



Rédaction du bail d'habitation (contrat de location)

Vérfié le 02 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Location immobilière : documents remis par le propriétaire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066)

Le bail (ou *contrat de location*) recense les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. Si le logement loué sert de résidence principale au locataire, le bail conclu doit respecter les règles (mentions et informations obligatoires) relatives aux locations à usage d'habitation principale. Ces règles diffèrent notamment selon le type de location (logement loué vide ou meublé).

Logement vide

Bail signé depuis juin 2020

Forme du bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un [acte sous signature privée \(https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852\)](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852) ou d'un [acte authentique \(https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851\)](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851).

Il doit être conforme au [modèle de bail réglementaire \(https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683).

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa [destination \(https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142\)](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)
- [Surface habitable \(https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320\)](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut tenter une action en diminution de loyer

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Cas général

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu


À Lille, Hellemmes et Lomme

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

Informations sur les frais d'agence immobilière

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner les informations suivantes :

- Règles relatives au partage des frais (reproduction de **l'article 51 de la loi de 1989**  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>))
- Montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>)

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- **État de l'installation intérieure de l'électricité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- **État de l'installation intérieure du gaz** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans
- Si le logement est situé dans une zone de bruit définie par un *plan d'exposition au bruit des aérodromes*, un document comportant l'indication claire et précise de la zone de bruit dans laquelle se trouve le logement.

➡ **À savoir** : le dossier de diagnostic technique est transmis au locataire par courrier électronique, sauf si le locataire ou le propriétaire s'y oppose.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un **organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➡ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de location, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une **notice informative** (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) ;
- l'**état des lieux d'entrée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'**état des lieux de sortie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'**attestation d'assurance contre les risques locatifs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...)
- une copie de la **convention Anah** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un **extrait du règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

✍ **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une **autorisation préalable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une **déclaration** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre mars et mai 2020

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un acte authentique (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683>).

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail.

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa destination (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)
- Surface habitable (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité [☞ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Cas général

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré,
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire,
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

À Lille, Hellemmes et Lomme

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré,
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire,
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 [☞ \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108))
- et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- État de l'installation intérieure de l'électricité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

➔ **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➔ **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une notice informative (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) ;
- l'état des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la convention Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait durèglement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

➔ **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une autorisation préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une déclaration (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre juillet 2019 et février 2020

Forme du bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un acte authentique (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au [modèle de bail réglementaire](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683) .

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Cas général

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré,
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire,
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
- et les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- **État de l'installation intérieure de l'électricité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- **État de l'installation intérieure du gaz** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

➡ **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :


- un état de l'installation intérieure de gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➡ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une **notice informative** <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902> ;
- l'**état des lieux d'entrée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'**état des lieux de sortie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'**attestation d'assurance contre les risques locatifs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la **convention Anah** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;

- une copie de la grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait de règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une autorisation préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une déclaration (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre 2018 et juin 2019

Forme du bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).


Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un acte authentique (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683>).

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) 
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vidé.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le contrat de location ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois après la date de signature du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

En cas de refus de sa part ou à défaut de réponse dans ce délai, le locataire a 3 mois à compter de la mise en demeure pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement afin d'obtenir une diminution de loyer.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité**  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité**  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)


Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>))
- et les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- **État de l'installation intérieure de l'électricité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- **État de l'installation intérieure du gaz** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

 **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➔ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une **notice informative** (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) ;
- l'**état des lieux d'entrée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'**état des lieux de sortie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'**attestation d'assurance contre les risques locatifs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la **convention Anah** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

🔪 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une **autorisation préalable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une **déclaration** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de **préavis (congé) donné par le propriétaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le **locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre juillet et décembre 2017

Forme du bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au **modèle de bail réglementaire** (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683>).

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité** [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité** [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail. Ces informations peuvent varier selon la localisation du logement.

Cas général

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

À Paris

Jusqu'au 28 novembre 2017

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré applicables au moment de la signature du bail
- Montant du complément de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

À partir du 29 novembre 2017

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

À Lille

Jusqu'au 17 octobre 2017

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré applicables au moment de la signature du bail
- Montant du complément de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

À partir du 18 octobre 2017

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu.

Le locataire dispose de 3 mois, à compter de la signature du bail pour contester le complément de loyer devant la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>))
- et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

La liste des documents à annexer est fonction de la date du permis de construire de l'immeuble collectif dont fait partie le logement.

