

PARTIES AU CONTRAT

BAILLEUR

Marie Lefevre

8 Avenue Victor Hugo, 75116 Paris
marie.lefevre@example.com
06 12 34 56 78

LOCATAIRE

Lea Moreau

adresse non renseignée
julien.dupont@example.com
06 98 76 54 32

DESIGNATION DU LOGEMENT MEUBLE

Appartement — Studio meuble - Residence etudiante

12 Rue du Parc, 69006 Lyon, France

Surface : 18 m² 1 pièce Étage 2

Chauffage : Individuel gaz - Eau : Collective

DUREE DU BAIL

Date de prise d'effet :

01 septembre 2026

Durée initiale :

9 mois (bail étudiant, art. 25-7 loi 89-462)

Date d'échéance :

01 juin 2027

Renouvellement :

Non renouvelable (bail étudiant, art. 25-7)

Préavis locataire :

1 mois (art. 25-8)

Préavis bailleur :

3 mois avant échéance (motif obligatoire)

CONDITIONS FINANCIERES

Poste	Montant mensuel
Loyer hors charges	650,00 EUR
Provisions pour charges	50,00 EUR
Total charges comprises	700,00 EUR
Dépôt de garantie	1 300,00 EUR

Echéance de paiement :

Le 5 de chaque mois

Mode de paiement :

Prelevement automatique

Indice de référence :

IRL

Révision :

annuelle

Dépôt de garantie max 2 mois de loyer HC (art. 22 loi 89-462 — location meublée) : **1 300,00 EUR**

CONDITIONS GENERALES

1. Obligations des parties

Le bailleur s'engage à remettre un logement décent, équipé a minima du mobilier obligatoire fixé par le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 (literie, plaques de cuisson, réfrigérateur, vaisselle, table et sièges, étagères, luminaires, matériel d'entretien ménager, occultation des fenêtres en chambre). L'inventaire détaillé et l'état du mobilier sont établis contradictoirement dans l'état des lieux d'entrée annexé au présent contrat. Le locataire s'engage à user des locaux selon leur destination, à entretenir le mobilier et à le restituer en bon état conformément à cet inventaire. Il doit payer le loyer et les charges aux termes convenus et souscrire une assurance multirisque habitation.

2. Révision du loyer

Le loyer est révisé annuellement à la date anniversaire du contrat, par référence à l'IRL (Indice de Référence des Loyers) publié par l'INSEE. La révision est limitée à la variation annuelle de l'indice. Nouveau loyer = Loyer actuel × (IRL nouveau / IRL de référence).

3. Charges locatives

Les charges sont récupérées par provisions mensuelles avec régularisation annuelle sur justificatifs ou sous forme de forfait. En cas de forfait, il ne peut être supérieur au montant des charges récupérables réelles.

4. Entretien et réparations

Lea Moreau est responsable des dégradations causées au mobilier. En fin de bail, le locataire devra restituer le logement et les meubles dans l'état décrit à l'inventaire, hors usure normale. Le coût de remplacement ou de remise en état du mobilier dégradé sera imputé sur le dépôt de garantie.

5. Sous-location

La sous-location est interdite sans l'accord écrit et préalable du bailleur, conformément à l'article 25-5 de la loi du 6 juillet 1989.

6. Résiliation

Le bail peut être résilié par le locataire à tout moment avec préavis d'un mois. Le bailleur doit notifier le congé au moins 3 mois avant l'échéance avec motif obligatoire (reprise, vente, motif légitime). La clause résolutoire joue 2 mois après commandement de payer infructueux.

ANNEXES OBLIGATOIRES — DIAGNOSTICS TECHNIQUES (Loi ALUR)

DPE — Diagnostic de Performance Energetique *

Classe C

GES — Emissions gaz à effet de serre *

Classe D

Autres diagnostics transmis

Amiante N/A

Plomb (CREP) N/A

Termites N/A

État des risques (ERP) N/A

Bruit aérien N/A

Réseau gaz/électricité (>15 ans) N/A

* Le DPE est obligatoire pour tout bail d'habitation (art. L134-1 CCH). Les logements classés F ou G sont soumis à encadrement des loyers renforcé.

SIGNATURES

Fait en 3 exemplaires originaux, à _____, le ____/____/____

Le bailleur

Marie Lefevre

Signature :

Le locataire

Lea Moreau

Signature :

La présente notice est annexée à tout contrat de location d'un logement à usage de résidence principale, qu'il soit vide ou meublé, conformément à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Elle a pour seul objet d'informer les parties de leurs droits et obligations ; elle ne se substitue pas au contrat de location ni à la réglementation en vigueur.

1. Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, en bon état d'usage et de réparation, doté des équipements mentionnés au contrat et en état de fonctionnement. Il doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement et le garantir contre les vices ou défauts de nature à y faire obstacle. Il doit entretenir les locaux et effectuer les réparations autres que locatives (grosses réparations, vétusté, mise en conformité). Il ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, sauf s'ils constituent une transformation des locaux. Il doit remettre une quittance de loyer gratuitement sur demande du locataire et transmettre, le cas échéant, le décompte annuel des charges récupérables.

2. Obligations du locataire

Le locataire doit payer le loyer et les charges aux termes convenus, user paisiblement des locaux loués suivant la destination prévue au contrat, et répondre des dégradations survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive. Il doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations et les réparations locatives, sauf si elles résultent de la vétusté, d'une malfaçon, d'un vice de construction ou d'un cas de force majeure. Il ne peut transformer les locaux sans l'accord écrit du bailleur. Il est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux) et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année si le bailleur en fait la demande. Il doit laisser exécuter les travaux d'amélioration, de réparation urgente ou de mise en conformité décidés par le bailleur.

3. Clause de solidarité (en cas de colocation)

Lorsque le contrat est signé par plusieurs locataires, une clause de solidarité peut prévoir que chacun reste tenu au paiement de l'intégralité du loyer et des charges, y compris après son départ, jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de son congé ou, si elle survient avant le terme de ce délai, jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire entrant dans les lieux.

4. Congé, reconduction et révision du loyer

Le congé donné par le locataire doit respecter le préavis applicable au type de bail (1 mois en zone tendue ou pour un logement meublé, 3 mois pour un logement vide hors zone tendue). Le congé donné par le bailleur doit être motivé (reprise pour habiter, vente, motif légitime et sérieux) et respecter un préavis de 3 à 6 mois selon le type de bail. À défaut de congé, le contrat se poursuit ou se reconduit tacitement selon les conditions prévues par la loi. Le loyer est révisé, si le contrat le prévoit, à la date convenue, par référence à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite d'une fois par an.

5. Régularisation des charges locatives

Les provisions pour charges versées par le locataire font l'objet d'une régularisation annuelle au vu des dépenses réellement engagées par le bailleur, sur présentation des justificatifs correspondants. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges et, pour les immeubles collectifs, la répartition des charges entre les locataires.

6. Procédures de conciliation et de recours

En cas de litige relatif au logement (révision du loyer, charges, dépôt de garantie, état des lieux, décence), les parties peuvent saisir gratuitement la Commission Départementale de Conciliation (CDC) compétente, avant toute action devant le tribunal. Elles peuvent également recourir à un conciliateur de justice ou à une médiation. À défaut d'accord, le litige peut être porté devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Cette notice synthétise les principales dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2015-587 du 29 mai 2015. En cas de doute sur une situation particulière, les parties sont invitées à consulter un professionnel du droit, l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) de leur département, ou le site service-public.fr.