



## 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.]

#### **ENGLISH VERSION BELOW**



## Rental agreement sample for furnished housing - France

This rental agreement has been created to the best of our abilities in alignment with French Law to facilitate a clear and transparent rental agreement between landlords and tenants.

### Summary of contents

- Parties
- Purpose of the Agreement
- Duration
- Rent
- Security Deposit
- Insurance Obligations
- Utilities and Charges
- Delivery of the Property
- Landlord's Access Rights
- Maintenance and Repairs
- Modifications to the Property
- Early Termination
- Return of the Property
- Notifications
- Data Protection (GDPR Compliance)
- Force Majeure
- Governing Law and Electronic Signature

### How to use this template

Sections requiring input are clearly marked with brackets, like the following example:

Phone: [Tenant's phone number]

Replace the text in brackets with the appropriate information. Ensure all fields are accurately completed before finalizing the agreement.

Remove or revise any clause that does not apply to the specific rental situation to streamline the agreement.

### Optional Clauses

Some clauses are included for flexibility and may not apply to all agreements. These optional clauses are labeled as [Optional].

If the clause does not apply: Remove it entirely to ensure the contract remains clear and unambiguous.

### Example Clause 3.3 [Optional] Rent Adjustment Clause

The rent will be updated annually on [date], based on the variation in the Consumer Price Index (CPI) or another mutually agreed formula.

## **Disclaimer**

This document is a general template for a furnished rental agreement, created in accordance with applicable French law, including Law No. 89-462 of July 6, 1989. However, it must be reviewed and customized to meet the specific legislation and requirements of the rental property and the Parties involved.

The user acknowledges that compliance with all local regulations, including those governing rent caps in regulated areas (zones tendues), is the sole responsibility of the Parties. It is highly recommended that the Parties seek the counsel of a qualified French attorney to confirm the validity and enforceability of this agreement.

The Landlord must also ensure that all mandatory annexes required under French law are provided to the Tenant at the time of signing. Missing or incomplete annexes may affect the agreement's enforceability. The Parties agree to make any necessary modifications promptly if deficiencies are identified.

By using this template, the user accepts all risks associated with its use, and [Template Provider] shall not be held liable for any legal or financial consequences arising from non-compliance.

## **Important Note**

Only the French version of this rental agreement is legally binding. The English version is provided for informational purposes only.

# LEASE OR CO-LEASE AGREEMENT FOR FURNISHED HOUSING

(Subject to Title I bis of the Law of July 6, 1989)

**Scope of the Standard agreement:** This agreement applies to leases and co-leases of furnished housing that serve as the tenant's primary residence, except for co-leases with multiple individual agreements and housing managed by social housing organizations.

## PARTIES

This Agreement is entered into between:

Landlord:

- Full Name / Business Name: [Landlord's name]
- Address: [Landlord's address]
- Landlord's Status: [Individual or legal entity]
- Email Address: [Landlord's email]

Landlord's Representative (if applicable):

- Name or Company Name: [representative's name]
- Address: [representative's address]
- Professional License / Guarantor: [license number and issuing authority]

Tenant(s):

- Full Name: [tenant's name]
- Email Address: [tenant's email]

The Landlord and the Tenant are collectively referred to as the "Parties".

## 1. PURPOSE OF THE AGREEMENT

### 1.1 Details of the Property

- Property Address: [property address, building, floor, door, etc.]
- Property Tax ID: [tax identification number]
- Type of Housing: [collective or individual building]
- Legal Status of the Building: [single ownership or co-ownership]
- Construction Period: [before 1949 / 1949 to 1974 / 1975 to 1989 / 1989 to 2005 / since 2005]
- Usable Floor Area: [area in square meters]
- Number of Main Rooms: [number of rooms]
- Additional Spaces and Equipment (if applicable): [attic, terrace, balcony, etc.]
- Heating System: [individual or collective]
- Hot Water Production: [individual or collective]

1.2 Purpose: The Tenant agrees to use the Property exclusively as their primary residence. Subletting, modifications, or professional use are prohibited without prior written consent from the Landlord.

