

# CONTRAT DE BAIL D'HABITATION

Location Meublée — Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée (ALUR & ELAN)

## CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE

Résidence principale — soumis au titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

### LE BAILLEUR :

M. Philippe Lefèvre

Né le 03 novembre 1962

Demeurant : 27 boulevard des Brotteaux, 69006 Lyon

Adresse électronique : philippe.lefevre@exemple.fr

Téléphone : 06 78 45 12 33

Ci-après désigné « le bailleur »,

ET

### LE LOCATAIRE :

Mme Camille Roux

Née le 19 avril 2005

Demeurant actuellement : 3 chemin du Moulin, 42000 Saint-Étienne

Adresse électronique : camille.roux@exemple.fr

Téléphone : 07 12 34 56 78

Ci-après désignée « la locataire »,

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

### Article 1 — Objet du contrat

Le présent contrat est un bail de location meublée à usage de résidence principale, soumis aux dispositions du titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi ELAN du 23 novembre 2018, ainsi qu'au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats-types de location de logement à usage de résidence principale.

Le bail est conclu pour une durée de neuf (9) mois, sans reconduction automatique, conformément à l'article 25-7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, applicable aux locations consenties à un étudiant.

La locataire déclare avoir la qualité d'étudiante et s'engage à fournir au bailleur, à la signature des présentes, tout justificatif en attestant (carte d'étudiant, certificat de scolarité ou équivalent).

## Article 2 — Désignation du logement

Le bailleur donne en location à la locataire le logement dont les caractéristiques sont les suivantes :

Adresse : 14 rue Mercière, 69002 Lyon

Type de logement : studio

Étage : 4ème étage

Surface habitable (loi Boutin, art. 1er de la loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970 modifiée) : 22 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces principales : 1

Année de construction : 1985

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : classe C

Cave : néant

Parking : néant

Le logement est situé en zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants visée à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (zone tendue), conformément au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié.

Le logement est loué avec les meubles et équipements figurant à l'inventaire détaillé annexé au présent contrat (annexe n° 4), conformément à l'article 25-5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et au décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015.

## Article 3 — Destination des lieux

Le logement est loué exclusivement à usage de résidence principale de la locataire, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire le logement occupé au moins huit mois par an par la locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Toute utilisation à des fins commerciales, professionnelles ou artisanales est strictement interdite, de même que toute affectation autre que celle prévue au présent contrat, sans accord écrit et préalable du bailleur.

## Article 4 — Durée du bail et prise d'effet

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) mois, prenant effet le 1er septembre 2026 et prenant fin de plein droit le 31 mai 2027, sans qu'il soit besoin de délivrer congé (art. 25-7, alinéa 2, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le bail n'est pas reconductible tacitement. À son terme, il cesse de produire ses effets sans formalité particulière. Si la locataire souhaite se maintenir dans les lieux au-delà du 31 mai 2027, un nouveau contrat devra être conclu d'un commun accord entre les parties.

Par exception, si le bailleur ne s'oppose pas au maintien dans les lieux à l'expiration du bail étudiant, ce dernier se transforme en bail meublé de droit commun d'une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction, conformément à l'article 25-7, dernier alinéa, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### Article 5 — Loyer

Le loyer mensuel hors charges est fixé à 620 € (six cent vingt euros) par mois.

Le logement étant situé en zone tendue, le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le bailleur déclare que le présent loyer respecte, le cas échéant, l'encadrement des loyers applicable dans la commune de Lyon selon la réglementation en vigueur à la date de signature du présent contrat.

Le loyer total charges comprises est de 670 € (six cent soixante-dix euros) par mois.

### Article 6 — Charges locatives

Les charges locatives sont fixées sous forme de forfait mensuel à 50 € (cinquante euros) par mois, conformément à l'article 25-10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 applicable aux locations meublées.

Ce forfait de charges est fixé en contrepartie des services rendus liés à l'usage du logement et de l'immeuble. Il n'est pas sujet à régularisation. Le montant forfaitaire ainsi convenu ne peut donner lieu à aucun complément ni remboursement, quelle que soit la consommation réelle de la locataire.

Le forfait de charges couvre notamment : l'entretien des parties communes, les charges d'eau froide afférentes aux parties communes et aux équipements collectifs, et toutes autres charges mentionnées à l'inventaire des charges porté à la connaissance de la locataire.

