

Le bail d'un meublé

Le bail d'un logement meublé doit répondre à un certain nombre de règles de forme. Le préavis ne peut pas non plus déroger à plusieurs obligations.

Page modifiée le vendredi 18 septembre 2020 • Données Le Mans Métropole

Contrat-type



© Ville du Mans

Le contrat type est obligatoire et doit préciser les points suivants.

Durée

La durée du contrat est d'un an minimum. Ce contrat est reconduit tacitement.

Mobilier

La liste du mobilier qui doit être présent est fixée par le décret 2015-981 du 31 juillet 2015. Il fait l'objet d'un inventaire précis annexé au contrat.

Caractéristiques

Un meublé est un local pourvu de tous les meubles et équipements nécessaires à la vie quotidienne.

Loyer

Le loyer est libre en début de contrat. Il est révisable tous les ans selon la variation annuelle de l'indice de référence des loyers.

Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à deux mois de loyer, hors charges.

État des lieux

L'état des lieux est obligatoire en début et en fin de location. Réalisé **avec soin et précision**, il doit être conforme au décret 2016-382 du 30 mars 2016, signé des deux parties, annexé au bail et remis le jour même.

Finalité

En comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie que le propriétaire peut demander la réparation d'éléments détériorés.

Coût

L'état des lieux est sans frais s'il est réalisé par le locataire et le propriétaire ou à frais partagés s'il est réalisé par un mandataire comme un agent immobilier ou un notaire.

S'il y a désaccord, il peut être établi par un huissier. Les frais sont alors partagés.

Congé

Une durée de préavis s'applique au locataire et au propriétaire.

Locataire

Le locataire peut résilier le contrat **à tout moment**, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Propriétaire

À la fin du contrat, le propriétaire peut proposer ou refuser le renouvellement du bail, avec un préavis de trois mois.

Dans le premier cas, le propriétaire peut modifier certaines conditions comme le loyer. Si le locataire accepte, le contrat se poursuit pour un an.

Dans le second cas, le propriétaire doit **justifier son refus** par la vente ou la reprise du logement ou un motif légitime et sérieux.

Cas particulier

Lorsque le logement est loué à un étudiant, la durée du contrat peut être limitée à neuf mois. Le contrat n'est alors pas automatiquement renouvelé.

Colocation

Si vous occupez le même logement, vide ou meublé, à plusieurs, sans être mariés, seul celui qui a signé le bail a des droits et des obligations vis-à-vis du propriétaire. Les autres personnes sont occupantes sans droits, ni titres, même si elles participent au paiement du loyer.

Pour être colocataire, chaque occupant doit être cotitulaire et **signer un bail**. Chacun a alors les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur et chacun est responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due.

La solidarité d'un colocataire prend fin dans un délai de six mois suite au congé ou à l'arrivée d'un nouveau colocataire.

Mobilité

Vous pouvez signer un bail mobilité si vous êtes dans l'un des cas suivants.

- Étudiant,
- apprenti,
- en service civique,
- en formation professionnelle,
- en mission temporaire dans le cadre de votre activité professionnelle.

Ce type de bail permet la location d'un logement meublé pendant un à dix mois, sans dépôt de garantie. Le préavis de départ est d'un mois.

Déménagement

Vous changez d'adresse. Pensez à prévenir les organismes publics et vos prestataires privés de vos nouvelles coordonnées. Pour cela, vous pouvez [utiliser un service en ligne](#).