

# Contrat de location meublée - France

Ce contrat de location a été créé aux mieux de nos capacités en conformité avec la législation française afin de faciliter une entente claire et transparente entre les propriétaires et les locataires.

## Résumé du contenu

- Parties
- Objet du contrat
- Durée
- Loyer
- Dépôt de garantie
- Obligations d'assurance
- Charges
- Remise du logement
- Droits d'accès du propriétaire
- Entretien et réparations
- Modifications du logement
- Résiliation anticipée
- Restitution du logement
- Notifications
- Protection des données (conformité RGPD)
- Force majeure
- Droit applicable et signature électronique

## Comment utiliser ce modèle

Les sections nécessitant les informations sont clairement identifiées entre crochets, comme dans l'exemple suivant :

*Téléphone : [Numéro de téléphone du locataire]*

Remplacez le texte entre crochets par les informations appropriées.

Assurez-vous que tous les champs sont remplis correctement avant de finaliser le contrat.

Supprimez ou modifiez toute clause qui ne s'applique pas à la situation de location spécifique afin de simplifier le contrat.

## Clauses facultatives

Certaines clauses sont incluses pour offrir de la flexibilité et peuvent ne pas s'appliquer à toutes les locations. Ces clauses facultatives sont étiquetées comme [Facultatif].

Si la clause ne s'applique pas : Supprimez-la complètement pour que le contrat reste clair et non ambigu.

Exemple de clause 3.3 [Facultatif] : *Clause de révision du loyer*

Le loyer sera révisé annuellement à la date [date], sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) ou selon une autre formule convenue mutuellement.

## **Avertissement**

Ce document est un modèle général de contrat de location meublée, rédigé conformément à la législation française applicable, y compris la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cependant, il doit être révisé et personnalisé pour répondre aux exigences spécifiques du bien loué et des Parties impliquées.

L'utilisateur reconnaît que le respect de toutes les réglementations locales, y compris celles régissant les plafonds de loyer dans les zones tendues, relève de la responsabilité exclusive des Parties. Il est fortement recommandé que les Parties consultent un avocat français qualifié pour confirmer la validité et la force exécutoire de ce contrat.

Le Propriétaire doit également s'assurer que toutes les annexes obligatoires requises par la loi française sont fournies au Locataire lors de la signature. L'absence ou l'incomplétude des annexes peut affecter la validité du contrat. Les Parties conviennent de modifier rapidement le contrat en cas de manquements identifiés.

En utilisant ce modèle, l'utilisateur accepte tous les risques associés à son utilisation, et [Nom du fournisseur du modèle] ne pourra être tenu responsable des conséquences juridiques ou financières résultant de la non-conformité.

## **Note importante**

Seule la version française de ce contrat de location est juridiquement contraignante. La version anglaise est fournie à titre informatif uniquement.

# CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

(Soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989)

**Champ d'application de l'accord type :** Ce contrat s'applique aux locations et colocations de logements meublés constituant la résidence principale du locataire, à l'exception des colocations avec plusieurs contrats individuels et des logements gérés par des organismes de logement social.

## PARTIES

Ce contrat est conclu entre :

Propriétaire :

Nom complet / Raison sociale : [Nom du propriétaire]

Adresse : [Adresse du propriétaire]

Statut du propriétaire : [Particulier ou personne morale]

Adresse email : [Email du propriétaire]

Représentant du propriétaire (le cas échéant) :

Nom ou Raison sociale : [Nom du représentant]

Adresse : [Adresse du représentant]

Licence professionnelle / Garant : [Numéro de licence et autorité émettrice]

Locataire(s) :

Nom complet : [Nom du locataire]

Adresse email : [Email du locataire]

Le Propriétaire et le Locataire sont collectivement désignés comme les « Parties ».

