

CONTRAT DE LOCATION ou de COLOCATION DE LOGEMENT A USAGE D'HABITATION principale MEUBLE

Titre 1er de la loi du 6 juillet 1989

Champ du contrat

Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- Des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur (ce contrat ne s'applique donc pas pour des colocations en bail individuel).
- Des locations de logement appartement à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de [l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Modalités d'application du contrat

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la [loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n°86-1290 du 23 décembre 1986](#). L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent y renoncer.

En conséquence :

- Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
- Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat
- Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Désignation des Parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1. Le Bailleur

(Si le Bailleur est un particulier :) [nom] [prénom], demeurant [adresse actuelle] [complément d'adresse] [code postal] [ville] ([pays]), [téléphone], [email] ;

(Si le Bailleur est une société :) [nom société], [forme juridique], dont le siège social est situé [adresse actuelle]

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

[complément adresse] [code postal] [ville] ([pays]), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° [n° RCS] RCS [ville du RCS], représentée par [nom] [prénom], [téléphone], [email], dument habilité ;

Désigné ci-après, le "Bailleur" ;

Et, d'autre part,

2. Le(s) Locataire(s)

(Pour le 1^{er} locataire :) [nom_Loc_1] [prénom_Loc_1], demeurant [adresse actuelle_Loc_1] [code postal_Loc_1] [ville_Loc_1], [téléphone_Loc_1], [email_Loc_1], [situation] ;

(Pour le N^{ème} locataire :) [nom_Loc_N] [prénom_Loc_N], demeurant [adresse actuelle_Loc_N] [code postal_Loc_N] [ville_Loc_N], [téléphone_Loc_N], [email_Loc_N];

(Si les Locataires sont représentés par un mandataire qui est un particulier ou un professionnel :) Représenté(s) par son Mandataire : [nom] [prénom], demeurant [adresse actuelle] [code postal] [ville], [téléphone], [email] ;

(Et si ce mandataire est un professionnel :) Ledit mandataire agissant dans le cadre de son activité professionnelle, ayant pour n° d'immatriculation [N°RCS] RCS [ville RCS] ;

(Si les Locataires sont représentés par un mandataire qui est une société :) Représenté(s) par son Mandataire : la société [nom société], [forme juridique], dont le siège social est situé [adresse actuelle] [complément adresse] [code postal] [ville] ([pays]), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° [n° RCS] RCS [ville du RCS], elle-même représentée par [nom] [prénom] [téléphone], [email], dument habilité ;

Désigné(s) ci-après le "Locataire".

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement meublé. Le Locataire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes. Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, les locaux et équipements ci-après désignés et aux conditions suivantes.

1.1 Consistance du logement

1.1.1 Adresse du logement

Le logement est situé [adresse bien] [complément adresse], [code postal] [ville], [bâtiment], à l'étage n°[étage], escalier [escalier], appartement n°[n° porte]. Le numéro d'identifiant fiscal du logement est le : [Numéro]

Les lieux loués constituent le/les lot(s) de copropriété n°[numéro(s) de lot(s)] et représentent les [nombre de tantièmes] des parties communes. *(ne pas tenir compte si logement est en monopropriété)*

1.1.2 Caractéristiques du logement

- Régime juridique de l'immeuble : [copro – monopropriété]
- Type d'habitation : [Type d'habitation]
- Le logement a été construit [année de construction]
- Surface habitable : [surface] m²
- Nombre de pièces principales : [nombre de pièces]
- Types de pièces principales et dépendances : [types de pièces et dépendances]

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

- Equipements de cuisine : [équipements de cuisine]
- Equipements complémentaires : [équipement complémentaires]
- Modalités de production de chauffage : chauffage [système de chauffage] [type d'énergie]. *(Si le « système de chauffage est collectif » alors préciser :)* La répartition de la consommation du Locataire se fera au [répartition de la consommation]
- Modalités de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude [système d'eau chaude] [type d'énergie]. *(Si le « système de chauffage est collectif » alors préciser :)* La répartition de la consommation du Locataire se fera au [répartition de la consommation]

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

1. En France métropolitaine :

- A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

2. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

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

1.2 Destination des locaux

Les locaux loués sont destinés exclusivement à l'habitation principale du Locataire. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale ni en faire sa résidence secondaire.

1.3 Durée

Vous devez compléter cet article selon votre situation tout en respectant la réglementation.