Si le permis a été délivré après janvier 1975 :

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :


- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➡ **À savoir :** le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une notice informative (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT0000030640002>) .

- une notice informative <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000477021> ;
- l'état des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la convention Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait durèglement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.


Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une autorisation préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une déclaration (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Si le permis a été délivré avant janvier 1975 :

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- État de l'installation intérieure de l'électricité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

 **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.


En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

 **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une notice informative <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT0000030649902> ;
- l'état des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la convention Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait durèglement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une autorisation préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une déclaration (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre mars et juin 2017

Forme du bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un acte authentique (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683>).

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vid.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vid.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa destination (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- Surface habitable (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail. Ces informations peuvent varier selon la localisation du logement.

Cas général

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré applicables au moment de la signature du bail
- Montant du **complément de loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Lille

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré applicables au moment de la signature du bail
- Montant du **complément de loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

Le locataire dispose de 3 mois, à compter de la signature du bail pour contester le complément de loyer devant la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'**article 5 I de la loi de 1989** [↗ \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108))
- et les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➔ **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une notice informative (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) ;
- l'état des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la convention Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait d'arrêté de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

✍ **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la mairie) :

- l'obtention d'une autorisation préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une déclaration (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre juin 2016 et février 2017

Forme du bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un *acte sous signature privée* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un *acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire [↗ \(https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683) .

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa *destination* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- *Surface habitable* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail. Ces informations peuvent varier selon la localisation du logement.

Cas général

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré applicables au moment de la signature du bail
- Montant du **complément de loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Lille

Jusqu'au 31 janvier 2017

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **complément de loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

En février 2017

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré applicables au moment de la signature du bail
- Montant du **complément de loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

Le locataire dispose de 3 mois, à compter de la signature du bail pour contester le complément de loyer devant la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989[☞] (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>))
- et les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque


➡ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- **Notice informative** [☞] (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>)
- **État des lieux d'entrée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'**état des lieux de sortie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés
- **Attestation d'assurance contre les risques locatifs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit

obligatoirement souscrire

- Énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...)
- Copie de la **convention Anah** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné
- Copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, extrait **durèglement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>)

 **À noter** : l'extrait porte sur la **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes, la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de **préavis (congé) donné par le propriétaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou **le locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre août 2015 et mai 2016

Forme du bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).


Il peut prendre la forme d'un **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au **modèle de bail réglementaire**  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683>).

En voici un exemple :

Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 308.8 KB) 
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-vide.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)

- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité** [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité** [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail. Ces informations peuvent varier selon la localisation du logement.

Cas général

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de paiement des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré applicables au moment de la signature du bail
- Montant du **complément de loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

Le locataire dispose de 3 mois, à compter de la signature du bail pour contester le complément de loyer devant la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 [↗ \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108))
- et les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➔ **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- Notice informative (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>)
- État des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et état des lieux de sortie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire
- Énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...)
- Copie de la convention Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, extrait du règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

🔍 **À noter** : l'extrait porte sur la destination (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes, la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- soit renouvelé sur proposition du propriétaire,
- soit reconduit automatiquement.

Bail signé entre le 27 mars 2014 et le 31 juillet 2015

Forme du bail

Le bail doit être fait par écrit en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un acte authentique (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

🔍 **À noter** : bien que la loi impose un bail écrit, la jurisprudence admet l'existence d'un contrat de location de fait même sans écrit.

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité**  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité**  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Informations sur le loyer et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail. Ces informations peuvent varier selon la localisation du logement.

Cas général

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu


À Paris

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

Le locataire dispose de 3 mois, à compter de la signature du bail pour contester le complément de loyer devant la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'**article 5 I de la loi de 1989**  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>))
- et les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➔ **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- État des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et état des lieux de sortie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire
- Énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...)
- Copie de la convention Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné
- Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, extrait du règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

✎ **À noter** : l'extrait porte sur la destination (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) de l'immeuble, la jouissance des parties privatives, la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier
- 6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association)

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>), le bail est :

- Soit renouvelé sur proposition du propriétaire
- Soit reconduit automatiquement

Logement meublé

Attention : le bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>) fait l'objet de règles spécifiques qui ne sont pas décrites ici.

Bail signé depuis juin 2020

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un acte authentique (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au [modèle de bail réglementaire](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688) .

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa *destination* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- *Surface habitable* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Cas général

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Lille, Hellemmes et Lomme

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989* (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>))
- et les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses


Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- **État de l'installation intérieure de l'électricité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- **État de l'installation intérieure du gaz** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans
- Si le logement est situé dans une zone de bruit définie par un *plan d'exposition au bruit des aérodromes*, un document comportant l'indication claire et précise de la zone de bruit dans laquelle se trouve le logement.

 **À savoir** : le dossier de diagnostic technique est transmis au locataire par courrier électronique, sauf si le locataire ou le propriétaire s'y oppose.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➔ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de location, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une **notice informative** [☞ \(http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902\)](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902) ;
- l'**état des lieux d'entrée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'**état des lieux de sortie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'**attestation d'assurance contre les risques locatifs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la **convention Anah** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait **durèglement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

🔗 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la mairie) :

- l'obtention d'une **autorisation préalable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une **déclaration** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Lorsque la durée du contrat est d'1 an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

Bail signé depuis mars 2020

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au **modèle de bail réglementaire** [☞ \(https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688).

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) [☞](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire

- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité** [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire ou de proximité** [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Cas général

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Paris

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré,
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire,
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

À Lille, Hellemmes et Lomme

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire
- Modalités de récupération des charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
- et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- État de l'installation intérieure de l'électricité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

➔ **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➔ **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une notice informative <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902> ;
- l'état des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...);
- une copie de la convention Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait durèglement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

✍ **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une autorisation préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une déclaration (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au

locataire.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé entre juillet 2019 et février 2020

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un *acte sous signature privée* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un *acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688>).

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa *destination* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- *Surface habitable* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Absence de superficie

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Superficie erronée

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

- si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
- si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Cas général

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des [charges](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947) (au forfait ou au réel)
- Montant du [dépôt de garantie](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) s'il est prévu

À Paris

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré,
- Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire,
- Modalités de récupération des [charges](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947) (au forfait ou au réel)
- Montant du [dépôt de garantie](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) s'il est prévu

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de [l'article 5 I de la loi de 1989](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108))
- et les montants des [plafonds de facturation applicables au locataire](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la [liste des clauses interdites](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- [Diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096)
- [Constat de risque d'exposition au plomb \(CREP\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142) si le logement date d'avant janvier 1949
- [État des risques et pollutions](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- [État de l'installation intérieure de l'électricité](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692) si l'installation a plus de 15 ans

- **État de l'installation intérieure du gaz** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

➡ **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un **organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➡ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une **notice informative** (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) ;
- l'**état des lieux d'entrée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés et l'**état des lieux de sortie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>) réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'**attestation d'assurance contre les risques locatifs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- une copie de la **convention Anah** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) si le logement loué est conventionné ;
- une copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

🔗 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la maire) :

- l'obtention d'une **autorisation préalable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail ;
- ou le dépôt d'une **déclaration** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé de 2018 à juin 2019

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au [modèle de bail réglementaire](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688) .

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement

▲ Attention : le logement loué meublé doit répondre à des critères d'**ameublement minimum** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

▲ Attention : si les charges font l'objet d'un forfait, il peut **être révisé chaque année** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>) dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation annuelle de l'**IRL** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)),
- les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)

- **État de l'installation intérieure de l'électricité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- **État de l'installation intérieure du gaz** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

➡ **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➡ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- **Notice d'information** ↗ (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) à destination du locataire
- **État des lieux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés
- **Inventaire et un état détaillé du mobilier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)
- Copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) choisie si le locataire et le bailleur ont convenu d'appliquer une grille de vétusté
- Extrait du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) si le logement est situé dans une copropriété

🔪 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la mairie) :

- l'obtention d'une **autorisation préalable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail
- ou le dépôt d'une **déclaration** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé entre juillet et décembre 2017

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au **modèle de bail réglementaire** ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688>).

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire,
- Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement

▲ Attention : le logement loué meublé doit répondre à des critères d'ameublement minimum (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Informations sur le loyer, les charges et de dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

▲ Attention : si les charges font l'objet d'un forfait, il peut être révisé chaque année (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>) dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation annuelle de l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)),
- les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Le contrat de location doit obligatoirement s'accompagner d'un dossier de diagnostic technique. Les documents qui le composent sont fonction de la date du permis de construire de l'immeuble collectif dont fait partie le logement :

Permis délivré après le 1er janvier 1975

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➔ **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

Permis délivré avant le 1er janvier 1975

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches, ...)
- État de l'installation intérieure de l'électricité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

➔ **À savoir** : depuis le 25 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé. Si l'attestation ne peut pas être fournie, la déclaration de l'organisme agréé.

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de gaz, le bailleur peut fournir :

- un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans dans le cadre de la vente du logement
- ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376>).

➔ **À savoir** : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- Notice d'information (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) à destination du locataire
- État des lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés
- Inventaire et un état détaillé du mobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)
- Copie de la grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) choisie si le locataire et le bailleur ont convenu d'appliquer une grille de vétusté
- Extrait du règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) si le logement est situé dans une copropriété

🔍 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la mairie) :

- l'obtention d'une autorisation préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail
- ou le dépôt d'une déclaration (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé entre mars et juin 2017

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).


Il peut prendre la forme d'un ***acte sous signature privée*** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un ***acte authentique*** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au **modèle de bail réglementaire**  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688>).

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) 
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa ***destination*** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- ***Surface habitable*** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement

▲ Attention : le logement loué meublé doit répondre à des critères d'***ameublement minimum*** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Informations, sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie


Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois) ;
- Modalités de récupération des ***charges*** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

▲ Attention : si les charges font l'objet d'un forfait, il peut être révisé chaque année (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>) dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation annuelle de l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

Informations concernant les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'**article 5 I de la loi de 1989**  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>),
- les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexés au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➡ **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent être annexés :

- **Notice d'information** ↗ (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) à destination du locataire
- **État des lieux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés
- **Inventaire et un état détaillé du mobilier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)
- Copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) choisie si le locataire et le bailleur ont convenu d'appliquer une grille de vétusté
- Extrait du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) si le logement est situé dans une copropriété

🔪 **À noter** : l'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes ainsi que sur la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter (renseignez-vous auprès de la mairie) :

- l'obtention d'une **autorisation préalable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) à annexer au contrat de bail
- ou le dépôt d'une **déclaration** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>) contre récépissé, dont une copie doit être remise au locataire.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé entre juin 2016 et février 2017

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au **modèle de bail réglementaire** ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688>).

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) ↗
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Nom et domicile du propriétaire
- Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement

▲ Attention : le logement loué meublé doit répondre à des critères d'ameublement minimum (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

▲ Attention : si les charges font l'objet d'un forfait, il peut être révisé chaque année (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>) dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation annuelle de l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEX000006069108>)),
- les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexés au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➡ À savoir : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent être annexés au bail :

- **Notice d'information** (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) à destination du locataire
- **État des lieux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés
- Inventaire et état détaillé du mobilier
- Si le locataire et le propriétaire ont convenu d'appliquer une grille de vétusté, copie de la **grille de vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105>) choisie
- Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, extrait du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>)

🔍 À noter : l'extrait porte sur la **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes, la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé entre septembre 2015 et mai 2016

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un *acte sous signature privée* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un *acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au **modèle de bail réglementaire** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688>).

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser :

- Nom et le domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom du gestionnaire et son siège social
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa *destination* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- *Surface habitable* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement

▲ Attention : le logement loué meublé doit répondre à des critères d'**ameublement minimum** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

⚠ Attention : si les charges font l'objet d'un forfait, il peut être révisé chaque année (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>) dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation annuelle de l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)),
- les montants des plafonds de facturation applicables au locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexés au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➡ À savoir : le diagnostic amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent être annexés au bail :

- Notice d'information (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>) à destination du locataire
- État des lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés
- Inventaire et état détaillé du mobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)
- Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, extrait du règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>)

🔍 À noter : l'extrait porte sur la destination (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes, la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé en août 2015

Forme du bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un acte authentique (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688>).

En voici un exemple :

Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document(pdf - 312.8 KB) ↗
(https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/INC_FP105_contrat-type-logement-meuble.pdf)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser :

- Nom et domicile du propriétaire
- Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, le nom du gestionnaire et son siège social
- Noms du ou des locataires
- Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

- Consistance du logement et sa **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)
- **Surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) du logement

▲ Attention : le logement loué meublé doit répondre à des critères d'**ameublement minimum** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

- Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle
- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- Modalités de récupération des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) (au forfait ou au réel)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) s'il est prévu

▲ Attention : si les charges font l'objet d'un forfait, il peut être révisé chaque année (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>) dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation annuelle de l'**IRL** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)),
- les montants des **plafonds de facturation applicables au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>).

