

Accusé de réception en préfecture
021-451638902-20230726-EPFL20230726-AP-AU
Date de télétransmission : 26/07/2023
Date de réception préfecture : 26/07/2023

EPFL-2023-07-26-AP



VU :

- 1° le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 213-1 et suivants et L.211-2,
- 2° le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.213-2 et D.213-13-1 relatifs aux modalités de visite des biens et aux délais supplémentaires associés,
- 3° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 19 décembre 2019, déposée en Préfecture le 20 décembre 2019, décidant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et plan de Déplacements urbains (PLUi-HD) et décidant l'instauration du droit de préemption urbain défini aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur un périmètre correspondant au secteur sauvegardé de Dijon, ainsi qu'à l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLUi-HD,
- 4° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 23 mars 2023, déposée en Préfecture le 24 mars 2023, portant délégation de compétences du Conseil au Président, notamment en ce qui concerne le droit de préemption urbain et l'autorisant en particulier à déléguer l'exercice de ce droit,
- 5° l'arrêté préfectoral DACI/2 n°340 en date du 18 juillet 2003 portant création de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, publié au Recueil des actes administratifs n°9 du 31 juillet 2003,
- 6° la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or du 22 décembre 2020, déposée en Préfecture le 23 décembre 2020, autorisant la Directrice de l'Établissement à exercer les droits de préemption dont l'EPFL est titulaire ou délégataire (**ANNEXE 1**),
- 7° l'arrêté de M. le Président de « Dijon métropole » en date du 24 juillet 2023, déposé en Préfecture le 24 juillet 2023, portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or pour le bien situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 de 499 m², objet du présent arrêté (**ANNEXE 2**),
- 8° la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 22 mai 2023 à « Dijon métropole », établie par Maître Elisabeth Beaunée, notaire à Dijon, concernant la vente du bâtiment à usage d'habitation comprenant 7 appartements occupés, d'une surface habitable totale de 274 m², situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 de 499 m², appartenant à M. Bernard Thuringer, moyennant le prix de quatre cent vingt-cinq mille euros (425 000 €) augmenté de la commission à la charge de l'acquéreur d'un montant de vingt mille euros TTC (20 000 € TTC) (**ANNEXE 3**),
- 9° la demande de visite notifiée en LR/AR au propriétaire et au notaire, reçue par ces destinataires les 07 et 08 juin 2023 et la visite intervenue le 15 juin 2023 (**ANNEXE 4**),

CONSIDERANT :

- le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD), approuvé par délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 19 décembre 2019, déposée en Préfecture le 20 décembre 2019, modifié par délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 24 mars 2022, déposée en Préfecture le 28 mars 2022 et notamment son Programme d'Orientation et d'Actions Habitat (POA-H) fixant l'ensemble des orientations et des actions nécessaires à la mise en œuvre de la politique intercommunale de l'Habitat, définissant les outils et les moyens de mise en œuvre, déclinant les objectifs territorialisés,
- les orientations et les actions telles que définies par l'axe 1 du volet thématique du POA-H et relatives en particulier au soutien à la production de logements pour la période 2020-2030, à la poursuite du développement de l'habitat à loyer modéré, ainsi que de l'accession abordable à la propriété,
- les objectifs de production d'une offre nouvelle en neuf et dans l'existant tels que définis par le volet territorial du POA-H, concernant les logements à loyer modéré et en accession abordable à la propriété, déclinés pour les sites opérationnels, ainsi qu'en diffus au sein des quartiers existants,
- les dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or.

ATTENDU :

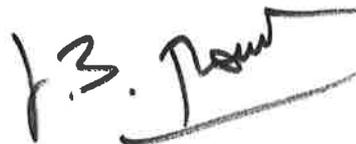
- que le bien objet du présent arrêté permet une affectation à usage de logements locatifs sociaux,
- que l'affectation de ce bien en habitat locatif aidé va permettre de développer l'offre en logement à loyer modéré dans le parc existant sur le territoire de Dijon,
- qu'en conséquence la réalisation de cette opération répond ainsi aux orientations, actions et objectifs territorialisés du POA-H notamment en termes de production et de développement du logement à loyer modéré en diffus au sein des quartiers existants,
- que par courrier en date du 21 juillet 2023, Orvitis confirme son intérêt quant au bien objet du présent arrêté et la faisabilité de cette opération de transformation de ce bien en 7 logements à loyer modéré **(ANNEXE 5)**,
- que l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or peut exercer, par délégation, le droit de préemption urbain.

ARRETONS :

- ARTICLE 1 :** L'EPFL des Collectivités de Côte d'Or décide d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien ci-dessus visé, à savoir le bâtiment à usage d'habitation comprenant 7 appartements occupés, d'une surface habitable totale de 274 m², situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 de 499 m², appartenant à M. Bernard Thuringer, moyennant le prix de quatre cent vingt-cinq mille euros (425 000 €) augmenté de la commission à la charge de l'acquéreur d'un montant de vingt mille euros TTC (20 000 € TTC, conforme à l'évaluation de France Domaine, et selon des charges et conditions conformes à celles portées dans la DIA.
- ARTICLE 2 :** Conformément aux dispositions des articles L.213-14 et R.213-12 du Code de l'Urbanisme, l'acte de vente devra être signé dans les trois mois et le paiement du prix sera effectué dans les quatre mois.
- ARTICLE 3 :** Ampliation du présent arrêté sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au mandataire, Maître Elisabeth Beaunée, Notaire, 43 rue Elsa Triolet – Parc d'Activités Valmy – 21000 Dijon, au vendeur, M. Bernard Thuringer demeurant 68 rue de Dijon – 21121 Fontaine-Les-Dijon et à l'acquéreur inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner, la SCI « Immobilière 36 Hugo » domiciliée 36 avenue Victor Hugo – 21000 Dijon
- ARTICLE 4 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.
- ARTICLE 5 :** Le présent arrêté est déposé en Préfecture de la Côte d'Or et est publié sur les sites internet de la Ville de Dijon et de « Dijon métropole » / EPFL conformément à l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriale.

Fait à DIJON, le 26 juillet 2023

La Directrice de l'EPFL
des Collectivités de Côte d'Or
Line BARBIER-MORARU



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier
Local des Collectivités de Côte-d'Or

Séance du mardi 22 décembre 2020

Président : Monsieur Rémi Détang
Secrétaire de séance : Monsieur Benoît Bordat

Convocation envoyée le 15/12/2020

Publié le 23/12/2020

Nombre de membres du Conseil d'Administration : 15
Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de présents participant au vote : 12
Nombre de procuration : 1

SCRUTIN :

POUR : 13

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres Présents :

M. José ALMEIDA
M. Philippe BELLEVILLE
M. Benoît BORDAT
M. Nicolas BOURNY

M. Patrick CHAPUIS
M. Rémi DETANG
M. Jean-François DODET
M. Thierry FALCONNET

M. Jean-Claude GIRARD
M. Dominique GRIMPRET
Mme Danielle JUBAN
M. Guillaume RUET

Membres Absents :

Mme Dominique MARTIN-GENDRE
Mme Lydie PFANDER-MENY
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)

OBJET : AFFAIRES GENERALES
Exercice des droits de priorité et de préemption – Délégation à la Directrice

L'article R.324-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le Conseil d'Administration peut déléguer au Directeur de l'établissement, dans les conditions qu'il détermine, certains de ses pouvoirs de décision. Le Directeur peut ainsi être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de priorité et de préemption dont l'EPFL est titulaire ou délégataire. Le Directeur doit rendre compte de cet exercice au Conseil d'Administration, à chacune de ses réunions.