La durée légale à faire figurer dans le contrat de bail dépend de votre type de location.

Sous certaines conditions uniquement, la durée du bail peut être réduite.

Les conditions de renouvellement du bail sont à préciser en fonction du type de location.

 Utilisez l'[assistant juridique](#) de rédaction de bail pour remplir correctement cet article 1.3.

https://www.monsieurhugo.com/rediger-un-bail-de-location?utm_source=bail_gratuit&utm_medium=referral&utm_campaign=bail_meuble

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

1.4 Résiliation

1.4.1 Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis de un mois (1) mois, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Bailleur.

1.4.2 Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier ce congé devra être envoyé au moins trois mois avant l'échéance du contrat de bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Locataire.

Les motifs permettant la résiliation du contrat sont les suivants :

- vente du logement
- reprise du logement en vue d'être occupé par le Bailleur ou une personne de sa famille
- motif sérieux et légitime à l'encontre du Locataire, notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant

Sous peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit préciser le motif allégué et en cas de reprise, les coordonnées du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

1.5 Renouvellement

Vous devez compléter cet article selon votre situation tout en respectant la réglementation.

Les modalités de renouvellement du bail (préavis, durée) sont à préciser en fonction du type de location et de la situation du locataire (étudiant, salarié...).

 **Utilisez l'[assistant juridique](#) de rédaction de bail pour remplir correctement cet article 1.5.**

1.6 Abandon du domicile

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le Locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

1.7 Décès du locataire

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

1.8 Fixation du loyer

1.8.1 Fixation du loyer initial

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors charges de [Montant du loyer hors charges]€, qui sera payable d'avance au Bailleur le [A payer chaque mois le] de chaque mois. Le paiement du premier loyer devant avoir lieu lors de la remise des clés au Locataire au prorata du temps restant à couvrir pour le premier mois de location. En cas de colocation, le paiement de l'intégralité du loyer et des charges sera effectué par un des colocataires.

Vous devez compléter cet article selon votre situation tout en respectant la réglementation.

La fixation du loyer est encadrée par les différentes lois. Vous ne pouvez pas fixer librement votre loyer sous peine d'amende pouvant aller jusqu'à 5 000€.

Selon la localisation de votre bien et la date de 1^{ère} mise en location, vous devez préciser dans cet article 1.8.1 si votre bien a déjà été loué précédemment afin de respecter les lois ALUR / ELAN.

 **Utilisez l'[assistant juridique](#) de rédaction de bail pour remplir correctement cet article 1.8.**

1.8.2 Loyer versé par l'ancien locataire

Vous devez compléter cet article selon votre situation tout en respectant la réglementation.

Dans le cadre d'une remise en location, votre nouveau loyer suit des règles très strictes. Vous devez les respecter sous peine de nullité du contrat.

Selon la localisation de votre bien ; la date du dernier loyer perçu et la date de la dernière augmentation de loyer, vous devez préciser dans cet article 1.8.2 les éléments qui justifient votre nouveau loyer pour être en conformité avec la réglementation.

 **Utilisez l'[assistant juridique](#) de rédaction de bail pour remplir correctement cet article 1.8.**

1.8.3 Travaux et réparations d'amélioration et de mise en conformité

Vous devez compléter cet article selon votre situation tout en respectant la réglementation.

Si vous avez effectué des travaux dans votre logement, vous pouvez demander une réévaluation de loyer (max. 15%) selon certaines conditions :

- La localisation de votre bien
- La date du dernier loyer perçu
- La date et le montant des travaux
- Mais aussi le type de travaux réalisés (peinture, carrelage, aménagement, mise en conformité...)

Vous devez préciser dans cet article 1.8.3 les éléments qui justifient la réévaluation du loyer pour être en conformité avec les lois ALUR / ELAN.

 **Utilisez l'[assistant juridique](#) de rédaction de bail pour remplir correctement cet article 1.8.**

1.8.4 Zones soumises au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation

Le loyer est fixé conformément à l'arrêté préfectoral qui a fixé pour les lieux loués :

- le loyer de référence à [loyer de référence]€/m²
- le loyer de référence majoré à [loyer de référence majoré] €/m²

(Préciser les caractéristiques qui justifient un complément de loyer) : Le loyer mensuel hors charges de base indiqué ci-dessus est supérieur au loyer de référence majoré. Les Parties conviennent donc d'un complément de loyer, justifié par les caractéristiques du logement suivantes : [Caractéristiques qui justifient ce complément de loyer].