## 1. OBJET DU CONTRAT

1.1 Caractéristiques du logement :

- Adresse du logement : [adresse du logement, bâtiment, étage, porte, etc.]
- Identifiant fiscal du bien : [numéro d'identification fiscale]
- Type de logement : [immeuble collectif ou logement individuel]
- Statut juridique du bâtiment : [propriété unique ou copropriété]
- Période de construction : [avant 1949 / 1949 à 1974 / 1975 à 1989 / 1989 à 2005 / depuis 2005]
- Surface habitable : [surface en mètres carrés]
- Nombre de pièces principales : [nombre de pièces]
- Espaces supplémentaires et équipements (le cas échéant) : [grenier, terrasse, balcon, etc.]
- Système de chauffage : [individuel ou collectif]
- Production d'eau chaude : [individuelle ou collective]

1.2 Usage: Le Locataire s'engage à utiliser le logement exclusivement comme résidence principale. Toute sous-location, modification ou usage professionnel est interdite sans le consentement écrit préalable du Propriétaire.

1.2.1 [Facultatif] Respect du règlement de copropriété :

Si le logement fait partie d'une copropriété, le Locataire s'engage à respecter le règlement de copropriété et à maintenir une coexistence paisible avec les autres résidents. Ce règlement est joint en annexe au présent contrat (le cas échéant).

1.3 Installations et équipements privatifs [Exemple : cave, emplacement de parking, garage]  
Le Locataire s'engage à maintenir en bon état les éléments meublés fournis, à l'exception de l'usure normale. Tout dommage, perte ou destruction causé par le Locataire sera réparé ou remplacé à ses frais.

1.4 Clause de solidarité (pour la colocation ou les locataires multiples)

Si plusieurs personnes sont locataires en vertu du présent contrat de location (par exemple, des conjoints, partenaires en union libre ou colocataires dans un appartement partagé), elles sont conjointement et solidairement responsables de toutes les obligations découlant de ce contrat de location, y compris, mais sans se limiter au paiement du loyer, des charges et de toute autre responsabilités ou frais. Chaque locataire est entièrement responsable du montant total dû, indépendamment du fait qu'un co-locataire ne respecte pas ses obligations. En cas de manquement d'un ou plusieurs locataires, les locataires restants devront s'acquitter intégralement des obligations impayées et pourront demander un remboursement auprès du ou des locataires défaillants, si souhaité. Cette responsabilité solidaire s'applique pendant toute la durée du bail et reste en vigueur même en cas de changement dans la composition des locataires.

## **2. DURÉE**

2.1 Date d'effet : [date d'effet]

2.2 Durée :

Le bail est consenti pour une durée minimale de :

Option 1 : un (1) an (pour les baux standards)

Option 2 : neuf (9) mois (pour les étudiants)

En l'absence de résiliation écrite au moins trois (3) mois avant la fin du bail, celui-ci sera automatiquement renouvelé aux mêmes conditions.

## **3. LOYER**

3.1 Loyer mensuel : Le loyer est fixé à [montant en euros] (€) par mois, payable au plus tard le [date, ex. 5e jour] de chaque mois.

Si le logement est situé en zone tendue, le loyer respecte les plafonds réglementaires applicables selon la loi française. Le Propriétaire confirme que le montant du loyer est conforme à ces règlements et, si nécessaire, les documents justificatifs (par ex. références de loyers comparables) sont joints en annexe.

3.2 Mode de paiement :

Les paiements seront effectués par [virement bancaire/espèces] :

- Titulaire du compte : [Nom du propriétaire]
- Banque : [Nom de la banque]
- IBAN : [Numéro de compte]

### 3.3 [Facultatif] Clause de révision du loyer :

Le loyer sera révisé annuellement à la date [date], sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) ou selon une formule convenue.

### 3.4 [Facultatif] Inclusion des charges/services :

Le loyer mensuel inclut les coûts des services/charges suivants :

[Précisez : eau, électricité, internet, etc.]

Ces services sont gérés et payés directement par le Propriétaire.

