limo

GUIDE N° 5 · BAILLEURS EN MEUBLÉ

Le bail meublé sans faute



Le bon bail, le contrat type 2026, le mobilier, le loyer, les annexes, le locataire et les clauses à éviter, avec les astuces de Rico.

Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Quel bail pour quelle situation ?

Bail	Durée	Pour qui	Dépôt de garantie
Meublé, résidence principale	1 an, reconduit tacitement	Le locataire y vit à titre principal	2 mois de loyer hors charges au plus
Étudiant	9 mois, fin sans congé	Un étudiant, sur justificatif	2 mois au plus
Mobilité	1 à 10 mois, non renouvelable	Études, stage, apprentissage, mutation, mission : motif écrit au bail	Interdit ; caution ou Visale possibles
Colocation	1 an ; bail unique ou baux séparés	Plusieurs locataires	2 mois au plus

La location saisonnière (guide n° 4) et le meublé qui n'est pas la résidence principale du locataire relèvent d'autres règles. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, articles 8-1 et 25-3 à 25-18.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le contrat type a changé le 1er octobre 2026

Clause résolutoire

Obligatoire pour loyer, charges ou dépôt impayés : effet six semaines après un commandement de payer resté sans suite.

Résidence principale

Mention obligatoire pour un logement neuf soumis par la commune à une servitude de résidence principale.

Téléphones

Les numéros du bailleur et du locataire peuvent figurer au bail, pour faciliter le dialogue en cas de difficulté.



L'astuce de Rico

Tu signes ou renouvelles un bail depuis le 1er octobre 2026 ? Vérifie que ton modèle suit le nouveau contrat type : les générateurs en ligne mettent parfois des mois à se mettre à jour.

Décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026, pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er octobre 2026. Les baux en cours ne changent pas.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les mentions qui ne se rattrapent pas

Rubrique	Ce qui doit y figurer
Le logement	Surface habitable, pièces, équipements, identifiant fiscal du logement, classe du DPE
Le loyer	Montant, échéance, clause de révision avec le trimestre d'IRL, loyer du précédent locataire
Les charges	Provisions régularisées chaque année, ou forfait : le mot doit être écrit
Le dépôt	Son montant, dans la limite légale
Les travaux	Ceux réalisés depuis le dernier bail, ceux à venir
Les annexes	Inventaire du mobilier, notice d'information, diagnostics, état des lieux



L'astuce de Rico

La surface se mesure, elle ne se recopie pas de l'annonce. Au-delà de 5 % d'écart, le locataire peut obtenir une baisse de loyer de la même proportion.

Décret n° 2015-587 modifié (contrat type) ; loi du 6 juillet 1989, article 3-1 (surface).

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le mobilier : onze éléments, pas un de moins

- Literie, couette ou couverture
- Rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur avec congélation
- Vaisselle pour les repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager

3 ans
de bail si le logement est requalifié en location vide

6 mois
de préavis pour le bailleur, au lieu de 3



L'astuce de Rico

Les deux oubliés : le compartiment congélation et les rideaux des chambres. Tout figure dans l'inventaire signé.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Congés : qui, quand, comment

Qui	Règle
Le locataire	À tout moment, un mois de préavis, par recommandé, commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé.
Le bailleur	Pour l'échéance seulement, trois mois avant, motivé : reprise pour habiter, vente, ou motif légitime et sérieux.
Locataire protégé	Plus de 65 ans et revenus modestes : pas de congé sans offre de relogement, sauf exceptions.
Étudiant, mobilité	Fin automatique à l'échéance, sans congé.



L'astuce de Rico

Le préavis court à la réception de la lettre, pas à l'envoi. Bail au 1er septembre : le locataire doit la recevoir avant le 1er juin. Envoie-la fin avril.

Un congé frauduleux expose à une amende pénale jusqu'à 6 000 €. Loi du 6 juillet 1989, articles 15 et 25-8.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le dépôt de garantie, à rendre à temps

2 mois

de loyer hors charges au plus ; aucun en bail mobilité

1 ou 2 mois

pour le rendre : un mois si l'état des lieux de sortie est conforme

10 %

du loyer mensuel par mois de retard commencé

Les retenues se justifient par devis ou factures. En copropriété, 20 % peuvent être gardés jusqu'à l'arrêté des comptes.

Détail des retenues et de la vétusté : guide n° 12.