Vous devez compléter cet article selon votre situation tout en respectant la réglementation.

Dans certaines villes, le montant maximum de votre loyer est fixé par arrêté préfectoral.

Vous devez veiller à ne pas dépasser ce montant max. sous peine de voir votre loyer diminuer par la suite (les locataires obtiennent facilement en justice des baisses de 10%).

 **Utilisez l'[assistant juridique](#) de rédaction de bail pour remplir correctement cet article 1.8.**

1.8.5 Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le trimestre de référence de l'IRL est celui du [Trimestre de référence], dont la valeur est [indice de révision du loyer].

Le loyer sera révisable annuellement à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

1.9 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de [montant du dépôt de garantie]€.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué dans un délai maximal de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le Locataire qui peut les remettre soit en mains propres au Bailleur ou soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au Locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le Locataire n'a pas transmis au Bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

1.10 Charges

Les charges récupérables (conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989) feront l'objet [de provisions périodiques payables / d'un forfait périodique payable] en même temps que le loyer. Le paiement de la première charge se fera lors de la remise des clés au Locataire, au prorata du temps restant à couvrir pour le premier mois de location.

La liste des charges récupérables par le Bailleur figure en annexe du présent contrat.

Le Locataire est tenu d'acquitter, en même temps que le loyer, les charges fixées au jour de la signature du bail à [montant des charges]€ par mois.

[Si charge = « Provision de charges »] :

Le montant de la provision sur charges pourra être modifié chaque année. Toute modification notifiée au Locataire devra être accompagnée de la communication des résultats des comptes arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle et d'un budget prévisionnel.

Ce montant provisionnel de charges sera révisé chaque année pour tenir compte du coût des charges supportées l'année précédente.

[Si charge = « Forfait »] :

Le montant du forfait de charges sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

[Si charge = « Provision de charges »] :

Lors du départ du Locataire les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du Locataire intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clefs.

Les Locaux dépendant d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, la quote-part des charges de l'immeuble attachées aux Locaux, telle qu'indiquée aux paragraphes précédents, est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble. Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit.

1.11 Etat des Lieux et inventaire

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties. De cet état des lieux, il en résulte :

- que le bien loué répond aux divers critères de décence posés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
- que le bien et ses équipements sont en bon état d'usage et de fonctionnement, comme l'exige l'article 6, a) de la loi du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le Locataire


Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, cet état des lieux comprend les relevés des index de tous les systèmes existants de comptage des consommations (gaz, eau, électricité...)

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise ou de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties et joints au présent Bail. L'inventaire devra respecter le décret 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

1.12 Clause résolutoire

La clause résolutoire est la **clause la plus importante du bail** car elle vous permet de résilier le bail si le locataire ne respecte pas ses obligations. Si vous ne la mettez pas :

- ✓ Vous aurez de très grandes difficultés à faire partir votre locataire (les tribunaux protègent davantage les locataires).
- ✓ Vous ne serez pas couvert par votre garantie (assureur GLI ou Visale) en cas de défaillance du locataire.

 **En utilisant l'[assistant juridique](#) de rédaction de bail vous aurez la garantie que cette clause soit présente et bien rédigée (validée par nos juristes).**

https://www.monsieurhugo.com/rediger-un-bail-de-location?utm_source=bail_gratuit&utm_medium=referral&utm_campaign=bail_meuble

1.13 Clause de solidarité

Les Locataires, s'ils sont plusieurs, reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations. Lorsqu'un des colocataires donnent congé, cette solidarité cesse lorsqu'un colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de 6 mois après la fin du délai de préavis du congé. Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. L'acte de cautionnement indique à cet

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

effet le colocataire pour lequel la personne se porte caution.

1.14 Maintient dans les lieux du Locataire

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour leur départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et ce, quelles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d'un droit quelconque.

1.15 Honoraires de location (uniquement via agence immobilière)

1.15.1 Article 5 de la loi du 06/ juillet 1989

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent paragraphe 1.8.5.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Le plafond portant sur les prestations de visite du Locataire, de constitution de dossier et de rédaction de bail est égal :

- Pour les logements situés en zone très tendue : 12 €/m² de surface habitable.
- Pour les logements situés en zone tendue : 10 €/m² de surface habitable.
- Pour les logements situés en dehors de toute zone : 8 €/m² de surface habitable.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Le plafond portant sur l'état des lieux est égal à 3 €/m² de surface habitable quelle que soit la zone.