### Article 7 — Modalités de paiement

Le loyer toutes charges comprises, soit 670 € (six cent soixante-dix euros), est payable mensuellement et d'avance, le 1er de chaque mois civil, par virement bancaire sur le compte du bailleur dont les coordonnées seront communiquées à la locataire au plus tard à la remise des clés.

En cas de prise d'effet en cours de mois, le loyer du premier mois sera calculé au prorata temporis du nombre de jours d'occupation.

Conformément à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance à la locataire qui en fait la demande. Aucun frais de quittance ne peut être mis à la charge de la locataire.

### Article 8 — Révision annuelle du loyer (IRL)

Le loyer est révisable une fois par an, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur la base de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), conformément à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

La formule de calcul applicable est la suivante :

Nouveau loyer = Loyer en cours x (IRL du trimestre de référence de l'année N / IRL du même trimestre de l'année N-1)

L'indice de référence pris en compte pour la première révision est celui du trimestre précédant immédiatement la prise d'effet du présent bail, soit l'indice du deuxième trimestre 2026.

La révision du loyer ne peut conduire à une augmentation supérieure à la variation de l'IRL. Elle n'est pas automatique et doit être expressément demandée par le bailleur. Si le bailleur omet de demander la révision à la date anniversaire, il ne peut prétendre à la révision omise pour les périodes antérieures à la demande.

Compte tenu de la durée de neuf (9) mois du présent bail étudiant, la révision annuelle ne trouvera à s'appliquer que si le bail est transformé en bail de droit commun dans les conditions prévues à l'article 4 ci-dessus.

### Article 9 — Dépôt de garantie

Il est convenu entre les parties le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 1 240 € (mille deux cent quarante euros), correspondant à deux (2) mois de loyer hors charges, soit le plafond légal applicable aux locations meublées conformément à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Ce dépôt de garantie sera versé par la locataire au bailleur à la signature du présent bail, concomitamment à la remise des clés.

Le dépôt de garantie ne peut être imputé sur le dernier loyer. Il est restitué à la locataire dans les conditions suivantes (art. 22 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

— dans un délai d'un (1) mois à compter de la remise des clés par la locataire, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, hors vétusté normale ;

— dans un délai de deux (2) mois à compter de la remise des clés, lorsque des dégradations imputables à la locataire sont constatées, après déduction des sommes dues au titre des réparations locatives justifiées par devis ou factures.

Passé ces délais, le bailleur est redevable d'intérêts de retard au taux légal en vigueur, majoré de dix pour cent (10 %) par période mensuelle entamée de retard commencée.

En cas de vente du logement, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau propriétaire (art. 22, al. 5, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

### Article 10 — État des lieux

*Un état des lieux d'entrée contradictoire sera établi contradictoirement entre le bailleur et la locataire, ou leurs mandataires respectifs, le jour de la remise des clés, conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il sera annexé au présent bail et signé par les deux parties.*

Un état des lieux de sortie contradictoire sera de même établi le jour de la restitution des clés par la locataire au bailleur.

En cas de désaccord ou d'impossibilité d'établir contradictoirement l'état des lieux à l'entrée ou à la sortie, l'une ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier de justice (commissaire de justice), dont les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et la locataire, après information préalable de l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

À défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été remis en bon état de réparations locatives, sauf preuve contraire (art. 1731 du Code civil).

Les éventuelles dégradations constatées à la sortie, imputables à la locataire et excédant la vétusté normale, permettront une retenue sur le dépôt de garantie, sur présentation de justificatifs.

### Article 11 — Obligations du bailleur

Conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu :

1° De délivrer à la locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

2° D'assurer à la locataire la jouissance paisible du logement et de la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;

3° D'entretenir le logement en état de servir à l'usage prévu par le contrat, d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives, notamment les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;

4° De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par la locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation du logement et ne dénaturent pas les lieux ;

5° De garantir que le logement répond aux critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, notamment : surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> avec hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, absence de risque manifeste pour la sécurité ou la santé, équipements de chauffage, d'alimentation en eau potable et d'installations sanitaires fonctionnels, et respect du calendrier de performance énergétique minimale.