L'astuce de Rico

Deux mois, c'est un maximum, pas une obligation. Ce qui protège des impayés, c'est la sélection du locataire et une garantie comme Visale.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les documents à remettre avec le bail

Document	À retenir
Notice d'information	Droits et obligations des parties
DPE	Valable dix ans ; ceux d'avant juillet 2021 sont périmés
État des risques	De moins de six mois, gratuit sur georisques.gouv.fr
Plomb, amiante	Selon la date du permis de construire (1949, 1997)
Électricité et gaz	Installations de plus de quinze ans
Inventaire, état des lieux	Contradictoires, signés par les deux parties
Règlement de copropriété	Extraits sur la destination et les charges



L'astuce de Rico

Demande l'attestation d'assurance du locataire avant de donner les clés, puis chaque année. Sans elle, un dégât des eaux finit sur ton assurance.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le loyer, à la signature et chaque année

Situation	La règle
Zone tendue	Le nouveau loyer ne dépasse pas l'ancien, sauf travaux importants ou loyer sous-évalué.
Encadrement	Dans les villes concernées, plafond du loyer de référence majoré. L'expérimentation expire le 24 novembre 2026 : une prolongation de deux ans est en cours d'adoption.
Révision	Une fois par an si le bail la prévoit, sur l'IRL ; non demandée dans l'année, elle est perdue. Dernier indice : 148,06 (3e trimestre 2026, + 1,57 % sur un an).
Logement F ou G	Ni hausse à la relocation, ni révision, ni augmentation au renouvellement.



L'astuce de Rico

En zone encadrée, imprime la page du simulateur officiel le jour de la signature.

Loi du 6 juillet 1989, articles 17, 17-1 et 140 de la loi ELAN ; INSEE, IRL publié le 15 octobre 2026. Vérifiez le sort de l'encadrement à la date de lecture.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les clauses à ne jamais écrire

Interdites par la loi

- Paiement imposé par prélèvement
- Assureur choisi par le bailleur
- Pénalités de retard
- Interdiction d'héberger ses proches
- Interdiction des animaux

Abus fréquents en meublé

- Dépôt de plus de deux mois
- Forfait de ménage de sortie
- Renonciation au préavis
- Révision sur un autre indice que l'IRL
- Reconduction d'un bail étudiant



L'astuce de Rico

Une clause interdite ne rend pas le bail nul : elle est effacée. Mais trois clauses illégales te font passer pour un bailleur de mauvaise foi devant le juge.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Choisir son locataire dans les règles

Sujet	La règle
Pièces	Liste fermée : identité, domicile, activité, ressources. Ni RIB, ni relevés bancaires, ni somme d'argent avant la signature.
DossierFacile	Le service de l'État pour un dossier vérifié et conforme à la liste.
Discrimination	Origine, âge, famille, santé : délit. La solvabilité est un critère légitime.
Garanties	Caution, Visale ou assurance loyers impayés.
Permis de louer	Déclaration ou autorisation dans certaines communes.



L'astuce de Rico

Un dossier vérifié, un taux d'effort raisonnable, et Visale si le dossier est juste : c'est ta vraie protection contre l'impayé.

Décret n° 2015-1437 (pièces) ; loi du 6 juillet 1989, articles 22-2 et 25-6 ; code pénal, article 225-1.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Charges, réparations et signature

Provisions ou forfait

Provisions
Régularisées chaque année sur justificatifs.

Forfait
Fixe, sans régularisation, proportionné aux charges réelles ; imposé en bail mobilité.

Signer à distance

Bail, inventaire, état des lieux
La signature électronique est valable.

Le congé
Recommandé, commissaire de justice ou remise en main propre.



L'astuce de Rico

Fixe le forfait sur ton dernier décompte de copropriété : charges récupérables et ordures ménagères, divisées par douze.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Check-list avant de signer

- Contrat type à jour
- Bon bail, bonne durée
- Surface mesurée
- Identifiant fiscal et classe DPE
- Onze éléments de mobilier
- Loyer vérifié selon la zone
- Clause de révision IRL
- Charges : provisions ou forfait
- Dépôt dans la limite légale
- Diagnostics à jour
- Pièces du candidat conformes
- Assurance du locataire reçue

1 heure
pour tout vérifier

1 an
de tranquillité

La plupart des litiges se jouent le jour de la signature, pas le jour du départ.



L'astuce de Rico

Termine par l'état des lieux d'entrée, photos à l'appui : c'est lui qui décidera du dépôt de garantie.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Baux meublés, étudiants et mobilité, rédigés à partir des informations du bien et du locataire
- Lien de candidature à joindre à l'annonce, avec DossierFacile, le service de l'État
- Signature électronique du bail et des états des lieux, avec dossier de preuve
- États des lieux d'entrée et de sortie, avec l'inventaire du mobilier



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 3 à 8-1, 15, 17 à 17-2, 22 à 22-2 et 25-3 à 25-18.
- Décret n° 2015-587 (contrats types), modifié par le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 ; décret n° 2015-981 (mobilier) ; décret n° 2015-1437 (pièces exigibles) ; décret n° 2016-382 (état des lieux).
- Décrets n° 87-712 et 87-713 (réparations et charges récupérables) ; décret annuel d'évolution des loyers en zone tendue.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN), article 140 ; loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (meublés de tourisme).
- INSEE, indice de référence des loyers du 3e trimestre 2026 ; ANIL, contrat type de location au 1er octobre 2026.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite