

Modèle de Bail de Location entre particuliers

Mis à jour le : 10.02.2025

Introduction

Le bail de location est un contrat écrit par lequel un propriétaire (bailleur) met à disposition d'un locataire (preneur) un logement, en contrepartie du paiement d'un loyer. Il peut s'agir d'un logement loué **vide** (non meublé) ou **meublé**, chacun ayant ses propres spécificités et obligations légales.

Ce contrat encadre les droits et devoirs des parties et doit respecter la législation en vigueur, notamment la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et la loi ALUR du 24 mars 2014.

Pourquoi signer un bail de location écrit ?

- **Sécurisation des engagements** : Le bail définit clairement les obligations des parties.
- **Encadrement du loyer et des charges** : Garantit la transparence sur les modalités financières.
- **Durée et préavis clairement établis** : Fixe les règles en cas de départ anticipé.
- **Protection du locataire et du bailleur** : En cas de litige, un contrat écrit facilite la résolution.

Bonus : Conseils pour optimiser votre bail

1. **Vérifier les diagnostics obligatoires** : Le DPE, le diagnostic plomb, l'état des risques et pollutions doivent être annexés au contrat.
2. **Préciser les modalités de révision du loyer** : En cas d'indexation, elle doit être basée sur l'IRL (Indice de Référence des Loyers).
3. **Établir un état des lieux détaillé** : Cela évite les conflits lors du départ du locataire.
4. **Déterminer la répartition des charges** : Charges forfaitaires ou réelles ? Le contrat doit être précis.
5. **Exiger une assurance habitation** : Le locataire doit fournir une attestation annuelle.

Nota Bene - Clause de non-responsabilité

Les informations et modèles contenus dans ce document sont fournis à titre indicatif et ne sauraient en aucun cas constituer un avis juridique ou remplacer l'assistance d'un professionnel qualifié. Bien que toutes les précautions aient été prises pour fournir des informations exactes et à jour, l'éditeur de ce document décline toute responsabilité en cas d'erreurs, d'omissions ou d'inexactitudes.

Il est recommandé aux utilisateurs de ce modèle de consulter un avocat ou un conseiller juridique spécialisé pour vérifier la conformité des documents aux lois et règlements en vigueur, en fonction de leur situation spécifique. L'éditeur ne pourra être tenu responsable d'aucun dommage direct ou indirect résultant de l'utilisation de ces modèles, y compris en cas de requalification d'un contrat, de litiges, ou de sanctions administratives.

L'utilisation de ce modèle est effectuée sous la seule responsabilité de l'utilisateur. L'éditeur se réserve le droit de modifier et d'actualiser le contenu de ce document sans préavis.

Bail de Location [Meublé / Vide]

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

Le Bailleur :

- **Nom et prénom :** [Nom du propriétaire]
- **Adresse :** [Adresse du propriétaire]
- **Coordonnées :** [Téléphone / Email]
-

Le Locataire (Preneur) :

- **Nom et prénom :** [Nom du locataire]
- **Adresse :** [Adresse actuelle du locataire]
- **Coordonnées :** [Téléphone / Email]

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DU LOGEMENT

Le Bailleur loue au Locataire un bien situé à l'adresse suivante : **[Adresse complète du logement]**.

Caractéristiques du bien :

- Type de logement : [Appartement / Maison]
- Superficie : [XX] m²
- Nombre de pièces : [X]
- Étage : [X]
- Parties annexes (balcon, cave, parking) : [Oui / Non]
- Meublé : [Oui / Non]

Le bien est **[loué vide / meublé conformément aux dispositions légales]**.

ARTICLE 3 - DURÉE DU BAIL

Bail non meublé : 3 ans renouvelables tacitement.

Bail meublé : 1 an renouvelable tacitement (9 mois pour un étudiant).

Le locataire peut résilier le bail à tout moment avec un préavis de **[3 mois (location vide) / 1 mois (zone tendue ou meublé)]**.

Le Bailleur peut résilier à l'échéance en donnant un préavis de **6 mois (location vide) / 3 mois (location meublée)** pour motif légitime (vente, reprise pour usage personnel, manquement grave du locataire).

ARTICLE 4 - LOYER ET MODALITÉS DE PAIEMENT

- **Montant du loyer mensuel :** [XX] €
- **Dépôt de garantie :** [1 mois de loyer (vide) / 2 mois (meublé)]
- **Charges mensuelles :** [XX] € (forfait / provision sur charges)
- **Modalités de paiement :** [Virement bancaire / Chèque / Espèces (si < 1 000 €)]

Le loyer est payable à terme **[échu / à échoir]**, au plus tard le **[date]** de chaque mois.

La révision du loyer interviendra chaque année selon l'**Indice de Référence des Loyers (IRL)** publié par l'INSEE.

ARTICLE 5 - CHARGES ET TAXES

Le locataire prendra en charge les charges locatives suivantes :

- Eau, électricité, gaz
- Entretien des parties communes (si applicable)
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

La taxe foncière reste à la charge du bailleur.

ARTICLE 6 - ENTRETIEN ET TRAVAUX

- **À la charge du Bailleur** : Gros travaux, toiture, structure du bâtiment.
- **À la charge du Locataire** : Entretien courant (peinture, menuiserie, équipements).
- **Interdiction de travaux majeurs** sans accord écrit du Bailleur.

ARTICLE 7 - ASSURANCE HABITATION

Le Locataire s'engage à souscrire une **assurance multirisques habitation** et à fournir chaque année une attestation au Bailleur.

ARTICLE 8 - ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un **état des lieux d'entrée** détaillé sera établi entre les parties et joint au présent bail. Un **état des lieux de sortie** sera réalisé lors du départ.

En cas de location meublée, un **inventaire détaillé du mobilier** sera annexé au bail.

ARTICLE 9 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement du loyer ou de non-respect des obligations contractuelles, le présent bail sera résilié **après mise en demeure restée sans effet pendant 2 mois**.

ARTICLE 10 - FIN DU BAIL ET RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le Locataire s'engage à restituer le logement en bon état. En cas de dégradations, des retenues pourront être opérées sur le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai de **1 mois (état des lieux conforme) / 2 mois (avec retenues justifiées)** après le départ du locataire.

ARTICLE 11 - LITIGES

En cas de litige, les parties tenteront une conciliation amiable. À défaut, le tribunal compétent sera celui du lieu de situation du logement.

« Prénom Nom du bailleur »
« Signature »

« Prénom Nom du locataire »
« Signature »

Ce modèle de bail entre particuliers encadre la relation entre le bailleur et le locataire et garantit leurs droits respectifs. Il est essentiel d'adapter ce document à chaque situation et de s'assurer de sa conformité avec la législation en vigueur.