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexés au bail


Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

➡ À savoir : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

D'autres documents doivent être annexés au bail :

- **Notice d'information** [\(http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902\)](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902) à destination du locataire
- **État des lieux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés
- **Inventaire et état détaillé du mobilier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)
- Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, extrait du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>)

 **À noter** : l'extrait porte sur la **destination** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>) de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes, la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Bail signé entre le 27 mars 2014 et le 31 juillet 2015

Forme du bail

Le bail doit être établi par écrit en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, caution). Il peut prendre la forme d'un **acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) ou d'un **acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Contenu du bail

La rédaction du bail est libre, à charge pour le propriétaire d'y préciser certains éléments, notamment :

- Montant du loyer et ses modalités de **révision** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>)
- Durée de la location
- Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Si les charges font l'objet d'un forfait, il peut être **révisé chaque année** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>) dans les mêmes conditions que le loyer, c'est-à-dire en fonction de la variation annuelle de l'**IRL** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la **liste des clauses interdites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

- imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique
- ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexés au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents suivants :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) si le logement date d'avant janvier 1949
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) si le logement est situé dans une zone à risque

 **À savoir** : le **diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>) n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

Le propriétaire a par ailleurs l'obligation d'annexer les documents suivants :

- **État des lieux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>) établi lors de la remise des clés
- **Inventaire et état détaillé du mobilier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an
- ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Bail d'un an

Le bail se renouvelle automatiquement à son terme si le locataire et le propriétaire n'ont pas donné leur préavis (congé).

Bail de 9 mois

Le renouvellement du bail n'est pas possible. Le bail prend fin à son terme sans que le locataire ou le propriétaire ne soit obligé de donner son préavis (congé).

Si le locataire et le propriétaire souhaitent continuer la location, ils doivent signer un nouveau bail.

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3 [✚](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276582&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276582&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Mentions obligatoires
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3-1 [✚](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI0000028806589&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI0000028806589&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Logement vide : écart de superficie
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 5 [✚](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Mentions relatives aux frais d'agence
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 10 [✚](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028806675&cidTexte=JORFTEXT00000509310) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028806675&cidTexte=JORFTEXT00000509310)
Durée du bail
- Décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale [✚](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868) (http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868)
Modèle de bail
- Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale [✚](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902) (http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902)
Notice informative
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3-3 [✚](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777042&cidTexte=JORFTEXT00000509310) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777042&cidTexte=JORFTEXT00000509310)
Logement vide ou meublé : dossier de diagnostic
- Décret n°2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location [✚](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033026422) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033026422)
Logement vide ou meublé : diagnostic gaz
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location [✚](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033026442) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033026442)
Logement vide ou meublé : diagnostic électricité
- Code de la santé publique : articles R1334-29-4 à R1334-29-7 [✚](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000024117147&cidTexte=LEGITEXT000006072665) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000024117147&cidTexte=LEGITEXT000006072665)
Logement vide ou meublé : diagnostic amiante
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17 [✚](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000018093117&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000018093117&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Complément de loyer
- Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers [✚](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030711540) (http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030711540)
Complément de loyer (article 3)
- Décret n°2016-382 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale [✚](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320564) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320564)
Grille de vétusté

Services en ligne et formulaires

- Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015) [✚](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48469) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48469)
Modèle de document
- Modèle de contrat de bail : logement meublé (depuis le 1er août 2015) [✚](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48468) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48468)
Modèle de document
- Vérifier si un logement est situé en zone tendue [✚](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131)
Simulateur

Pour en savoir plus

- Forme du contrat de bail : logement vide [✚](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650683)

Legifrance

- **Forme du contrat de bail : logement meublé** [🔗 \(https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868#LEGIARTI000030650688)
Legifrance
 - **Contenu de la notice informative à annexer au contrat de bail (vide ou meublé)** [🔗 \(http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902\)](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902)
Legifrance
 - **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 5 I** [🔗 \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Legifrance
 - **Le contrat type de location en 10 questions** [🔗 \(https://www.inc-conso.fr/content/le-contrat-type-de-bail-en-10-questions\)](https://www.inc-conso.fr/content/le-contrat-type-de-bail-en-10-questions)
Institut national de la consommation (INC)
-