Livoa
Gestion locative

BAIL D'HABITATION MEUBLÉ

Résidence principale - loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Contrat établi selon les déclarations des parties. Les contrôles automatiques ne constituent ni consultation juridique ni certification. La situation réelle, les pièces et la réglementation à la date effective de signature doivent être vérifiées.

I. Désignation des parties

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

Le contrat est conclu directement entre le bailleur et les locataires désignés ci-dessus. Aucun honoraire d'intermédiation n'est dû au titre du présent document.

II. Objet et destination du contrat

Bien loué	
Adresse	
Description et équipements privatifs	
Régime de l'immeuble	□ Monopropriété / indivision □ Copropriété
Accessoires privatifs	
Espaces et équipements partagés	
Type d'habitat	□ Individuel □ Collectif
Période de construction	
Surface habitable du logement entier	
Pièces principales	
Chauffage	□ Individuel □ Collectif
Eau chaude	□ Individuelle □ Collective
Accès aux technologies de l'information	
Identifiant fiscal du logement	
Classe du DPE	
Date du DPE initial	

Le logement est loué à usage de résidence principale du locataire, conformément à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Décence et performance énergétique

Le bailleur délivre un logement décent, sans risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé, exempt d'infestation de nuisibles et parasites et doté des équipements requis. Aucune déclaration du locataire ne vaut renonciation à ces exigences.

En France métropolitaine, le niveau minimal est la classe F du DPE depuis le 1er janvier 2025, la classe E à compter du 1er janvier 2028 et la classe D à compter du 1er janvier 2034. En Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau minimal est la classe F à compter du 1er janvier 2028 et la classe E à compter du 1er janvier 2031. La consommation d'énergie finale et le niveau de performance sont déterminés selon la méthode du DPE mentionnée à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

Mobilier et équipements

- Literie comprenant couette ou couverture
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement
- Réfrigérateur et congélateur, ou au minimum un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6 °C
- Plaques de cuisson
- Ustensiles de cuisine
- Luminaires
- Four ou four à micro-ondes
- Étagères de rangement
- Table et sièges
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher

La liste ne remplace pas l'inventaire et l'état détaillé du mobilier. Ceux-ci sont établis contradictoirement lors de la remise des clés, avec les quantités et états constatés, puis joints au contrat.

III. Date de prise d'effet et durée

Prise d'effet	
Durée	12 mois

Renouvellement et congés

Le bail meublé est reconduit tacitement pour un an aux mêmes conditions. Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois. Le bailleur donne congé uniquement pour l'échéance, avec un préavis d'au moins trois mois, pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, sous réserve des conditions, formalités et protections légales.

Notification des congés

Le congé est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, dans les formes légales. Le préavis commence à la réception, à la signification ou à la remise effective. Un courriel ordinaire ou un message Livoa ne vaut pas, à lui seul, congé régulier. Les sommes restent dues pendant le préavis selon la loi, sans double perception en cas de relocation anticipée acceptée.

IV. Conditions financières

Loyer mensuel hors charges	
Charges mensuelles	
Total mensuel	
Régime des charges	□ Provision avec régularisation □ Forfait sans régularisation
Périodicité	Mensuelle
Terme de paiement	□ À échoir (d'avance) □ À terme échu
Paiement	Le de chaque mois
Lieu et modalités	De préférence par virement bancaire. Un autre moyen de paiement peut être convenu entre les parties.
Charges : postes, répartition et exclusions	

Si les charges sont provisionnées, elles font l'objet d'une régularisation au moins annuelle sur les seules charges récupérables. Si un forfait est convenu, il est acquitté sans complément ni régularisation ultérieure et ne doit pas être manifestement disproportionné.

Le dépôt de garantie ne remplace pas le paiement des loyers et charges, y compris le dernier mois. Aucune pénalité forfaitaire de retard ni aucuns frais de relance ne sont créés par ce contrat.

Encadrement, précédent loyer et énergie

Encadrement de l'évolution du loyer	□ Oui □ Non
Loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral	□ Oui □ Non
Précédente occupation	□ Première location □ Départ ≥ 18 mois □ Départ < 18 mois
Dépenses énergétiques annuelles estimées pour un usage standard	
Période des prix de référence du DPE	

Les charges récupérables d'habitation sont limitées par les textes. La taxe foncière, les frais de gestion de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les dépenses non récupérables ne sont pas transférés au locataire.

Révision du loyer

Révision annuelle du loyer	□ Oui □ Non
Indice de référence des loyers (IRL) - trimestre / année	
Valeur de l'indice	

Si une révision est convenue, le loyer peut être révisé à la date anniversaire de la prise d'effet, dans la limite de la variation de l'IRL publié par l'INSEE. Le bailleur dispose d'un an pour demander la révision, qui prend effet à compter de sa demande, sans rétroactivité.

Toute hausse demeure soumise aux règles impératives, notamment au gel applicable aux logements F ou G. Aucune clause de travaux, de renouvellement ou de charges ne permet de contourner ce gel.

V. Travaux

Travaux depuis le précédent bail ou renouvellement	
Travaux du bailleur et accord en cours de bail	
Travaux du locataire et diminution de loyer	

Une convention de travaux ne dispense jamais le bailleur de délivrer un logement décent. Les montants et délais doivent être précisés et légaux. Aucune majoration ou diminution non décrite ne résulte de la seule présence de cette rubrique.

VI. Dépôt de garantie et garanties complémentaires

Dépôt de garantie	
Garantie complémentaire éventuelle	

Le dépôt de garantie est distinct du loyer. Son paiement est justifié séparément : le contrat n'en vaut pas reçu.