3.5 En cas de non-paiement du loyer dans le délai spécifié dans l'article 3.1, et après que le propriétaire ait adressé un avis de mise en demeure, le présent contrat de location sera automatiquement résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire d'entamer de nouvelles procédures légales. Le locataire sera tenu de quitter les lieux immédiatement, et le propriétaire aura le droit de réclamer des dommages-intérêts ainsi que le loyer impayé.

## 4. DÉPÔT DE GARANTIE

### 4.1 Montant :

[Montant du dépôt, maximum de deux mois de loyer] €

Le dépôt sera restitué dans un délai d'un (1) mois après la fin du bail, sous réserve qu'aucun dégât ne soit constaté en dehors de l'usure normale.

### 4.2 Retenues :

Toute retenue sera justifiée par une liste détaillée et des justificatifs.

## 5. OBLIGATIONS D'ASSURANCE

### 5.1 Assurance du locataire :

Le Locataire s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile couvrant les dommages causés aux tiers et à fournir une preuve de cette assurance dans un délai de [nombre] jours suivant la signature de ce contrat.

### 5.2 Assurance du propriétaire :

Le Propriétaire confirme qu'il dispose d'une assurance couvrant les risques structurels et les dommages généraux au bien.

## 6. CHARGES

### 6.1 Responsabilité du locataire :

Le Locataire est responsable des charges individuelles telles que l'électricité, l'eau, le gaz et l'internet.

### 6.2 Responsabilité du propriétaire :

Le Propriétaire couvre les taxes foncières et les charges de copropriété, sauf accord contraire.

## 7. REMISE DU LOGEMENT

#### 7.1 État des lieux :

Le logement sera remis propre, en bon état d'habitabilité, avec tous les meubles convenus en place.

#### 7.2 Inventaire des lieux :

Un état des lieux détaillé sera établi à l'entrée, signé par les Parties, et joint en annexe.

### **8. DROIT D'ACCÈS DU PROPRIÉTAIRE**

#### 8.1 Principes généraux :

Le Propriétaire ou une personne autorisée peut accéder au logement dans les situations suivantes :

- a. Urgences : Accès immédiat sans préavis en cas d'urgence (ex. : incendie, inondation, réparations urgentes).
- b. Réparations et entretien : Accès pour effectuer des réparations nécessaires, des travaux d'entretien ou des inspections, avec un préavis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures.

#### 8.2 Visites programmées :

- a. Vente ou location du logement : Accès pour présenter le bien à des acheteurs ou locataires potentiels pendant les trois (3) derniers mois du bail. Les visites sont limitées à des horaires raisonnables, et à une durée maximale d'une heure par semaine.
- b. Inspection : Inspection régulière pour vérifier l'état du bien conformément aux termes du contrat, avec un préavis écrit.

#### 8.3 Respect de la vie privée :

Le Propriétaire s'engage à respecter la vie privée du Locataire et à minimiser les perturbations.

#### 8.4 Préavis écrit :

Sauf en cas d'urgence, le Propriétaire doit fournir un préavis écrit d'au moins trois (3) jours, précisant l'objet, la date et l'heure de l'accès.

#### 8.5 Coopération du locataire :

Le Locataire s'engage à coopérer avec les demandes raisonnables d'accès, mais peut refuser l'entrée si les exigences de notification ne sont pas respectées.

### **9. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

#### 9.1 Responsabilité du propriétaire :

Le Propriétaire est responsable des réparations structurelles et des travaux majeurs nécessaires pour maintenir le logement en état d'habitabilité.

#### 9.2 Responsabilité du locataire :

- Entretien courant et petites réparations :  
Le Locataire est responsable des tâches telles que le remplacement des ampoules, l'entretien des systèmes de chauffage, le débouchage des canalisations et le nettoyage des filtres.

- Notification des dommages :  
Le Locataire doit informer le Propriétaire de tout dommage, défaut ou problème de maintenance dans un délai de quarante-huit (48) heures après leur découverte, pour éviter une détérioration supplémentaire.
- Réparations dues à une négligence :  
Tout dommage causé par la négligence ou la mauvaise utilisation du Locataire ou de ses invités devra être réparé aux frais du Locataire.
- Utilisation responsable des équipements :  
Le Locataire doit utiliser les installations électriques, de plomberie et autres de manière responsable pour garantir leur bon fonctionnement pendant la durée du bail.

## **10. MODIFICATIONS DU LOGEMENT**

### 10.1 Interdiction des modifications non autorisées :

Le Locataire ne peut effectuer de modifications, rénovations ou installations sans le consentement écrit préalable du Propriétaire.

### 10.2 Obligation de remise en état :

Toute modification non autorisée devra être restaurée à l'état initial aux frais du Locataire.

## **11. RÉSILIATION ANTICIPÉE**

### 11.1 Résiliation par le locataire :

- a. Le Locataire peut résilier le bail à tout moment en fournissant un préavis écrit d'un (1) mois au Propriétaire.
- b. La période de préavis commence à la date de réception du préavis par le Propriétaire, sous réserve qu'il soit envoyé par l'un des moyens approuvés énumérés à la clause 11.3.
- c. Le Locataire reste responsable du paiement du loyer et des charges pendant la période de préavis, sauf si un nouveau locataire prend le relais avec l'accord du Propriétaire.

### 11.2 Résiliation par le propriétaire :

Le Propriétaire peut résilier le bail uniquement à la fin du terme en fournissant un préavis écrit de trois (3) mois au Locataire.

- a. Usage personnel : Si le Propriétaire ou un membre proche de sa famille (conjoint, enfant, parent) souhaite occuper le logement en tant que résidence principale.
- b. Non-renouvellement : Le Propriétaire ne souhaite pas renouveler le bail pour une raison légitime, telle que la vente prévue du logement.
- c. Violation grave : Non-paiement du loyer, dommages importants au logement ou violations répétées des termes du bail.

Le Propriétaire doit justifier clairement la raison de la résiliation dans le préavis écrit.

### 11.3 Exigences de notification :

- a. Pour le Locataire :  
Le préavis doit être envoyé par :
  - Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).
  - Remise en main propre contre récépissé signé.

- Notification par un huissier de justice.
- b. Pour le Propriétaire :  
Le préavis doit être envoyé par :
  - Lettre recommandée avec accusé de réception.
  - Notification par un huissier de justice.

## **12. RESTITUTION DU LOGEMENT**

### 12.1 État du logement :

Le logement doit être restitué dans l'état initial constaté à l'entrée, à l'exception de l'usure normale.

### 12.2 Clés et accès :

Toutes les clés et dispositifs d'accès doivent être restitués à la fin du bail.

## **13. NOTIFICATIONS ET MODIFICATIONS**

### 13.1 Communications écrites :

Toutes les communications doivent être faites par écrit et envoyées aux coordonnées mentionnées dans le contrat.

### 13.2 Changements :

Tout changement de coordonnées doit être communiqué rapidement par l'une ou l'autre des Parties.

## **14. PROTECTION DES DONNÉES (RGPD)**

### 14.1 Conformité RGPD :

Le Propriétaire s'engage à gérer toutes les données personnelles fournies par le Locataire conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) et aux lois françaises applicables, notamment la Loi Informatique et Libertés.

### 14.2 Usage des données :

Les données personnelles fournies par le Locataire seront utilisées exclusivement dans le cadre de la gestion du bail, incluant mais sans s'y limiter :

- a. La gestion du contrat de location.
- b. La communication entre les Parties.
- c. Le respect des obligations légales.

### 14.3 Droits du Locataire :

Conformément au RGPD, le Locataire dispose des droits suivants concernant ses données personnelles :

- a. Accès : Le droit de demander une copie de ses données personnelles détenues par le Propriétaire.
- b. Rectification : Le droit de demander la correction ou la mise à jour de données personnelles inexactes ou incomplètes.
- c. Suppression : Le droit de demander la suppression de ses données personnelles, sous réserve qu'elles ne soient plus nécessaires à des fins légales ou contractuelles.