En application des dispositions légales précitées, il est proposé de déléguer à la Directrice l'exercice des droits de priorité et de préemption, que l'établissement en soit titulaire ou délégataire, selon les conditions suivantes : l'arrêté ne pourra intervenir à un prix supérieur à celui autorisé par les Domaines, d'une part et l'arrêté s'exercera conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'établissement, d'autre part.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- **de déléguer** à la Directrice en exercice de l'Établissement Public foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or l'exercice des droits de priorité et de préemption dont l'EPFL est titulaire ou délégataire, en application des dispositions de l'article R. 324-2 du Code de l'Urbanisme, selon les conditions suivantes : l'arrêté ne pourra intervenir à un prix supérieur à celui autorisé par les Domaines et l'arrêté s'exercera conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'établissement.

Accusé de réception en préfecture
021-451638902-20201222-EPFL20201222-06-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

EPFL2020-12-22_006



EPFL

Etablissement Public Foncier Local
des collectivités de Côte-d'Or

DIJON METROPOLE

Nous, Président de la métropole « Dijon Métropole »,

VU :

- 1° le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-1 et suivants et L.211-2,
- 2° le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.213-2 et D213-13-1 relatifs aux modalités de visite des biens et aux délais supplémentaires,
- 3° le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5211-9,
- 4° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » en date du 19 décembre 2019, déposée en Préfecture le 20 décembre 2019, décidant l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) et décidant l'instauration du droit de préemption urbain défini aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur un périmètre correspondant au secteur sauvegardé de Dijon, ainsi qu'à l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLUi-HD,
- 5° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 23 mars 2023, déposée en Préfecture le 24 mars 2023, portant délégation de compétences du Conseil au Président, notamment en ce qui concerne le droit de préemption urbain et l'autorisant en particulier à déléguer l'exercice de ce droit,
- 6° la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 22 mai 2023 à « Dijon métropole », établie par Maître Elisabeth Beaunée, notaire à Dijon, concernant la vente du bâtiment à usage d'habitation comprenant 7 appartements occupés, d'une surface habitable totale de 274 m², situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 de 499 m², appartenant à M. Bernard Thuringer, moyennant le prix de quatre cent vingt-cinq mille euros (425 000 €) augmenté de la commission à la charge de l'acquéreur d'un montant de vingt mille euros TTC (20 000 € TTC) (**ANNEXE 1**),
- 7° la demande de visite notifiée en LR/AR au propriétaire et au notaire, reçue par ces destinataires les 07 et 08 juin 2023 et la visite intervenue le 15 juin 2023 (**ANNEXE 2**).

ATTENDU :

- que l'aliénation ci-dessus visée entre dans le champ d'application du droit de préemption urbain,
- que Dijon Métropole peut déléguer son droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, en application des dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL.

ARRÊTONS :

ARTICLE 1 « Dijon métropole » décide de déléguer son droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, pour l'aliénation ci-dessus visée, ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Elisabeth Beaunée, notaire à Dijon, reçue le 22 mai 2023 à « Dijon métropole », à savoir la vente du bâtiment à usage d'habitation

comprenant 7 appartements occupés, d'une surface habitable totale de 274 m², situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 de 499 m², appartenant à M. Bernard Thuringer, moyennant le prix de quatre cent vingt-cinq mille euros (425 000 €) augmenté de la commission à la charge de l'acquéreur d'un montant de vingt mille euros TTC (20 000 € TTC)

ARTICLE 2 Ampliation du présent arrêté sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au mandataire, Maître Elisabeth Beaunée, Notaire, 43 rue Elsa Triolet – Parc d'Activités Valmy – 21000 Dijon, au vendeur, M. Bernard Thuringer demeurant 68 rue de Dijon – 21121 Fontaine-Les-Dijon et à l'acquéreur inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner, la SCI « Immobilière 36 Hugo » domiciliée 36 avenue Victor Hugo – 21000 Dijon

Ampliation sera également notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or - 40 avenue du Drapeau – 21000 Dijon.

ARTICLE 3 Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

ARTICLE 4 Le présent arrêté est déposé en Préfecture de la Côte d'Or et est publié sur les sites internet de « Dijon métropole » et de la Ville de Dijon conformément aux articles L5211-3 et L2131-1 du code général des collectivités territoriale.

Fait à Dijon, le **24 juillet 2023**

Le Président,
François Rebsamen
Ancien Ministre

Accusé de réception en préfecture
021-242100410-20230724-DMAR2023-0093-AR
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité

Arrêté n° 2023-0093
Publication n° 2023-121
du : 24 juillet 2023

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A.213.1 du Code de l'urbanisme)

22 MAI 2023

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme (4))

Demande d'acquisition d'un bien (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

ANNEXE 1

Date de réception

Cadre réservé à l'administration
Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaires

Personne physique

Nom, Prénom

Monsieur Bernard THURINGER

Profession (facultatif) (5)

retraité

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° de voie

68

Extension

Type de voie

rue

Nom de voie

de Dijon

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

21121

Localité

FONTAINE-LES-DIJON

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres Co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7) :

Accusé de réception en préfecture
021-242100410-20230724-DMAR2023-0093-AR
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du Bien

N° de voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

36 AVENUE VICTOR HUGO

Code postal

21000

Localité

DIJON

Superficie totale du bien

499 m²

Références cadastrales de la ou les parcelles

Préfixe

Section
HL

N°
460

Lieu-dit (quartier, Arrondissement)
AVENUE VICTOR HUGO

Superficie Totale
00 ha 04 a 99 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire :

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9) Surface construite au sol (m²) Surface utile ou habitable (m²) **274**
Nombre de Niveaux : **3** Appartements : **7** Autres locaux :

Vente en lot de volumes
Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
			0 /		Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
						Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11) Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature Nombre Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser)

Occupation par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser)

Le cas échéant, joindre un état locatif - Cf annexe

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON En attente de l'Etat hypothécaire.
Préciser la nature Indiquer si rente viagère antérieure

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) **QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (425 000,00 €)**

Dont éventuellement inclus : Mobilier Cheptel Récoltes Autres

Si vente indissociable d'autres biens Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement : comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : 20.000,00 € TTC HT Bénéficiaire : acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'alléation

Evaluation de la contrepartie **### (Évaluation de la contrepartie)**

Rente viagère
Montant annuel Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propiété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique et aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) **SCI IMMOBILIERE 36 HUGO**

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie **36** Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie **Avenue Victor Hugo** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **21000** Localité **DIJON**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **DIJON** Le **16 mai 2023** Signature et cachet s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, **Elisabeth BEAUNEE**

Qualité **Notaire**

Adresse

N° voie **43** Extension _____ Type de voie **rue**

Nom de voie **ELSA TRIOLET PARC D'ACTIVITES VALMY** Lieu-dit ou boîte _____

Code postal **21000** Localité **DIJON**

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

Acquéreur, société en formation.