Restitution du dépôt

Le dépôt n'est révisable ni pendant le bail ni lors de son renouvellement. Il est restitué dans le délai légal suivant la remise effective des clés : un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, deux mois dans les autres cas. Les retenues correspondent seulement à des sommes légalement dues et dûment justifiées ; la vétusté n'est pas facturée. Les règles relatives à la provision pour charges de copropriété et à la majoration pour restitution tardive demeurent applicables.

Le locataire communique sa nouvelle adresse lors de la remise des clés. Le bailleur fournit un décompte des retenues et les pièces justificatives. La seule durée d'occupation ou un montant forfaitaire non justifié ne fonde pas une retenue.

Obligations du bailleur

Le bailleur délivre les lieux et équipements en bon état d'usage et de réparation, assure la jouissance paisible et garantit les défauts qui y font obstacle. Il réalise les réparations autres que locatives ; celles dues notamment à la vétusté, à une malfaçon ou à un vice de construction ne sont pas transférées au locataire. Il remet gratuitement une quittance détaillée sur demande après paiement intégral des sommes quittancées ; tout paiement partiel donne lieu à un reçu.

Obligations du locataire, entretien et sous-location

Le locataire paie le loyer et les seules charges exigibles aux termes convenus, use paisiblement des lieux selon leur destination, entretient le logement et ses équipements et effectue les réparations locatives lui incombant. Il répond des dégradations selon la loi, sous réserve notamment de la force majeure, de la faute du bailleur ou du fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit. Il signale rapidement les fuites, sinistres et défauts de sécurité nécessitant une intervention.

Le locataire entretient les aérations sans obstruer la ventilation. Les obligations d'entretien de chaudière, de ramonage ou d'autres équipements suivent les textes et la répartition légale, sans transfert des grosses réparations ou remplacements pour vétusté.

Les transformations des locaux et équipements nécessitent l'accord écrit du bailleur, sous réserve des droits d'aménagement, d'adaptation et de travaux reconnus par la loi et de leurs procédures propres.

La cession et la sous-location, y compris par une plateforme touristique, exigent l'accord écrit préalable du bailleur portant également sur le prix en cas de sous-location. Les limites de prix et obligations de remise des pièces de l'article 8 s'appliquent. L'hébergement gratuit d'un proche n'est pas une sous-location et n'est pas interdit par cette clause.

Les animaux familiers sont admis sous réserve des dégâts et troubles de jouissance dont leur détenteur répond. La détention d'un chien de première catégorie au sens de l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime est interdite par le contrat.

Accès, travaux et visites

Pour vendre ou relouer, les parties conviennent préalablement de créneaux de visite, dans la limite de deux heures par jour ouvrable, hors jours fériés. Le bailleur prévient dans un délai raisonnable ; le locataire coopère à l'organisation. Aucune entrée ou visite en l'absence du locataire n'a lieu sans son accord préalable exprès ou une autorisation légale ou judiciaire.

L'accès pour travaux suit l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 : information préalable sur leur nature et leurs modalités, horaires légaux et vie privée. Aucun travail n'est imposé les samedis, dimanches et jours fériés sans accord exprès, sous réserve des dispositions impératives. Les droits à diminution du loyer, à interruption de travaux abusifs et autres recours demeurent préservés.

Assurance des risques locatifs

Le locataire s'assure contre les risques locatifs auprès de l'assureur de son choix. Il en justifie à la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur. Le défaut d'attestation ne confère aucun droit d'accès ou d'expulsion directe. La souscription pour compte après mise en demeure ou la résiliation ne peuvent intervenir que selon les règles applicables.

Assureur	
N° de police / référence de l'attestation	

Clause résolutoire

Le contrat de location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

La résiliation de plein droit est également stipulée pour défaut d'assurance des risques locatifs, un mois après un commandement demeuré infructueux, et pour manquement à l'usage paisible résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

L'acquisition de la clause, les pouvoirs du juge, la prévention des expulsions et leur exécution restent soumis à la loi. Le bailleur ne peut changer les serrures ni expulser lui-même le locataire. Aucun délai contractuel ne supprime un droit légal.

État des lieux, mobilier et clés

Un état des lieux contradictoire est établi à la remise puis à la restitution des clés. Clés, badges, télécommandes et accès sont dénombrés ; leur restitution effective est attestée par reçu ou mention signée. Les photos utiles sont datées, rattachées et partagées avec les parties, sans présenter un constat unilatéral comme contradictoire.

Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours et, pour le chauffage, pendant le premier mois de chauffe. En cas d'impossibilité d'établissement amiable, un commissaire de justice intervient dans les conditions légales de convocation et de partage des frais.

Remise des clés	□ À venir □ Déjà effectuée

Pièces du dossier contractuel

Cocher les pièces remises ou annexées selon la situation du logement. Chaque partie conserve un exemplaire complet et peut examiner les annexes avant de signer.

□	Notice réglementaire d'information des locataires et bailleurs
□	Diagnostic de performance énergétique (DPE)
□	Constat de risque d'exposition au plomb (si applicable)
□	Diagnostic de l’installation électrique (si applicable)
□	Diagnostic de l’installation de gaz (si applicable)
□	État des risques - ERP (si applicable)
□	État des nuisances sonores aériennes (si applicable)
□	Extraits du règlement de copropriété (si applicable)
□	Autorisation préalable de mise en location (si applicable)
□	Acte ou contrat de garantie (si applicable)
□	État des lieux d'entrée et relevé des clés
□	Inventaire et état détaillé du mobilier
□	Attestation d'assurance

Signatures des parties

Fait à	
Date de signature	

Chaque partie reçoit un exemplaire complet du contrat et des annexes.

LE BAILLEUR	**LE LOCATAIRE**
Nom / prénom :	Nom / prénom :
Signature :	Signature :