etat des lieux et inventaire

### Etat des lieux :

L'état des lieux n'est pas une formalité obligatoire, mais il est fortement recommandé d'y recourir. Il est établi de manière contradictoire (c'est-à-dire en présence des deux parties) lors de la remise des clefs par le BAILLEUR et le LOCATAIRE. Lors de la restitution des clefs à la fin du bail, l'état des lieux de sortie permettra, là aussi de manière contradictoire, de constater les dégâts éventuellement occasionnés à l'habitation, son mobilier ou ses équipements. Un modèle d'état des lieux est proposé sur [modelo.fr](http://modelo.fr).

### Inventaire des équipements domestiques fournis :

L'inventaire des équipements domestiques fournis sera également remis lors de l'entrée en jouissance du LOCATAIRE. Lors de la restitution des clefs à la fin du bail, il permettra de constater les pertes ou dégradations et de les retenir sur le dépôt de garantie. Un modèle d'inventaire est proposé sur [modelo.fr](http://modelo.fr).

## Durée du contrat

La durée du contrat (obligatoirement 1 an), comme les conditions de son renouvellement, sont fixées par l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

## Loyer et charges

Le modèle retient un système de charges forfaitaires, ce qui est le plus simple. Le contrat pouvant être reconduit tacitement, notre modèle prévoit une clause d'indexation qui permettra de réviser automatiquement le montant du loyer de la quote-part pour charges.

La révision annuelle du loyer est organisée par cette clause d'indexation. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'indice du coût de la construction est remplacé par **l'indice de référence des loyers**. Ce nouvel indice se substitue au précédent, y compris pour les baux en cours. Comment compléter votre clause : recherchez l'indice de référence des loyers. Le plus simple est encore de se rendre sur le site Internet de l'Insee ([www.insee.fr](http://www.insee.fr) rubrique « Les grands indicateurs », puis « Indice de référence des loyers »). Retenez le dernier indice publié (colonne « Date de publication »), puis sa valeur (2<sup>e</sup> colonne) et enfin le trimestre (1<sup>re</sup> colonne « Période »).

## Dépôt de garantie

Il garantit l'exécution de ses obligations locatives par le LOCATAIRE. Si son montant est fixé librement, il est d'usage qu'il n'excède pas 2 mois de loyer au principal (c'est-à-dire hors charges).

## Obligations du bailleur et du locataire

Ces deux articles, qui listent les obligations traditionnellement mises à la charge des parties, peuvent être complétés et adaptés.

## Congés

Cette clause organise les conditions dans lesquelles le Propriétaire ou le LOCATAIRE peut donner congé, conformément aux règles posées par L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation (des modèles sont proposés sur [modelo](http://modelo.fr)).

## Départ ou décès du locataire

Cet article écarte expressément tout droit au maintien dans les lieux d'un occupant qui ne serait pas co-titulaire du bail (un concubin, un partenaire pacsé, un conjoint, ...) en cas d'abandon du bien loué (le LOCATAIRE en titre est brusquement parti) ou en cas de décès du LOCATAIRE.

## Nombre d'exemplaires

Le bail est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de signataires. Dans notre modèle, seront au moins annexés l'état des lieux d'entrée et l'inventaire des équipements domestiques fournis. Le BAILLEUR pourrait aussi joindre un extrait du règlement de copropriété ou tout autre document utile.

## Signatures

Les signatures seront précédées de la mention inscrite à la main « *Lu et approuvé, bon pour accord* ».

# Contrat de location

Entre les soussignés

M .....  
Né(e) le ..... à .....  
Demeurant .....

ci-après dénommé(s) le BAILLEUR

et

M .....  
Né(e) le ..... à .....  
Demeurant .....

ci-après dénommé(s) le LOCATAIRE

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le BAILLEUR donne à location les locaux meublés ci-après désignés au LOCATAIRE aux conditions fixées et convenues par le présent contrat de bail soumis, sauf stipulations contraires ou dispositions impératives, aux dispositions de droit commun.