Le bailleur garantit en outre que le logement est équipé des meubles et équipements permettant au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement, conformément à l'article 25-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### Article 12 — Obligations du locataire

Conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la locataire est tenue :

- 1° De payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- 2° D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- 3° De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont elle a la jouissance exclusive, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'elle n'a pas introduit dans le logement ;
- 4° De prendre en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations locatives, conformément à la liste définie par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 ;
- 5° De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Les transformations effectuées sans cet accord pourront, au choix du bailleur, être remises en état aux frais de la locataire ou conservées sans indemnisation de cette dernière ;
- 6° De s'assurer contre les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier au bailleur à la signature du bail, puis à chaque renouvellement (art. 7, g, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) ;
- 7° De ne pas introduire dans les lieux des animaux dangereux au sens de la législation en vigueur. La locataire peut toutefois détenir un animal familier de compagnie, dans le respect des règlements de l'immeuble et sans causer de troubles de voisinage ;
- 8° De laisser exécuter dans le logement les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du logement dont le programme a été notifié par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 7, f, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- 9° D'informer le bailleur sans délai de tout sinistre ou désordre affectant le logement.

### Article 13 — Assurance habitation

Conformément à l'article 7, g, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la locataire est tenue de souscrire une assurance couvrant au minimum les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, explosion) pour le logement loué.

La locataire devra remettre au bailleur une attestation d'assurance en cours de validité à la date de la signature du présent bail. Elle sera tenue de renouveler cette attestation à chaque date anniversaire du bail ou à tout moment à la demande du bailleur.

En cas de défaut d'assurance après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un (1) mois, le bailleur peut, après avoir informé la locataire, souscrire lui-même une assurance pour son compte, dont la prime sera récupérée auprès de la locataire, majorée de dix pour cent (10 %), en sus du loyer lors de l'échéance mensuelle suivante (art. 7, g, al. 2, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le défaut d'assurance constitue, après mise en demeure infructueuse, l'un des cas déclencheurs de la clause résolutoire prévue à l'article 15 du présent contrat.

## Article 14 — Travaux, entretien et réparations

Les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, ainsi que les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou un vice de construction, sont à la charge exclusive du bailleur.

Les réparations locatives et l'entretien courant du logement et des équipements sont à la charge de la locataire, conformément au décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Tout travail d'embellissement ou d'amélioration souhaité par la locataire devra faire l'objet d'un accord écrit et préalable du bailleur. À défaut d'accord, les lieux devront être remis en leur état initial lors de la restitution des clés, aux frais de la locataire.

Le bailleur se réserve le droit de faire réaliser, après notification à la locataire, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité. La locataire est tenue de les laisser exécuter, sans pouvoir prétendre à une indemnisation si leur durée est inférieure à quarante-deux (42) jours. Au-delà, la locataire est en droit de solliciter une réduction de loyer proportionnelle à la privation de jouissance subie.

## Article 15 — Clause résolutoire

Il est expressément convenu entre les parties qu'en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le présent bail sera résilié de plein droit par la voie judiciaire dans les cas suivants :

1° Non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus : la résiliation interviendra deux (2) mois après un commandement de payer par acte d'huissier (commissaire de justice) demeuré infructueux ;

2° Non-versement du dépôt de garantie à la signature du bail : la résiliation interviendra deux (2) mois après commandement de payer demeuré infructueux ;

3° Défaut d'assurance habitation : la résiliation interviendra un (1) mois après mise en demeure d'avoir à justifier d'une attestation d'assurance, demeurée infructueuse ;

4° Troubles de voisinage causés par la locataire et constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée : la résiliation sera acquise deux (2) mois après signification de ladite décision.

Dans tous les cas, la clause résolutoire est acquise de plein droit et la locataire sera tenue de libérer les lieux. La saisine du juge aux fins de constatation de la résiliation et d'expulsion reste nécessaire si la locataire ne libère pas les lieux spontanément.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement à la locataire dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et aux articles 1343-5 et suivants du Code civil.

## Article 16 — Congé (préavis)

Conformément à l'article 25-7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le présent bail, conclu pour une durée déterminée de neuf (9) mois, prend fin de plein droit à son terme sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé. Les dispositions relatives au congé visées ci-après ne s'appliquent qu'en cas de résiliation anticipée.