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

ANNEXE DIA

SITUATION LOCATIVE

Le BIEN objet des présentes est composé de sept appartements loués:

- Un appartement situé au deuxième étage loué à Madame Valérie FREREJACQUES en vertu d'un bail sous signature privée en date du 19 mars 2012 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (390,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au deuxième étage loué à Madame Laurène PETIT en vertu d'un bail sous signature privée en date du 28 juin 2017 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au premier étage loué à Monsieur Nicolas LAPALUD en vertu d'un bail sous signature privée en date du 17 septembre 2021 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au rez-de-chaussée loué à Madame Carla PATO REIS en vertu d'un bail sous signature privée en date du 25 juin 2015 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au premier étage loué à Madame Alexandra PASCUAL en vertu d'un bail sous signature privée en date du 19 janvier 2011 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (390,00 €) hors charges.

- Un appartement loué à Madame Maële POLETTE en vertu d'un bail sous signature privée en date du 30 août 2022 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT EUROS (300,00 €) hors charges.

- Un appartement loué à Madame Morgan MACE en vertu d'un bail sous signature privée en date du 8 juillet 2022 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

Les baux demeurent annexés aux présentes.

INFORMATION LOI « AURILLAC »

Engagement de prorogation des baux

L'ACQUEREUR prend dès à présent l'engagement de proroger les baux ci-dessus énumérés concernant l'immeuble 36 avenue Victor Hugo, de sorte que chaque locataire ou occupant de bonne foi puisse disposer du logement qu'il occupe pour une durée de 6 ans à compter de la signature du présent acte authentique de vente.

Il s'oblige également à faire reprendre cet engagement par les acquéreurs éventuels des locaux, en cas de mutation de l'immeuble.

Il se déclare prêt, si les locataires ou occupants de bonne foi ci-dessus énumérés le jugent utile, à établir un avenant aux contrats de location dont ils bénéficient. En conséquence de cet engagement, et en application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, les locataires et occupants de bonne foi ci-dessus identifiés ne bénéficient pas du droit de préemption prévu par ce texte. Cet engagement de prorogation des contrats de bail à usage d'habitation mixtes et professionnels en cours, devra être notifié et effectué de la manière suivante :

- l'acquéreur s'engagera irrévocablement, dans l'acte authentique de vente, à l'égard de tous les titulaires de baux à usage d'habitation en cours à la date de la vente à proroger leur bail pour

une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de 6 années à compter de la vente.

– et que la liste des locataires concernés a été régulièrement annexée à cet acte dont elle fait partie intégrante. L'acte de vente devra faire expressément référence à l'annexe et c'est l'ensemble du document, dont l'annexe, qui devra être transmis aux locataires. La liste des locataires concernés est spécifique et répond uniquement à l'article 10-1 I A alinéa 1 de la Loi du 31.12.1975.

CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement nu



Mise à jour : août 2016



Soumis au titre 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :
- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Monsieur Thuringen Maurice
5 rue Général Joubert 21000 Dijon

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale) / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire :

..... [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;

..... [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³

ET
- Mademoiselle Petit Laurène
8 rue Bossuet 21000 Dijon

et M.

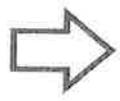
et M.

et M.

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

² Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
³ A reproduire si pluralité de bailleur.
⁴ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties



la

© 2016, La Presse Immobilière, 75007 PARIS - Reproduction interdite

PL



Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

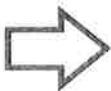
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 36 avenue Victor Hugo 21000 Dijon
au 2ème étage [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] ;
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : 39,20 m² ;
- nombre de pièces principales : 2 ;
- le cas échéant, Autres parties du logement :
..... [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] ;
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement :
..... [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.] ;
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif ⁴

A défaut de précision : pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un ⁵.

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective ⁶



A défaut de précision : pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe.

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation.

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

une cave
.....
.....
[exemples : cave, parking, garage, etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1er août 2017

B. Durée du contrat : trois ans
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁷ le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁵ Rayer la mention inutile

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989)



RL

Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : trois cent cinquante euros (350 euros) ⁵ :

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues ⁹ :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation ¹⁰ : Oui ou Non.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral ¹¹ : Oui ou Non.

- montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² ;

- Le cas échéant, Complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer]

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

350 euros

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] ¹².

Aides au logement ¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

a) Date de révision :

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : IRL 1er trimestre 2017 125,90

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou

Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait ¹⁴.

⁵ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

⁹ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

¹⁰ Dans 28 agglomérations, le décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants reloués à compter du 1^{er} août 2016, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué (pour plus de précisions, se reporter aux articles 3 et 4 du décret du 29 juillet 2016).

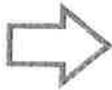
A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret).

¹¹ Dans les zones « tendues » définies par le décret n° 2015-630 du 19 juin 2015, le préfet pourra arrêter des loyers de référence (article 17 de la loi du 6 juillet 1989). Cette réglementation s'appliquera localement après parution des arrêtés préfectoraux (elle ne concerne donc pas les baux conclus avant cette date). Pour l'instant seule la ville de Paris est concernée par cette réglementation (arrêté préfectoral du 20 juin 2016).

¹² Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

¹³ Cocher cette case si cette disposition est retenue par les parties.

¹⁴ Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).



Just

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :
quarante cinq euros (45 euros)

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ : mensuel

- paiement : à échoir ou à terme échu ;

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant, Lieu de paiement :

- Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires]

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

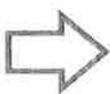
¹⁶ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la réadhésion de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite de 10 % de son montant (décret du 30 mars 2016).

¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.



PL
PL

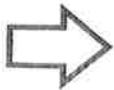
B. Le cas échéant, Majoration de loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES



Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :
trois cent cinquante euros (350 euros)

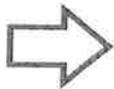
[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

• Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.



• Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie),

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locaux ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée] :

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

²¹ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
²² Utiliser l'imprimé référence 80-A.

C'est
PL

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

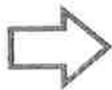
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

– ~~montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m² de surface habitable ;~~

– ~~montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.~~

– Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

– Le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;

– autres prestations :

..... [détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

– Le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée

1/2 état des lieux d'entrée 45 euros

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

Ques
PL

²³ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.

PL

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. ^{Le cas échéant,} un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ²⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ²⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ²⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante – parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé à proximité d'un aérodrome, le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone ²⁹..... dans le plan d'exposition au bruit.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux ³⁰.

E. ^{Le cas échéant,} Une autorisation préalable de mise en location ³¹.

F. ^{Le cas échéant,} Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ³².

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

²⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

²⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

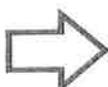
²⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

²⁹ Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit, conformément à l'article 1747-5 du Code de l'urbanisme.

³⁰ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés (dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat).

³¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé déterminé localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

³² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.



Lu
PL

XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Il ne sera fait aucun changement des tapisseries et peintures sans l'accord du bailleur .

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur .

Conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement , le locataire reconnaît avoir reçu un état des risques naturels et technologiques .



Le 28-06-2017 [date], à Dijon [lieu].