1.16 Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement
- Délivrer le logement équipé d'un détecteur de fumée

- Equiper et meubler le logement d'un mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux
- Transmettre gratuitement une quittance de loyer au Locataire lorsque celui-ci en fait la demande
- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de l'immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'extrait de procès-verbal de l'assemblée générale relatif à ces travaux
- S'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant des lieux loués en application de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965

1.17 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
- User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination contractuelle et dans le respect du voisinage
- Entretenir et maintenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, appareillages électriques, de gaz ou autres. S'abstenir de jeter dans les canalisations des objets ou substances de nature à les obstruer. Le Locataire sera alors redevable des frais occasionnés par la réparation et la remise en état de ces canalisations.
- Déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués et/ou aux équipements du logement sous peine d'être rendu personnellement responsable des suites du défaut de déclaration en temps utile. Il sera seul responsable des dégâts qu'il occasionnerait à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur. A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le Bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du Locataire, récupérable auprès de celui-ci par douzième à chaque paiement du loyer
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucuns droits autres que ceux résultant du contrat principal
- Informer par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d'un mariage ou d'un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de pleins droits opposables au conjoint ou au partenaire
- Habiter les lieux personnellement. Il s'interdit de les faire occuper même temporairement, par des personnes autres que : son conjoint ou son partenaire ou son concubin notoire, ses ascendants ou descendants à charge

- vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service
- Laisser bénéficier au Bailleur d'un droit de visite du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement
 - Ne pas déposer dans les parties communes de l'immeuble, autres que celles réservées à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclette, vélos moteurs et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes
 - Entretenir le jardin en parfait état en procédant à des tontes régulières de la pelouse et à des arrosages réguliers. La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du Bailleur
 - Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Le Locataire sera responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence. Le Locataire devra prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger le logement loué en cas de chutes de neige, d'orages, d'inondations, ou autres intempéries
 - Informer le Bailleur de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à la charge du Locataire dans le respect de la législation sur les charges récupérables
 - Il pourra détenir un animal familial à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux voisins

Pour mieux vous protéger, nous avons fait rédiger par nos juristes des **clauses spécifiques** (que vous ne trouverez dans aucun modèle standard de contrat) :

- ✓ Clause sur les visites pour relouer.
- ✓ Clause d'entretien de la chaudière.
- ✓ Clause dégradations du locataire.
- ✓ Grille de vétusté pour calculer le montant des dédommagements en cas de dégradations.

 **En utilisant l'assistant juridique de rédaction de bail, ces clauses seront automatiquement ajoutées à votre contrat.**

https://www.monsieurhugo.com/rediger-un-bail-de-location?utm_source=bail_gratuit&utm_medium=referral&utm_campaign=bail_meuble

1.18 Acte de cautionnement – vos garanties

(A compléter s'il y a au moins un garant :)

Sont désignés ci-dessous « le(s) Garant(s) » :

(Pour le 1^{er} Garant : si c'est un particulier :) [nom_Garant_1] [prénom_Garant_1], demeurant [adresse actuelle_Garant_1] [complément d'adresse_Garant_1] [code postal_Garant_1] [ville_Garant_1] ([pays_Garant_1]), [téléphone_Garant_1], [email_Garant_1] ;

(Pour le 1^{er} Garant, si c'est une société :) Représenté(e) par la société [nom société_Garant_1], [forme juridique_Garant_1], dont le siège social est situé [adresse actuelle_Garant_1] [complément adresse_Garant_1] [code postal_Garant_1] [ville_Garant_1] ([pays_Garant_1]), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° [n° RCS_Garant_1] RCS [ville du RCS_Garant_1], elle-même représentée par [nom_Garant_1] [prénom_Garant_1], [téléphone_Garant_1] [email_Garant_1], dûment habilité ;

(Pour le N^{ème} Garant, si c'est un particulier :) [nom_Garant_N] [prénom_Garant_N], demeurant [adresse

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

actuelle_Garant_N] [complément d'adresse_Garant_N] [code postal_Garant_N] [ville_Garant_N] ([pays_Garant_N]), [téléphone_Garant_N], [email_Garant_N] ;

(Pour le Nème Garant, si c'est une société :) Représenté(e) par la société [nom société_Garant_N], [forme juridique_Garant_N], dont le siège social est situé [adresse actuelle_Garant_N] [complément adresse_Garant_N] [code postal_Garant_N] [ville_Garant_N] ([pays_Garant_N]), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° [n° RCS_Garant_N] RCS [ville du RCS_Garant_N], elle-même représentée par [nom_Garant_N] [prénom_Garant_N], [téléphone_Garant_N] [email_Garant_N], dument habilité ;

L'exécution du présent bail est garantie par le(s) Garant(s) en sa qualité de caution solidaire. La caution renonce donc aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations du Locataire résultant de la signature du présent bail.