Pour exercer ces droits, le Locataire peut contacter le Propriétaire par écrit à l'adresse fournie dans le présent contrat.

#### 14.4 Notification en cas de violation de données :

En cas de violation des données personnelles du Locataire, le Propriétaire s'engage à informer le Locataire dans un délai de soixante-douze (72) heures après la découverte de l'incident.

### 15. FORCE MAJEURE

#### 15.1 Exonération de responsabilité :

Aucune des Parties ne sera tenue responsable des retards ou de l'inexécution de ses obligations contractuelles en raison d'événements échappant à leur contrôle raisonnable, notamment : les catastrophes naturelles, les pandémies, les actes des autorités gouvernementales, ou tout autre événement de force majeure tel que défini par la loi française.

#### 15.2 Obligation de notification :

La Partie affectée par un événement de force majeure devra en informer l'autre Partie dans un délai de cinq (5) jours ouvrables suivant la survenance de l'événement. Les Parties s'engagent à agir de bonne foi pour suspendre temporairement ou réaménager les obligations contractuelles jusqu'à ce que l'événement cesse d'empêcher leur exécution.

### 16. DROIT APPLICABLE ET SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

#### 16.1 Droit applicable :

Le présent contrat est régi par la loi française, en particulier les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et ses règlements d'application.

#### 16.2 Signature électronique :

Les Parties conviennent que ce contrat peut être signé électroniquement via une plateforme de signature numérique reconnue, telle que DocuSign ou une solution équivalente.

Ces signatures électroniques auront la même valeur juridique qu'une signature manuscrite, conformément au droit français et au règlement européen eIDAS.

Chaque Partie conservera une copie signée du contrat, sous format numérique ou papier, pour référence et preuve légale.

### SIGNATURES

Fait à [lieu], le [date].

Signature du propriétaire :

---

Signature du locataire :

---

### ANNEXES

1. Règlement de copropriété (le cas échéant) :  
Inclut les règles de la copropriété (règlement de copropriété) si le bien fait partie d'un immeuble en copropriété.
2. Dossier de Diagnostic Technique (DDT) :
  - Diagnostic de performance énergétique (DPE) : Obligatoire pour toutes les locations.
  - Constat de risque d'exposition au plomb : Requis pour les biens construits avant 1949.
  - Rapport sur les installations électriques et de gaz : Requis si les installations ont plus de 15 ans.
  - Rapport sur les risques naturels et technologiques (ERNMT/ESRIS) : Obligatoire pour les biens situés dans des zones désignées à risque de catastrophes naturelles, industrielles ou autres.
3. Notice d'information sur les droits et obligations :  
Obligatoire pour les locations meublées.
4. Inventaire des lieux et des meubles :  
Obligatoire pour les locations meublées.
5. Autorisation préalable de location (le cas échéant) :  
Requise dans les zones où les lois locales imposent une autorisation préalable pour louer un bien.
6. Références de loyers comparables (si nécessaire) :  
Pour démontrer la conformité avec les plafonds de loyer dans les zones réglementées (zones tendues).

#### [Conformité des Annexes

Le Propriétaire s'engage à fournir au Locataire toutes les annexes obligatoires requises par la loi française au moment de la signature du présent contrat. Celles-ci incluent, sans s'y limiter :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE).
- Le constat de risque d'exposition au plomb (pour les biens construits avant 1949).
- Le rapport sur les installations électriques et de gaz (si les installations ont plus de 15 ans).
- Le rapport sur les risques naturels et technologiques (ERNMT/ESRIS) si le bien est situé dans une zone à risques désignés.
- La notice d'information sur les droits et obligations des locataires pour les locations meublées.
- L'inventaire des lieux et des meubles.

Les Parties reconnaissent que l'absence des annexes obligatoires peut affecter la validité juridique du présent contrat. Le Propriétaire s'engage en outre à remédier à toute omission dès réception d'une notification du Locataire.]