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

lu et approuvé
[Signature]

Signature du colocataire

Signature du locataire ~~lu et approuvé~~

lu et approuvé
[Signature]

Signature du colocataire

Rayés comme nuls
..... lignes
..... mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

QW
PL

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

2017
PL

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [1]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

– lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

– lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

– dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;

– dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes ;

– le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

Quir
PL

bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret³³ qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
 - de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.
- Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur, ...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

³³ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre locative et fixant la liste des charges récupérables.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : logers, charges, frais de remise en état du logement, ...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (le logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est préssumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret.

Location de logement meublé : Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

PL
Ous

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁵ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire, ...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁵ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de logement décent mis pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

CEL
PL

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret³⁶ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

³⁶ Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives

Qui
PC

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁷.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁷ Conjoint partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;

Aut
PL

- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles plus particulièrement,

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Lut
PL

PL
Jm

Pour exercer ses missions, elle est informée de la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion -
Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.
Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.
Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.
L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.
En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.
Trêve hivernale :
Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passé en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :
- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.adil.org/votre-adil/>).
Les organismes payeurs des aides au logement :
- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).
Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :
Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.
Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et les points d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.maisonsjustice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.
Information administrative :
ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ;
site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr> ;
numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

BAIL (trois ans ou plus)

Mise à jour : Octobre 2010

E.D.F. 64810

GAZ. 14677,565

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

REF

80

Locaux vacants

NPI

TOURNAI DE LA PRESSE IMMOBILIERE

1

Entre les soussignés :

Monsieur **Thuringer Maurice**

né le **29.07.33**

à **Dijon (21)**

demeurant à **Dijon 21000, 5 rue Général Joubert**

désigné aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».

ET

M^{ademoiselle} **Frère Jacques Valérie**

né le **03.01.71**

à **Sons (89)**

et Mme

née le

à

demeurant à **Talant 21240, 37 boulevard Maréchal Leclerc**

désigné e aux présentes sous la dénomination « le locataire ».

D'UNE PART,

D'AUTRE PART,

il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au(x) locataire(s) qui accepte(nt) conjointement et solidairement entre eux (1) les lieux ci-après désignés. Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des locataires, même à celui qui a donné congé et quitté les lieux.

SURFACE HABITABLE DES LIEUX

Les lieux loués ont une surface habitable de **48** m² (2)

OCCUPATION DES LIEUX

Au vu de cette surface, le présent logement ne peut être occupé à titre permanent par plus de personnes.

DÉSIGNATION DES LIEUX

Adresse **36 avenue Victor Hugo 21000 Dijon**

Désignation des locaux et équipements privatifs :

Un appartement situé au 2ème étage de l'immeuble et comprenant : petite cuisine, 3 pièces, salle de bains, W.C., chauffage et eau chaude individuels au gaz

Cave* N° une

Parking* N°

Énumération des parties et équipements communs :

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent (3)

* Rayer la mention inutile.

(1) En cas de pluralité de locataires

(2) Le contrat de location doit préciser la surface habitable des lieux loués (article 3 de la loi du 6 juillet 1989). L'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation définit cette surface habitable : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de la cage d'une hauteur intérieure à 1,80 mètre. Il est à noter que la surface habitable n'est pas identique à la surface délimitée par la loi Carrez qui vise la vente de lots de copropriété.

(3) Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties.

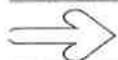
TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 DESTINATION DES LIEUX



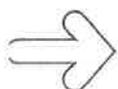
Les présents locaux sont loués :
 à usage exclusif d'habitation * ;
 à usage mixte professionnel et d'habitation *.

2 DURÉE



Le bail est conclu pour une durée de TROIS ANS (1) prenant effet le 122 AVRIL 2012
pour se terminer le 31 MARS 2015

3 LOYER



Le loyer mensuel est fixé à la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS 390€
payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le 01-04-2012

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à **entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct**. Ce versement de l'allocation-logement entre les mains du bailleur constitue paiement partiel du loyer à due concurrence. En sus de ce loyer, le locataire paiera simultanément les charges et taxes récupérables (2).

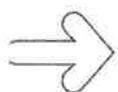
4 CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Répartition des charges (3)

Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :



Toutefois, la répartition sera faite :

- pour l'eau chaude et froide, proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe ;
- pour le chauffage collectif, proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété, s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un (4).

Il est précisé qu'entrent notamment dans les charges :

- le salaire en espèces du, de la ou des concierges ou gardiens à concurrence des trois quarts, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes ;

- le salaire du ou des préposés à l'entretien, ainsi que les charges sociales ou fiscales afférentes à ces salaires ou les frais de l'entreprise chargée de l'entretien.

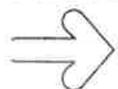
Acomptes et régularisation

Le paiement des charges, prestations, fournitures et taxes précisées ci-dessus s'effectuera par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel, si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Pour la première année, ces provisions mensuelles sont de QUARANTE EUROS 40€.
Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

La régularisation se fera chaque année sur présentation d'un décompte qui sera adressé au locataire un mois avant la date de paiement. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire par le bailleur, son mandataire ou, en cas de copropriété, par le syndic.

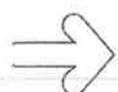
5 RÉVISION DU LOYER



Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, ou tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre 2011 dont la valeur est de IRL 121,68
(dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail), et l'indice du même trimestre de chaque année.

6 DÉPÔT DE GARANTIE



A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS 390€, € représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au locataire en fin de jouissance, sans intérêt, dans un délai de deux mois après complet déménagement, remise de toutes les clés et établissement de l'état des lieux de sortie, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont le propriétaire pourrait être tenu responsable en ses lieu et place. A défaut de restitution dans les deux mois, le solde restant dû au locataire après arrêtés des comptes produira intérêt au taux légal à son profit.

7 CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans jus-

tifie le changement de domicile par son état de santé ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active, le préavis est réduit à un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

* Cocher la case correspondante

(1) Le bail doit être d'au moins trois ans si le bailleur est une personne physique (ou assimilée - SCI familiale constituée entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus ou indivision) et d'au moins six ans si le bailleur est une personne morale.

(2) La contribution représentative du droit de bail est supprimée à compter de janvier 2001, quel que soit le montant du loyer (article 12 de la loi de finances pour 2000, loi n° 99-1172 du 31 décembre 1999).

(3) Cocher la case correspondante

(4) Rayer la mention inutile

Qu
VF

8 CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en respectant un délai de préavis de six mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer

le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II modifié de la loi du 6 juillet 1989.

9 RENOUELEMENT DU BAIL

1. Renouvellement

A défaut de donner congé, le bailleur pourra proposer au locataire, six mois avant l'échéance du présent bail, un renouvellement pour une durée au moins égale à trois ans s'il est une personne physique ou assimilée et à six ans s'il est une personne morale (1).

2. Fixation du loyer

La proposition de renouvellement indique le nouveau loyer proposé, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables. La notification faite au locataire doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les références ayant servi à fixer le loyer proposé (2).

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des par-

ties saisit la commission départementale de conciliation qui rend son avis dans les deux mois.

En cas d'échec de la conciliation, le juge doit être saisi avant l'échéance du bail, faute de quoi celui-ci sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer.

La hausse, convenue entre les parties ou fixée judiciairement, s'applique – selon son importance – par tiers ou par sixième annuel (3) au cours du bail renouvelé : chaque valeur ainsi définie est soumise à révision.

3. Tacite reconduction

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, et pour six ans s'il est une personne morale.