## 1 Destination, désignation et consistance des locaux

### Destination des locaux :

Les locaux sont loués :

- pour un usage exclusif d'habitation.
- pour un usage mixte professionnel et d'habitation.

### Désignation :

Le présent bail concerne le logement suivant :

.....  
.....  
.....

### Consistance :

Les locaux se composent de ..... pièce(s) principale(s) et des dépendances suivantes :

- cave n° ..... ;
  - emplacement de parking / box n° ..... ;
  - autres : .....
  - éléments d'équipement collectifs : .....
- .....  
.....  
.....

## 2 Etat des lieux et inventaire

### Etat des lieux :

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du LOCATAIRE par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat. Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

### Inventaire des équipements domestiques fournis :

A la même date, un inventaire des équipements domestiques fournis sera également remis au LOCATAIRE. Une copie de l'inventaire sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

## 3 Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de un an à compter du ..... À l'issue de cette période, et sauf congé régulièrement délivré en application de l'article 8 des présentes, le bail sera tacitement reconduit pour une durée de un an aux mêmes conditions.

Toutefois, le Propriétaire pourra, par dérogation à l'alinéa qui précède, décider d'en modifier les conditions en adressant au LOCATAIRE, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail, une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de ces nouvelles conditions. En cas d'acceptation par le LOCATAIRE, le bail sera renouvelé pour un an.

## 4 Loyer et charges

### Montant du loyer et des charges :

Le loyer mensuel est fixé à ..... euros auquel s'ajoute une quote-part pour charges forfaitairement fixée à ..... euros par mois, soit un total mensuel de ..... euros payable au domicile du BAILLEUR à terme à échoir au plus tard le ..... de chaque mois.

### Révision du loyer et des charges :

En cas de reconduction du bail, le montant du loyer et de la quote-part forfaitaire pour charges sera révisé automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du ..... trimestre de l'année ....., valeur .....

## 5 Dépôt de garantie

Lors de la remise des clés, le LOCATAIRE s'engage à verser au BAILLEUR un dépôt de garantie d'un montant de ..... euros. En aucun cas, cette somme ne sera productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

## 6 Obligations du bailleur

Le BAILLEUR s'engage :

- à remettre au LOCATAIRE un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement ;
- à assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- autres : .....

## 7 Obligations du locataire

Le LOCATAIRE s'oblige :

- à payer le loyer et les charges aux termes convenus
- à user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat ;
- à ne pas céder ou sous-louer les locaux loués ;
- à répondre des dégradations et des pertes qui surviendraient pendant la durée du bail, sauf cas de force majeure, faute du BAILLEUR ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et de ses équipements et à réaliser les menues réparations ;
- à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ;
- à s'assurer contre les risques locatifs et à en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, sur demande expresse du BAILLEUR ;
- autres : .....

## 8 Congés

### Congé délivré par le BAILLEUR

S'il ne souhaitait pas poursuivre le contrat de bail, le BAILLEUR devra, conformément aux dispositions de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, donner congé à son LOCATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception en motivant sa décision de ne pas renouveler le bail. Le congé ne pourra être donné que pour le terme du bail. Le délai de préavis applicable sera de trois mois.

### Congé délivré par le LOCATAIRE

Le LOCATAIRE pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR, résilier le contrat à tout moment. Le délai de préavis applicable sera d'un mois.

## 9 Election de domiciles

Pour l'exécution du présent contrat, le BAILLEUR élit domicile à l'adresse de son propre domicile.  
Le LOCATAIRE déclare élire domicile dans les lieux loués.

## 10 Nombre d'exemplaires

Le présent bail est établi en ..... exemplaires.

## 11 Annexes

- Etat des lieux d'entrée
- Inventaire des équipements domestiques fournis
- Autres :

.....  
.....  
.....  
.....

Fait à ....., le .....

Le bailleur	Le locataire
« lu et approuvé, bon pour accord »	« lu et approuvé, bon pour accord »