Congé donné par la locataire :

La locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un (1) mois, conformément à l'article 25-8, alinéa 1, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ce délai de préavis est réduit à un (1) mois de plein droit, eu égard à la nature meublée du logement et à sa situation en zone tendue (art. 15, III, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Sont également éligibles au préavis réduit à un (1) mois, quelle que soit la zone géographique, les locataires se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- obtention d'un premier emploi ;
- mutation professionnelle ;
- perte involontaire d'emploi ;
- bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ;
- locataire dont l'état de santé, constaté par certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- locataire âgé de plus de soixante-cinq (65) ans dont l'état de santé nécessite un hébergement adapté, sous condition de ressources.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier (commissaire de justice) ou par remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte.

Congé donné par le bailleur :

Conformément à l'article 15, I et II, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur peut donner congé à la locataire pour l'un des motifs suivants :

- reprise du logement pour y habiter lui-même ou y loger un proche (ascendant, descendant ou conjoint) ;
- vente du logement libre de toute occupation ;
- motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par la locataire de l'une de ses obligations contractuelles.

Le délai de préavis applicable est de trois (3) mois avant le terme du bail. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier (commissaire de justice). Le congé pour reprise ou pour vente doit être motivé à peine de nullité et accompagné des justificatifs prévus par la loi.

Compte tenu de la durée déterminée du bail étudiant, le bailleur ne peut donner congé pendant le cours du bail qu'en présence d'un motif légitime et sérieux dûment justifié.

### Article 17 — Sous-location et cession

La sous-location totale ou partielle du logement est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur, conformément à l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. En cas d'autorisation, le prix de la sous-location ne pourra excéder le montant du loyer principal payé par la locataire, calculé au prorata de la surface sous-louée.

La cession du contrat de bail est de même interdite sans accord écrit et préalable du bailleur.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'hébergement à titre gracieux d'un proche de la locataire, dès lors qu'aucune contrepartie financière n'est perçue.

Toute violation de la présente clause constitue un manquement grave aux obligations du locataire, susceptible d'entraîner la résiliation du bail dans les conditions prévues à l'article 15 ci-dessus.

### Article 18 — Diagnostics techniques et documents annexés

Conformément aux articles 3, 3-1 et 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et aux textes réglementaires en vigueur, le bailleur remet à la locataire, préalablement à la signature du présent bail, les diagnostics et documents suivants, dont la liste constitue les annexes obligatoires :

1° Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), attestant la classe C du logement, établi conformément aux articles L. 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

2° L'État des Risques et Pollutions (ERP), dûment complété, établi conformément aux articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement, compte tenu de la localisation du bien ;

3° Le diagnostic amiante (état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante), conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique, applicable aux logements dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 ;

4° La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, prévue à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et établie conformément à l'arrêté du 29 mai 2015 ;

5° L'état des lieux d'entrée contradictoire, établi le jour de la remise des clés et annexé au présent bail, conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

6° L'inventaire détaillé et chiffré du mobilier et des équipements fournis, conformément à l'article 25-5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (annexe n° 4) ;

7° L'attestation d'assurance habitation de la locataire, en cours de validité à la date de signature du bail.

La locataire reconnaît avoir reçu communication de l'ensemble de ces documents avant la signature du présent contrat.

### Article 19 — Inventaire du mobilier

Conformément à l'article 25-5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et au décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, le logement est remis à la locataire avec au minimum les équipements suivants, dont le détail, la description et la valorisation sont consignés dans l'inventaire chiffré joint en annexe n° 4 :

- literie comprenant couette ou couverture et oreillers ;
- dispositif d'occultation de la lumière dans la pièce destinée à être utilisée comme chambre à coucher (volets ou rideaux occultants) ;
- plaques de cuisson ;
- four ou four à micro-ondes ;



Annexe n° 1 — Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) — classe C

Annexe n° 2 — État des Risques et Pollutions (ERP)

Annexe n° 3 — Diagnostic amiante (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)

Annexe n° 4 — Inventaire détaillé et chiffré du mobilier et des équipements (art. 25-5 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015)

Annexe n° 5 — Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (arrêté du 29 mai 2015)

Annexe n° 6 — État des lieux d'entrée contradictoire (art. 3-2 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Annexe n° 7 — Attestation d'assurance habitation de la locataire en cours de validité

La locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des annexes ci-dessus listées, préalablement à la signature du présent bail, et en avoir pris connaissance.

## **SIGNATURES**

*Chaque partie appose sa signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé », et paraphe chaque page du contrat.*

### **LE BAILLEUR**

M. Philippe Lefèvre

*Date & signature*

### **LE LOCATAIRE**

Mme Camille Roux

*Date & signature*