

CONTRAT TYPE DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type :

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

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant 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 type :

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 pas 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. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location contient les éléments suivants :

I - DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

☐ Mr ☐ Mme

Nom, Prénom / Dénomination sociale :

Domicile / Siège social :

☐ Personne physique ☐ Personne morale ¹

Adresse email (facultative)

Ci-après dénommé « Le bailleur »².

Représenté par le mandataire (le cas échéant) :

☐ Mr ☐ Mme

Nom ou raison sociale :

Adresse :

Activité exercée :

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom du gérant :

Adresse du gérant³ :

ET

☐ Mr / ☐ Mme

Nom, Prénom

Adresse email (facultative)

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

² A reproduire si pluralité de bailleur

³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Ci-après dénommé « Le colocataire n°1 ».

☐ Mr / ☐ Mme

Nom, Prénom

Adresse email (facultative)

Ci-après dénommé « Le colocataire n°2 ».

☐ Mr / ☐ Mme

Nom, Prénom

Adresse email (facultative)

Ci-après dénommé « Le colocataire n°3 ».

☐ Mr / ☐ Mme

Nom, Prénom

Adresse email (facultative)

Ci-après dénommé « Le colocataire n°4 ».

☐ Mr / ☐ Mme

Nom, Prénom

Adresse email (facultative)

Ci-après dénommé « Le colocataire n°5 ».

Il a été convenu ce qui suit :

Attention, les informations suivantes concernent uniquement la législation française. Roomlala, plateforme spécialiste du logement chez l'habitant, met ici à votre disposition des informations légales au sujet de la location meublée en France, ainsi que des modèles de baux à télécharger. Pour tout autre renseignement "pratique", vous pouvez appeler le 3939, Allô service public, le numéro de renseignement administratif pour répondre à toutes questions.

II - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A - Consistance du logement

Localisation du logement :

Adresse complète (n°, rue, bâtiment, étage, porte...)

Code postal

Ville

Type d'habitat :

☐ Immeuble collectif

☐ Immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble :

☐ Mono propriété

☐ Copropriété

Période de construction :

☐ avant 1949

☐ de 1949 à 1974

☐ de 1975 à 1989

☐ de 1990 à 2005

☐ depuis 2005

Surface habitable

m²

Nombre de pièces principales

Autres parties du logement (le cas échéant) :

[Exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.]

Eléments d'équipements du logement (le cas échéant) :

[Exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

Modalité de production de chauffage : ☐ Individuel ☐ Collectif

Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

Modalité de production d'eau chaude sanitaire ☐ Individuelle ☐ Collective

En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B - Destination des locaux

Usage : ☐ Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

C - (Le cas échéant) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

[Exemples : cave, parking, garage etc.]

D - (Le cas échéant) Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

[Exemples : Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.]

E - (Le cas échéant) Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

[Exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.]

III - DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A - Date de prise d'effet du contrat

Date (JJ/MM/AAAA) : / /

B - Durée du contrat

Durée⁴ :

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

⁴ Durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant

IV - CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A - Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel ⁵ :

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁶ :

▶ Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ☐ Oui ☐ Non

▶ Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☐ Non

▶ Montant du loyer de référence : €/m²

▶ Montant du loyer de référence majoré : €/m²

▶ (Le cas échéant) Complément de loyer⁷ :

c) (Le cas échéant) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

▶ Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire :

▶ Date de versement : / /

▶ Date de la dernière révision du loyer (JJ/MM/AAAA)⁸ : / /

2. (Le cas échéant) Modalités de révision :

a) Date de révision : / /

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : / /

⁵ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

⁶ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

⁷ Si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer

⁸ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

B - Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- ☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle
- ☐ Paiement périodique des charges sans provision
- ☐ Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

2. (Le cas échéant) Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges :

€

3. (Le cas échéant) Modalités de révision du forfait de charges⁹ : €

C - (Le cas échéant) En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : ☐ Oui ☐ Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

€

2. Montant récupérable par douzième :

€

D - Modalités de paiement

Périodicité du paiement¹⁰ :

Paiement : ☐ à échoir ☐ à terme échu

Date ou période de paiement :

(Le cas échéant) Lieu de paiement :

(Le cas échéant) Montant total du à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

- ▶ Somme des montants relatifs au loyer : €
- ▶ Somme des montants relatifs aux charges récupérables : €
- ▶ Somme des montants relatifs à la contribution pour le partage des économies de charges : €
- ▶ En cas de colocation, somme des montants relatifs à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

⁹ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

¹⁰ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

**E - (Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat)
Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : €

Modalité d'application annuelle de la hausse¹¹ :

V - TRAVAUX

A - (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement¹²

B - (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements¹³

Nature des travaux ou des équipements :

Modalités d'exécution :

Délai de réalisation ou d'acquisition :

¹¹ Par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer

¹² Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six dernier mois

¹³ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

Montant de la majoration du loyer :

C - (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Durée de la diminution :

En cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées :

VI - GARANTIES

(Le cas échéant) Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire¹⁴ :

VII - (LE CAS ECHEANT) CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

(clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires)

VII - (LE CAS ECHEANT) CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte

¹⁴ Inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges

d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

Modalités de résiliation de plein droit du contrat¹⁵ :

VIII - (LE CAS ECHEANT) HONORAIRES DE LOCATION¹⁶

A - Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

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 I.

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. 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.

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

 €/m² de surface habitable

¹⁶ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

€/m² de surface habitable

B - Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- ▶ Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

- Prestations effectivement réalisées :

- Montant des honoraires TTC dus à la signature du bail :

€

- ▶ (Le cas échéant) Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

- Montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation :

€

- (Le cas échéant) Autres prestations :

- Détail des prestations :

- Conditions de rémunération :

2. Honoraires à la charge du locataire

- ▶ Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :
 - Détail des prestations effectivement réalisées :

- ▶ (Le cas échéant) Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :
 - Montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation :

X - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES¹⁷

XI - ANNEXES

Sont à annexer au contrat de location les pièces suivantes :

A. (Le cas échéant) un extrait du règlement 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 catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949

¹⁷ A définir par les parties

- (Le cas échéant) Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- (Le cas échéant) Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes¹⁸
- (Le cas échéant) Un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP), prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité¹⁹

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier²⁰

E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location²¹

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables²²

Le / / , à ,

Signature du bailleur
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du colocataire n°1

Signature du colocataire n°2

Signature du colocataire n°3

¹⁸ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

¹⁹ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral

²⁰ Ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

²¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

²² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

Signature du colocataire n°4

Signature du colocataire n°5

[Roomlala, plateforme spécialiste du logement chez l'habitant](#), met ici à votre disposition des informations légales au sujet de la location en France, ainsi que des modèles de baux à télécharger. Attention, les informations indiquées concernent uniquement la législation française. Roomlala se dégage de toute responsabilité découlant de l'utilisation du présent contrat.

Pour tout autre renseignement "pratique", vous pouvez appeler le 3939, Allô service public, service administratif français habilité à répondre à toute autre question.

Roomlala est le site de référence pour la location de logement chez l'habitant en France et à l'international.

[Rechercher un logement](#) | [Déposer une annonce gratuite](#) | [Plus d'infos sur la location](#)