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

10 ÉTAT DES LIEUX ET TRAVAUX

1. Sauf stipulation contraire (4), le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.
2. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives.
Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble.
Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.
Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.
5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscritra un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air, ...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur.
Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

(1) Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur si le bailleur personne physique ou assimilée justifie de raisons professionnelles ou familiales de reprise anticipée.

(2) Le nombre des références est de trois (sauf dans les « agglomérations » de Paris, de Lyon et de Marseille où il est de six). Elles doivent comporter pour deux tiers des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

(3) La hausse s'applique par tiers annuel si elle ne dépasse pas 10 % et par sixième annuel si elle est supérieure à 10 %.

(4) Dans ce cas, insérer cette clause en fin de bail dans « clause particulière » elle indiquera les travaux à exécuter par le locataire, leurs modalités d'imputation sur le loyer et de dédommagement en cas de départ anticipé.

du
VF

11 JOUISSANCE DES LIEUX

1. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
2. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
3. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle (1).
4. Le locataire reconnaît avoir reçu les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance de l'immeuble.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple activité commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.
En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et de dégradations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne (2).
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance.
A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

12 RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux

mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

13 CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement – à son échéance – de toute somme due, et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur d'une somme forfaitaire égale à 10% du montant de la somme impayée dès que le retard de paiement excède 10 jours

Si l'occupant se maintient dans les lieux malgré une ordonnance d'expulsion, il devra payer, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à ce qu'il quitte définitivement les lieux.

(1) Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire

14 DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS À ANNEXER AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION

Outre l'état des risques naturels et technologiques (voir pièces jointes), le bailleur doit annexer au bail, lors de sa signature ou de son renouvellement, :

- une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision dans l'immeuble par voie hertzienne ;
- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du « service antenne » numérique (dans ce dernier cas, il faut préciser les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser).

Le bailleur doit également annexer au bail, lors de sa signature ou de son renouvellement, un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE et sur la réception des services de télévision qui n'ont qu'une valeur informative (articles 3-1 et 3-2 de la loi du 6 juillet 1989).

Enfin, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire pour les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1949, lors de la signature du bail ou de son renouvellement (article L. 1334-7 du code de la santé publique et article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989). En l'absence de CREP annexé au bail, la responsabilité pénale du propriétaire pourrait être engagée.

Le locataire reconnaît avoir reçu ces documents le cas échéant.

15 NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

16 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Il ne sera fait aucun changement des tapisseries et peintures sans l'accord écrit du bailleur.

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur.

Conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le locataire reconnaît avoir reçu un état des risques naturels et technologiques.

Fait à DION le 19 MARS 2012 en DEUX originaux.

Le bailleur (1)

Le locataire (1)

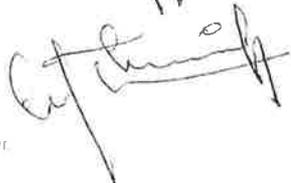
Le conjoint du locataire
ou colocataire (1)

Rayés comme nuls

_____ lignes

_____ mots

(1) Écrire « Lu et approuvé » et signer.

Lu et approuvé Lu et approuvé
 

CAUTION D'UN TIERS (CLAUSE FACULTATIVE) (1)

Un bailleur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, qui souscrit une assurance loyers impayés ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses : si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

Un bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, ne peut demander un cautionnement que dans deux cas :

- si le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

MENTION À RECOPIER À LA MAIN PAR LA CAUTION :

a. le soussigné.....

(2)

déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M.....

(3)

à M.....

(4), en exécution du

bail qui lui a été consenti pour un logement situé à

(5).

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel actuel de

€ (6),

révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E., telle que définie à l'article 5 du bail susvisé dont je reconnais avoir reçu un exemplaire :

- de la provision pour charges d'un montant de

€ (6),

révisée annuellement, telle qu'elle est déterminée par l'article 4 dudit bail.

- des charges accessoires, dépôt de garantie, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

Cette caution est donnée pour une durée maximale de six ans, prenant effet le

(7).

jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement.

Je déclare en conséquence avoir pleine connaissance de l'étendue de l'obligation que j'ai ainsi contractée, ainsi que de l'article 22-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 dont je reproduis ci-après le quatrième alinéa :

"Art. 22-1 - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclut en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Je reconnais qu'en cas de vente des locaux loués mon engagement bénéficiera à l'acquéreur »

Signature de la caution

(1) En cas de cautionnement, le bail doit être établi en trois exemplaires dont un destiné à la caution. Le bailleur doit informer chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293, alinéa 2 du Code civil).

(2) Nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance de la personne se portant caution.

(3) Nom et prénom du locataire.

(4) Nom et prénom du bailleur.

(5) Adresse du logement loué faisant l'objet du présent bail.

(6) Sommes à rédiger impérativement en chiffres et en lettres.

(7) Inscrire la date de prise d'effet du bail déterminée à l'article 2 dudit bail.

CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement nu

Mise à jour : janvier 2022



Soumis au titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

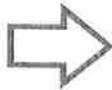
I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Madame THURMAYER Jeanne
S. me Général Foubert D. 2014

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale) / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire :



[nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] :

- le cas échéant :

[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³ :

ET

- M. POLETTE Maëlle, 26/11/1999 à Dijon,
16 route de Saint Jean de Joaze 21250 Pagny-le-Château

et M.

et M.

et M.

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

² A reproduire si pluralité de bailleur

³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties

22
AP

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 36 avenue Victor Hugo DION
Exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc. ;
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : *Exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005 ;*
- surface habitable : 49 m² ;
- nombre de pièces principales : 3
- le cas échéant, Autres parties du logement : 3
Exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc. ;
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement :
Exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc. ;
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif ⁴

A défaut de précision pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un ⁵.

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective ⁶

A défaut de précision pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe.

Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ^{6bis}.

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation.

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Exemples : cave, parking, garage, etc. ;

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc. ;

E. Le cas échéant, Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc. ;

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 3~~er~~ août 2022 01/10/2022

B. Durée du contrat : trois ans (3 ans)
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁷ le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁵ Rayer la mention inutile

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

^{6bis} Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989)

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

- a) Montant du loyer mensuel :
- b) ^{Le cas échéant} Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁹ :
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation¹⁰ : Oui ou Non,
 - le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral¹¹ : Oui ou Non,
 - montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² ;
 - ^{le cas échéant} Complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

- c) ^{Le cas échéant} informations relatives au loyer du dernier locataire :

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]¹².

Aides au logement¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement - l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

- a) Date de révision :
- b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 133,93

⁹ Lorsque un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

¹⁰ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

¹¹ Dans 28 agglomérations, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Il faut toutefois noter que depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (hors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an (pour plus de précisions, vous pouvez consulter le décret du 27 juillet 2017 modifié ou vous renseigner auprès de votre Chambre de propriétaires).

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

¹² Dans les zones « tendues », les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif. Pour chaque territoire ainsi délimité, le préfet fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré (article 140 de la loi ELAN).

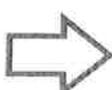
Dans ces zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré. S'il s'agit d'une nouvelle location, un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romanville sont concernées par cette réglementation. Les loyers de référence peuvent être consultés à ces différentes adresses : à Paris www.referenceloyer.drihi.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris ; à Lille www.seilab-didm-encadrement-loyers-33.websell.net/accueil ; dans les 9 communes précitées d'Aubervilliers à Villetaneuse www.referenceloyer.drihi.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune ; à Lyon et Villeurbanne <https://tomarques.tocego.com/logement/encadrement-des-loyers> ; dans les 9 communes précitées de Bagnolet à Romanville www.referenceloyer.drihi.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble. Cette réglementation doit également s'appliquer courant 2022 à Montpellier et Bordeaux (en attente de parution des arrêtés préfectoraux). D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers.

Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir la note de bas de page précédente). Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

¹³ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

¹⁴ Cacher cette case si cette disposition est retenue par les parties.



HP

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables¹⁴ : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait.

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

3. Le cas échéant En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ :

- paiement : à échoir ou à terme échu ;

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant Lieu de paiement :

- Le cas échéant Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation :

[montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique]

¹⁴ S'agissant d'un logement nu, le bailleur peut récupérer auprès du locataire les charges récupérables de plusieurs manières : de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ou de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges ou, s'il s'agit d'une colocation, sous la forme d'un forfait de charges (pour plus de détails, se référer au paragraphe 1.2.2. en page 13 du présent bail).

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

¹⁶ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État (décret du 30 mars 2016).

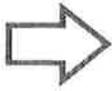
¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

114

(estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année :
[année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]).

V. TRAVAUX



A. Le cas échéant. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

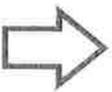
B. Le cas échéant. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES



Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :

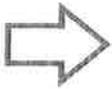
[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges]

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

- Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.



- Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locaux ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée]

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement contient, en cas de non-paiement, des mentions obligatoires reprises à l'article 24. I de la loi du 6 juillet 1989 et il reproduit, en cas de défaut d'assurance, certaines mentions reprises à l'article 7 g) de la même loi.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal judiciaire pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office,

²⁰ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence
²¹ Utiliser l'imprimé référence 80-A

des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

IX. LE CAS ÉCHÉANT. HONORAIRES DE LOCATION ²³

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

€/m² de surface habitable :

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

€/m² de surface habitable.

Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

– autres prestations :

[détail des prestations et conditions de rémunération].

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

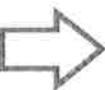
A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a

²³ À mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin



toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.

2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.

4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.

5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.

6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.

8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.

9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.

10. Les équipements électroménagers, s'il en existe et qu'ils ne sont pas mentionnés dans le présent bail, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.

11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.

12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.

13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.

14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.

15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.

16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.

17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante³⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes³⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité³⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante - parties privatives » à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone³⁹ dans le PEB. Le PEB peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.geoportail.gouv.fr.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux⁴⁰.

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location⁴¹.

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁴².

³⁶ Le cas échéant, Les extraits du règlement de copropriété et le dossier de diagnostic technique mentionnés ci-avant aux points A et B sont communiqués au locataire par voie dématérialisée (.....).

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et convient expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

³⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

³⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz composent dès lors que l'installation d'électricité ou de gaz date de plus de quinze ans ils doivent être annexés à tous les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2018 (ou du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975). Pour plus de précisions, se reporter aux dispositions des deux décrets du 11 août 2016.

³⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis juillet 2018, ce formulaire s'appelle « état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) » et doit également être annexé au bail si le bien loué est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3. Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

³⁹ Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le PEB (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible). Vous pouvez contacter la mairie de la commune où est situé le logement loué pour vous aider à remplir cette mention.

⁴⁰ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés (dont la date peut être antérieure à celle de conclusion du contrat).

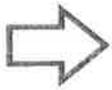
L'état des lieux peuvent être établis de manière numérique.

⁴¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé définie localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

⁴² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

⁴³ Indiquer en fin de phrase le mode de communication (par exemple : avertissement, clé USB ou CD-ROM) si cette case n'est pas cochée, ces documents doivent le cas échéant, être joints au bail.

Pour rappel, les articles 1 et 1-3 de la loi du 6 juillet 1989 (tels que modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018) permettent une communication au locataire par voie dématérialisée des extraits du règlement de copropriété et du dossier de diagnostic technique, sans si l'une des parties au contrat s'y oppose explicitement. Sauf en cas d'opposition explicite du locataire, le bailleur peut donc communiquer au locataire ces éléments par voie dématérialisée.



XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)



Lined area for handwritten notes or clauses.

Le 30 août 2022 [date], à VILLOR [lieu],
en 2 originaux.

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

Signature du locataire ou colocataire

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Rayés comme nuls
2 lignes
mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [11]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

baillieur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement :

– le bailleur peut engager une action en révocation du logement dès lors que le logement est inféodé au logement de référence minimale publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au logement de référence minimale.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret¹³ qui distingue huit postes de charges :

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres. Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur, ...)
 - le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
 - une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives. Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). À compter du 1^{er} septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.
- Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (à logements nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la répartition des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a révisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie. Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat. Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire, sur demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Certains frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives. Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

¹³ Décret n° 87-13 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1293 du 23 décembre 1986 tendant à améliorer l'équipement des logements vacants et à développer de façon équilibrée le tourisme rural.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret⁵⁵.

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁰ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁰ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret³⁷ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁸.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente³⁹.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

– si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

– si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

– sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁸ Coqnet - partenaire de PACS, concubain notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubain notoire.

³⁹ Note de l'INPI : « aussitôt de livraison solée, il est fait exception au droit de préemption du locataire en cas de vente » entre autres jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis » ou de vente d'un logement frappé d'une interdiction d'habiter (non-accès de voir) ou déclaré insalubre (article 15, II de la loi du 6 juillet 1989).

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (ICAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;

- non-versement du dépôt de garantie ;
 - défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
 - troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.
- En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge du tribunal judiciaire pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
 - l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
 - la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
 - l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

bail de logement nu (référence 80)

ou bail de logement meublé (référence 103)

ou bail de colocation de logement meublé (référence 103-CO)

ou bail mobilité (référence 103-M)

REF

AC

UPI

A lire avant de remplir cet imprimé :

• En cas de pluralité de cautions, un acte de cautionnement doit être souscrit pour chacune d'entre elles.

• Si le présent acte est associé à un bail référence 80 ou 103 et qu'il s'agit d'une colocation : la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail ; à défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. L'acte de cautionnement doit identifier, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

• Si le présent acte est associé à un bail référence 103-CO : l'engagement de la personne qui s'est portée caution prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré par le locataire.

• Si le présent acte est associé à un bail référence 103-M : le bailleur ne peut pas imposer de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions (article 25-13, II de la loi du 6 juillet 1989).

• Un bailleur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, qui souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire (par exemple une assurance loyers impayés) ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses : si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

Un bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, ne peut demander un cautionnement que dans deux cas (quand bien même il n'aurait pas souscrit d'assurance garantissant les obligations locatives du locataire) :

- si le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 ;

- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

• Cet imprimé n'est pas adapté si le bailleur est un « créancier professionnel⁽¹⁾ » car, dans cette hypothèse, le Code de la consommation impose un formalisme particulier : inscription de mentions manuscrites obligatoires (articles L331-1 et L331-2), information régulière de la caution du montant restant à payer et du terme de l'engagement (article L333-2), etc.

Entre les soussignés :

M.⁽²⁾ THURINGER JEANINE

né(e) le 24/08/1930

à MARCIUY sur TILLE

demeurant 5 Rue Général Dubert 21000 DIJON

représenté(e) par son fils THURINGER François

désigné(e) aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».

ET

M.⁽³⁾ NACEBIDE-POLETTE ENUCE

né(e) le 30/06/1960

à damentin

demeurant 16 route de Saint Jean de laume, 21250 Pagny-le-Château

représenté(e) par

désigné(e) aux présentes sous la dénomination « la caution ».

(1) Selon la Cour de cassation, « le créancier professionnel s'entend de celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession ou se trouve en rapport direct avec l'une de ses activités professionnelles, même si celle-ci n'est pas principale, et [...] la qualité de créancier professionnel ne peut être présumée du seul fait que le créancier est une société civile immobilière » (Cass. Com., 15 novembre 2017, n° 16-13532).

(2) Nom et prénom du bailleur

(3) Nom et prénom de la caution, mariée(e) / pacsée(e) ou célibataire

Il a été dit et convenu ce qui suit :

M.⁽⁴⁾ NACIADINE-POLETTE Bruce déclare se porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M.⁽⁵⁾ POLETTE Maële à M.⁽⁶⁾ en exécution du bail qui lui a été consenti pour un logement situé ⁽⁷⁾ 36 Avenue Victor Hugo, 21000 Dijon

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel de ⁽⁸⁾ trois cents

..... €, révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers (l'indice de référence du présent bail est celui du trimestre), comme précisé dans le bail susvisé ;

- des charges d'un montant mensuel de ⁽⁸⁾ quarante

..... €, révisées, le cas échéant, dans les conditions du bail susvisé ;

- des charges accessoires, dépôt de garantie ⁽⁹⁾, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

La caution reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce contrat de location et déclare avoir parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte, ainsi que de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 rédigé en ces termes :

«Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.»

La caution s'engage à compter du ⁽¹⁰⁾ 01/09/2022 :

pour la durée du bail initial et de son éventuel renouvellement ou tacite reconduction, dans la limite de six ans s'agissant d'un bail référence 80 ;

pour la durée du bail initial et de son éventuel renouvellement ou tacite reconduction, dans la limite de deux ans s'agissant d'un bail référence 103 ou 103-CO ;

pour la durée du bail initial éventuellement modifiée une fois par avenant, dans la limite de dix mois s'agissant d'un bail référence 103-M.

En cas de défaut de paiement du locataire, le commandement de payer est signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

Le bailleur informera chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293, alinéa 2, du Code civil).

En cas de vente des locaux loués, le bénéfice de l'engagement de la caution sera de plein droit transmis à l'acquéreur.

Fait à Pagny-le-Château le 30/08/2022

Signature de la caution

(4) Nom et prénom de la caution.

(5) Nom et prénom du locataire.

(6) Nom et prénom du bailleur.

(7) Adresse du logement

(8) Sommes à rédiger en chiffres et en lettres.

(9) Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur s'il s'agit d'un bail mobilité (article 25-17 de la loi du 6 juillet 1989) : par conséquent, dans ce cas de figure, la caution ne peut être tenue du paiement du dépôt de garantie et les mots « dépôt de garantie » doivent être rayés.

(10) Inscrire la date de prise d'effet du bail et cocher la case correspondante.

BAIL DE TROIS ANS OU PLUS (location ou colocation)

Mise à jour : Octobre 2014

Locaux vacants

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Entre les soussignés :

1 →

Monsieur Thuringer Maurice
demeurant à Dijon 21000, 5 rue Général Joubert
désigné aux présentes sous la dénomination « le bailleur »,

D'UNE PART ;

ET

2 →

Madame Pato Reis Carla
demeurant à Lieu-dit Message, 58000 Sermoise-sur-Loire
et M
demeurant à
et M
demeurant à
et M
demeurant à
désigné aux présentes sous la dénomination « le locataire »,

D'AUTRE PART ;

il a été convenu ce qui suit

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au(x) locataire(s) qui accepte(nt) solidairement entre eux (1) les lieux ci-après désignés. Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des locataires.

SURFACE HABITABLE DES LIEUX

→

Les lieux loués ont une surface habitable de 40 m² (2).

DÉSIGNATION DES LIEUX

→

Adresse 36 avenue Victor Hugo 21000 Dijon

Désignation des locaux et équipements privés, des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...):

→

Un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et comprenant :
deux pièces, petite cuisine, salle de bains, W.C.
chauffage individuel au gaz

Cave* N° une Parking* N°

Énumération des parties et équipements communs :

→

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent (3).

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location :

→

* Rayer la mention inutile.
(1) En cas de pluralité de locataires.
(2) Ce contrat de location doit préciser la surface habitable des lieux loués (article 3 de la loi du 6 juillet 1989) ; l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation définit cette surface habitable. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les balcons, boîtes à lettres, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, échelles extérieures au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Il est à noter que la surface habitable n'est pas identique à la surface bâtie par la loi Correz qui vise la vente de lots de copropriété.
(3) Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.
Les rubriques signalées par les flèches → sont à remplir par les parties.

TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 DESTINATION DES LIEUX

Les présents locaux sont loués
 à usage exclusif d'habitation * ;
 à usage mixte professionnel et d'habitation *

2 DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de trois ANS (1) prenant effet le 1er juillet 2015
pour se terminer le 30 juin 2018.

3 LOYER

Le loyer mensuel est fixé à la somme de trois cent cinquante euros payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le 1er juillet 2015 ³⁵⁰ €(2)

Pour le cas où le locataire bénéficierait ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement, l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct. Ce versement de l'allocation-logement entre les mains du bailleur constitue paiement partiel du loyer à due concurrence. En sus de ce loyer, le locataire paiera simultanément les charges et taxes récupérables. Si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du présent bail, indiquer le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté.

4 CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87 713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Répartition des charges (3)

Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
 Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

Toutefois, la répartition sera faite

- pour l'eau chaude et froide, proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe ;
- pour le chauffage collectif, proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété, s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un (4).

Il est précisé qu'entrent notamment dans les charges

- le salaire en espèces du, de la ou des concierges ou gardiens à concurrence des trois quarts, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes ;
- le salaire du ou des préposés à l'entretien, ainsi que les charges sociales ou fiscales afférentes à ces salaires ou les frais de l'entreprise chargée de l'entretien.

Acomptes et régularisation

Le paiement des charges, prestations, fournitures et taxes précisées ci-dessus s'effectuera par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel, si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Pour la première année, ces provisions mensuelles sont de quarante cinq euros ⁴⁵ €.

Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

La régularisation se fera chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

5 RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E., ou tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice. L'indice de référence est celui du 1er trimestre 2015 dont la valeur est de 125,19 (dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail), et l'indice du même trimestre de chaque année.

6 DÉPÔT DE GARANTIE

À la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de trois cent cinquante euros ³⁵⁰ € représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au locataire en fin de jouissance, sans intérêt, dans un délai de deux mois (5) après complet déménagement, remise de toutes les clés et établissement de l'état des lieux de sortie, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont le propriétaire pourrait être tenu responsable en ses lieu et place. À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Cocher la case correspondante

(1) Le bail doit être d'au moins trois ans si le bailleur est une personne physique (ou assimilée - SCI familiale constituée entre parents et allés jusqu'au 4^e degré inclus) ou institution) et d'au moins six ans si le bailleur est une personne morale.