Si votre locataire a un garant, vous ne pourrez pas souscrire en plus une Garantie Loyers Impayés (GLI), sauf s'il est étudiant ou apprenti. En cas d'impayés vous devrez vous retourner contre les garants s'ils sont solvables.

Monsieur Hugo a construit avec Axa une garantie spécifique pour les bailleurs. Si vous souscrivez à l'option Recouvrement Loyers Impayés pour seulement 5€/mois, vos impayés seront couverts : que votre locataire ait un garant ou non et quels que soient ses revenus.

 [En savoir plus.](#)

1.19 Clause(s) particulière(s)

Vous pouvez ajouter vos propres clauses dans cet article 1.19.

 Vous pouvez aussi consulter des [exemples de clauses optionnelles.](#)

Dossier de diagnostics techniques (DDT)

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un dossier est annexé, le cas échéant, au présent contrat comprenant les éléments suivants :

➤ Etat des Risques Pollution (ERP)

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

Un diagnostic d'Etat des Risques Pollution du périmètre dans lequel sont situés les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

(A compléter si l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation) : Le Bailleur déclare que les lieux loués ont subi un/des sinistre(s) ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques. En conséquence, le Bailleur annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce(s) sinistres.

(A compléter si l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une indemnisation) : Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les lieux loués n'ont pas fait l'objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques). Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

➤ **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

➤ **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)**

(A compléter si l'année de construction du logement est antérieure à 1949) : L'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués ayant été construit avant le 1er janvier 1949, il entre donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

(A compléter si l'année de construction du logement est postérieure à 1949) : Le Bailleur déclare que le bien loué a été construit après le 1^{er} janvier 1949, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

➤ **Diagnostic amiante parties privatives (DAPP)**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les lieux loués et avoir constitué le DAPP. Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

➤ **Diagnostic technique amiante des parties communes (DTA)**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

Annexes obligatoires

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

- Le cas échéant, un dossier de diagnostics techniques
- Le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété 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

Monsieur Hugo propose aux propriétaires bailleurs un **assistant juridique** de rédaction de contrat de bail adapté pour tous types de locations, conforme aux lois ALUR / ELAN 2021 puis de le signer en ligne.

catégories de charges.

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (*fournie en annexe 1*).
- Annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables (*fournie en annexe 2*).
- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Le cas échéant, copie de l'acte de cautionnement (*si le locataire a un garant vous devez lui faire signer un acte de cautionnement en choisissant une durée d'engagement déterminée ou indéterminée*).

Fait à [Nom de la ville où le contrat est signé],

Le [Date]

Le Bailleur

Le(s) Locataires(s), (*s'ils ont un mandataire*) représenté(s) par son Mandataire (*c'est le mandataire qui signe*)

Paraphez chaque page du contrat

Vous devez imprimer en double exemplaire les 39 pages du bail avec les annexes puis les signer (vous et votre locataire).


🔗 Utilisez l'[assistant juridique](#) pour signer en ligne le bail : vous gagnez du temps, vous faites un geste pour la planète. La signature électronique est recommandée par les Tribunaux.

https://www.monsieurhugo.com/rediger-un-bail-de-location?utm_source=bail_gratuit&utm_medium=referral&utm_campaign=bail_meuble

ANNEXE 1 : notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

ANNEXE 2 : LISTE DES CHARGES RECUPERABLES

Vous devez fournir ces 2 dernières annexes obligatoires et à jour pour que votre contrat soit valable.

 En utilisant l'[assistant juridique](#) vous aurez la garantie d'avoir des annexes automatiquement mises à jour par notre cellule de veille juridique.

https://www.monsieurhugo.com/rediger-un-bail-de-location?utm_source=bail_gratuit&utm_medium=referral&utm_campaign=bail_meuble