1.2.1 [Optional] Compliance with Building Rules: If the Property is part of a co-owned building (copropriété), the Tenant agrees to comply with the rules of the co-ownership (règlement de copropriété) and to maintain peaceful coexistence with other residents. These rules are attached to this agreement as an annex (if provided).

### 1.3 Private Facilities and Equipment

[Example: basement, parking space, garage]

The tenant agrees to maintain all furnished items provided in the leased property in good condition, barring normal wear and tear. Any damage, loss, or destruction of these items caused by the tenant shall be repaired or replaced at the tenant's expense.

### 1.4 Solidarity clause (for shared accommodation or multiple tenants)

If several individuals are tenants under this rental agreement (e.g., spouses, partners in a common-law relationship, or roommates in a shared apartment), they are jointly and severally liable for all obligations arising from this rental agreement, including but not limited to the payment of rent, utilities, and any other charges or responsibilities. Each tenant is fully responsible for the entire amount due, regardless of whether any co-tenant fails to meet their obligations. In the event of a default by one or more tenants, the remaining tenants shall be required to fulfill the unpaid obligations in full, and they may seek reimbursement from the defaulting tenant(s) if desired. This joint and several liability applies throughout the duration of the lease and remains in effect even if there are changes in the tenant composition.

## 2. DURATION

2.1 Effective Date: [effective date]

2.2 Term: The lease is granted for a minimum duration of:

- a. Option 1: one (1) year (for standard leases)
- b. Option 2: Nine (9) months (for students)

If neither party gives written notice at least three (3) months prior to the lease's expiration, the lease will automatically renew under the same terms.

## 3. RENT

3.1 Monthly Rent: The rent is set at [amount in Euros] (€) per month, payable no later than the [specific date, e.g., 5th day] of each month.

If the property is located in a regulated area (zone tendue), the rent amount complies with the applicable rent caps under French law (encadrement des loyers). The Landlord confirms that the rent is in accordance with these regulations, and if required, supporting documentation (e.g., Comparable Rent References) is attached as an annex.

3.2 Payment Method: Payments shall be made via [bank transfer/cash] to:

- Account Holder: [Landlord's name]
- Bank: [Bank Name]

- IBAN: [Account Number]

3.3 [Optional] Rent Adjustment Clause: The rent will be updated annually on [date], based on the variation in the Consumer Price Index (CPI) or another mutually agreed formula.

3.4 [Optional] Inclusion of Utilities/Services:

The monthly rent includes the cost of the following utilities/services:

- [Specify: water, electricity, internet, etc.]  
If selected, these services are managed and paid directly by the Landlord.

3.5 In the event of non-payment of rent within the specified period as mentioned under 3.1, and after the landlord has issued a formal notice of default, this lease shall be automatically terminated by operation of law without the need for any further legal proceedings. The tenant shall be required to vacate the premises immediately, and the landlord shall have the right to claim damages and any unpaid rent.

## **4. SECURITY DEPOSIT**

4.1 Amount: [Deposit Amount, Maximum of Two Months' Rent] €

The deposit will be refunded within one (1) month after the lease's termination, provided no damages are recorded beyond normal wear and tear.

4.2 Deductions: Any deductions will be justified with an itemized list and supporting documentation.

## **5. INSURANCE OBLIGATIONS**

5.1 Tenant's Insurance: The Tenant agrees to obtain liability insurance covering damage to third parties and provide proof of this policy within [number] days of signing this agreement.

5.2 Landlord's Insurance: The Landlord confirms they maintain insurance covering structural risks and general property damage.

## **6. UTILITIES AND CHARGES**

6.1 Tenant's Responsibility: The Tenant shall pay for individually metered utilities (electricity, water, gas, internet, etc.).

6.2 Landlord's Responsibility: The Landlord shall cover property taxes and homeowners' association fees unless otherwise agreed.

## **7. DELIVERY OF THE PROPERTY**

7.1 Condition: The Property shall be delivered in a clean, habitable condition with all agreed furnishings in place.

7.2 Inventory of Fixtures: A detailed Inventory of Fixtures and Furnishings shall be prepared at check-in, signed by both Parties, and attached as an appendix.

## **8. LANDLORD'S ACCESS RIGHTS**

8.1 General Principles: The Landlord, or a person authorized by the Landlord, may access the Property only under the following circumstances:

- a. Emergencies: Immediate access is permitted without prior notice in cases of emergencies (e.g., fire, flooding, or other urgent repairs).
- b. Repairs and Maintenance: Access is allowed to perform necessary repairs, maintenance, or inspections, with at least forty-eight (48) hours' prior written notice to the Tenant.

8.2 Scheduled Visits:

- a. Selling or Renting the Property: Showing the property to potential buyers or tenants within the last three (3) months of the lease. Visits shall be limited to reasonable hours and no more than one hour per week.
- b. Inspection: Routine inspections to ensure the Property is being maintained in accordance with the lease terms, with prior notice.

8.3 Respect for Tenant's Privacy: The Landlord agrees to respect the Tenant's right to privacy and minimize disruptions.

8.4 Written Notice Requirement: Except in emergencies, the Landlord must provide written notice at least three (3) days in advance, specifying the purpose, date, and time of access.

8.5 Tenant Cooperation: The Tenant agrees to cooperate with reasonable requests for access but may refuse entry if the Landlord fails to meet the notification requirements outlined in this clause.

## **9. MAINTENANCE AND REPAIRS**

9.1 Landlord's Responsibility: The Landlord is responsible for structural and major repairs necessary to maintain the Property in habitable condition.

9.2 Tenant's Responsibility: The Tenant is responsible for:

- a. Routine Maintenance and Minor Repairs:  
Tasks such as replacing light bulbs, maintaining heating systems, unclogging drains, cleaning filters, and other minor upkeep are the responsibility of the Tenant. The Tenant must also regularly clean and maintain the premises to ensure it remains in good condition.
- b. Notifying the Landlord of Damage: The Tenant must promptly notify the Landlord of any damage, defects, or maintenance issues within forty-eight (48) hours of discovery to prevent further deterioration.
- c. Repairs Due to Negligence: Any damage caused by the Tenant's negligence, misuse, or that of their guests must be repaired at the Tenant's expense.
- d. Use of Services and Fixtures: The Tenant must use electrical, plumbing, and other fixtures responsibly and ensure their proper functioning during the lease period.

## **10. MODIFICATIONS TO THE PROPERTY**

10.1 Prohibition of Unauthorized Modifications: The Tenant shall not make modifications, renovations, or installations without prior written consent from the Landlord.



10.2 Restoration Obligation: Unauthorized modifications must be restored to the original condition at the Tenant's expense.

## **11. EARLY TERMINATION**

### **11.1 Termination by the Tenant:**

- a. The Tenant may terminate the lease at any time by providing one (1) month's written notice to the Landlord.
- b. The notice period begins from the date the Landlord receives the written notice, provided it is sent via one of the approved methods listed in Clause 11.3.
- c. The Tenant remains responsible for paying rent and charges during the notice period unless a new tenant takes over the lease earlier with the Landlord's agreement.

### **11.2 Termination by the Landlord:**

- a. The Landlord may terminate the lease only at the end of the lease term by providing three (3) months' written notice to the Tenant.
- b. Termination is permitted under the following conditions:
  - Personal Use: The Landlord or their immediate family (spouse, child, or parent) intends to occupy the property as their primary residence.
  - Non-Renewal of Lease: The Landlord does not wish to renew the lease due to a legitimate reason, such as the planned sale of the property.
  - Serious Breach by the Tenant: Non-payment of rent, significant damage to the property, or repeated violations of the lease terms.
- c. The Landlord must clearly justify their reason for termination in the written notice. Failure to comply with the notice requirements will render the termination invalid.

### **11.3 Notice Requirements:**

- a. For the Tenant: The Tenant's notice must be sent via one of the following approved methods:
  - Registered Mail with Acknowledgment of Receipt (lettre recommandée avec accusé de réception).
  - Delivery in person with written confirmation of receipt signed by the Landlord.
  - Via a court bailiff (huissier de justice).
- b. For the Landlord: The Landlord's notice must be sent via one of the following approved methods:
  - Registered Mail with Acknowledgment of Receipt.
  - Notification delivered by a court bailiff (huissier de justice).

## **12. RETURN OF THE PROPERTY**

12.1 The Property must be returned in the same condition as at the start of the lease, excluding normal wear and tear.

12.2 All keys and access devices must be returned upon termination.

## **13. NOTIFICATIONS/CHANGES**

13.1 All communications must be made in writing and sent to the contact information provided in the agreement.

13.2 Changes to contact information must be communicated promptly by either Party.

## **14. DATA PROTECTION (GDPR COMPLIANCE)**

14.1 Compliance with GDPR: The Landlord agrees to manage all personal data provided by the Tenant in compliance with the General Data Protection Regulation (GDPR) and applicable French data protection laws, including the Loi Informatique et Libertés.

14.2 Purpose of Data Use: Personal data will be used exclusively for purposes related to this lease agreement, including but not limited to:

- a. Lease management.
- b. Communication between the Parties.
- c. Compliance with legal obligations.

14.3 Tenant's Rights: The Tenant has the right to:

- a. Access their personal data.
- b. Request corrections or updates.
- c. Request deletion of their personal data, provided it is no longer needed for legal or contractual purposes.

To exercise these rights, the Tenant may contact the Landlord in writing at [Landlord's contact information].

14.4 Data Breach Notification: In the event of a data breach involving the Tenant's personal information, the Landlord agrees to notify the Tenant within seventy-two (72) hours of discovering the breach.

## **15. FORCE MAJEURE**

15.1 None of the Parties shall be held liable for delays or failure to fulfill their obligations under this agreement if such delays or failures result from events beyond their reasonable control, including but not limited to natural disasters, pandemics, acts of government authorities, or any other force majeure event as defined by French law.

15.2 The affected Party must notify the other Party within five (5) business days from the occurrence of the event. The Parties agree to act in good faith to renegotiate the terms of this agreement or suspend its performance until the event no longer hinders its execution.

## **16. GOVERNING LAW AND ELECTRONIC SIGNATURE**

16.1 Governing Law: This lease agreement is governed by French law, particularly the provisions of Law No. 89-462 of July 6, 1989, and subsidiary regulations.

16.2 Electronic Signature: The Parties agree that this agreement may be signed electronically, using a recognized digital signature platform such as DocuSign or an equivalent. Such

electronic signatures shall have the same legal value as handwritten signatures, in accordance with French law and the EU eIDAS Regulation.

Each Party shall retain a signed copy of this agreement, in digital or paper format, for reference and legal proof purposes.

## **SIGNATURES**

Signed at [place], on [date].

Landlord's Signature: [landlord's signature]

---

Tenant's Signature: [tenant's signature]

---

## **ANNEXES**

1. Building Regulations (*if applicable*):  
Includes rules of the co-ownership (règlement de copropriété) if the property is part of a co-owned building.
2. Technical Diagnostic File (Dossier de Diagnostic Technique - DDT):
  - Energy Performance Certificate (EPC).
  - Lead Exposure Risk Report: Required for properties built before 1949.
  - Electrical and Gas Installation Report: Required if the installations are more than 15 years old.
  - Report on Natural and Technological Risks (ERNMT/ESRIS): Mandatory for properties located in areas designated as at risk for natural disasters, industrial accidents, or other hazards.
3. Information Notice on Rights and Obligations (*mandatory for furnished rentals*).
4. Inventory of Fixtures and Furniture List (*mandatory for furnished rentals*).
5. Prior Authorization for Rental (*if applicable*):  
Required in areas where local laws mandate authorization for rental properties.
6. Comparable Rent References (*if required*):  
To demonstrate compliance with rent caps in regulated areas (zones tendues).

### **[Annexes Compliance**

The Landlord agrees to provide the Tenant with all mandatory annexes required under French law at the time of signing this agreement. These include but are not limited to:

- Energy Performance Certificate (EPC).
- Lead Exposure Risk Report (for properties built before 1949).
- Electrical and Gas Installation Report (if installations are over 15 years old).
- Natural and Technological Risks Report (ERNMT/ESRIS) if the property is in a designated risk area.
- Information Notice on Tenant Rights and Obligations for furnished rentals.
- Inventory of Fixtures and Furnishings.

The Parties acknowledge that the absence of required annexes may affect the enforceability of this agreement. The Landlord further agrees to remedy any omission upon notice from the Tenant.]