(2) À lire avant de remplir le montant du loyer

- Dans 28 agglomérations, le décret n° 2014-834 du 30 juillet 2014 encadre l'évolution des loyers lors d'une rélocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2014-834 du 30 juillet 2014). Pour les logements vacants reloués à compter du 1^{er} août 2014, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives des communes où si le loyer est manifestement sous-évalué (pour plus de précisions, se reporter aux articles 3 et 4 du décret du 30 juillet 2014).

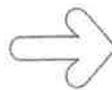
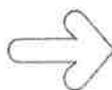
A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements occupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 3 du décret).

- Dans les zones « tendues » définies par décret ultérieurement, le décret arrêtera des loyers de référence (article 47 de la loi du 6 juillet 1989). Cette réglementation s'appliquera après parution des textes d'application (elle ne concerne donc pas les baux conclus avant cette date).

(3) Cocher la case correspondante

(4) Rayer la mention inutile

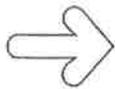
(5) Ce délai est porté à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.



Calcul PR

7

S'IL S'AGIT D'UNE COLOCATION



En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé. Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire (1) :

- le présent contrat fera l'objet d'un avenant (2) (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie) ;
- un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

8

CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, le préavis est réduit à un mois dans les cas suivants : en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour le locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer

un logement HLM, après parution du décret d'application, si le logement loué est situé en zone « tendue » (article 17, I de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire souhaitant bénéficier du préavis réduit à un mois doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé ; à défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Enfin, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

9

CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en respectant un délai de préavis de six mois. Il faut toutefois noter qu'en cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et que tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux,

notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II modifié de la loi du 6 juillet 1989.

10

TACITE RECONDUCTION, RENOUVELLEMENT DU BAIL

1 Tacite reconduction

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, et pour six ans s'il est une personne morale.

2 Renouvellement

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée et à six ans s'il est une personne morale (3).

L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Quant au loyer du contrat renouvelé, il est défini selon les modalités prévues à l'article 17-2 de la même loi.

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

11

ÉTAT DES LIEUX ET TRAVAUX

1. Sauf stipulation contraire (4), le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.
2. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. À défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.
5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. À défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte ou du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

(1) Cocher la case retenue. À défaut, la première clause sera applicable.

(2) Utiliser l'imprimé référence 80-A.

(3) Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur, si le bailleur est une personne physique ou assimilée justifiée de raisons professionnelles ou familiales de reprise anticipée.

(4) Dans ce cas, insérer cette clause en fin de bail dans la « clause particulière » elle indiquera les travaux à exécuter par le locataire, leurs modalités d'imputation sur

du
PR

12 JOUISSANCE DES LIEUX

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle (1).
5. Le locataire reconnaît avoir reçu, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance de l'immeuble.
6. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
7. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
8. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
9. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.
En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
10. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
11. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
12. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
13. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
14. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et de déprédations dans les lieux loués.
15. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne (2).
16. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
17. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
18. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

13 RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7-g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux

mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance, la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

14 CLAUSE PÉNALE

Sans préjudice de la clause résolutoire visée ci-dessus, il est expressément convenu que si l'occupant se maintient dans les lieux malgré une ordonnance d'expulsion, il devra payer, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à ce qu'il quitte définitivement les lieux.

(1) Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit libre et autonome des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

(2) Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-437 du 2 juillet 1966.

15 DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS À ANNEXER AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION

Outre l'état des risques naturels et technologiques (voir pièces jointes), le bailleur doit annexer au bail, lors de sa signature ou de son renouvellement, un diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une valeur informative (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989)

Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire pour les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1949, lors de la signature du bail ou de son renouvellement (article L.1334-7 du code de la santé publique et article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989). En l'absence de CREP annexé au bail, la responsabilité pénale du propriétaire pourrait être engagée.

En plus de ces diagnostics, l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans les matériaux ou produits de construction et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz devront être annexés au bail (ces nouveaux diagnostics ne seront obligatoires qu'après parution de leur décret d'application).

Le locataire reconnaît avoir reçu ces documents le cas échéant.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante – parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé à proximité d'un aérodrome, le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone [] dans le plan d'exposition au bruit

16 NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

17 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués

CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Il ne sera fait aucun changement des tapisseries et peintures sans l'accord du bailleur.

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur.

Conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement, le locataire reconnaît avoir reçu un état des risques naturels et technologiques.

Fait à Dijon le 25.06.2015 en deux originaux.

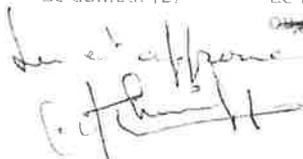
Le bailleur (2)

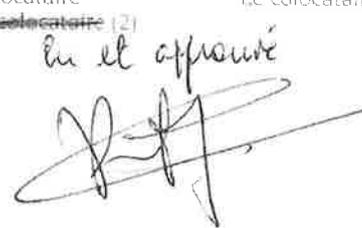
Le locataire

Le colocataire (2)

Le colocataire (2)

Le colocataire (2)

Lu et approuvé


Lu et approuvé


Rayés comme nuis

lignes

mots

CAUTION D'UN TIERS (CLAUSE FACULTATIVE) (1)

Un bailleur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, qui souscrit une assurance loyers impayés ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses : si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

Un bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, ne peut demander un cautionnement que dans deux cas :

- si le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989)

MENTION À RECOPIER À LA MAIN PAR LA CAUTION :

« le soussigné,

..... (2)

déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M.

..... (3)

à M.

..... (4), en exécution du bail qui lui a été consenti pour un logement situé à

..... (5).

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel actuel de

..... € (6),

révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E, telle que définie à l'article 5 du bail susvisé dont je reconnais avoir reçu un exemplaire ;

- de la provision pour charges d'un montant de

..... € (6),

révisée annuellement, telle qu'elle est déterminée par l'article 4 dudit bail ;

- des charges accessoires, dépôt de garantie, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

Cette caution est donnée pour une durée maximale de six ans, prenant effet le

..... (7),

jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement

le déclare en conséquence avoir pleine connaissance de l'étendue de l'obligation que j'ai ainsi contractée, ainsi que de l'article 22-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 dont je reproduis ci-après le quatrième alinéa

"Art 22-1 - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Le reconnais qu'en cas de vente des locaux loués mon engagement bénéficiera à l'acquéreur »

(1) En cas de cautionnement, le bail doit être établi en trois exemplaires dont un destiné à la caution. Le bailleur doit informer chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293 alinéa 2 du Code civil)

(2) Nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance de la personne se portant caution

(3) Nom et prénom du ou des locataires

(4) Nom et prénom du bailleur

(5) Adresse du logement loué faisant l'objet du présent bail

(6) Sommes à rédiger impérativement en chiffres et en lettres

(7) Inscrire la date de prise d'effet du bail déterminée à l'article 2 dudit bail

Signature de la caution

BAIL (trois ans ou plus)

Mise à jour : Janvier 2010

REF

80

Locaux vacants

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

UPI
UNION NAZIONALE DE L'IMMOBILIERE ITALIANA

Entre les soussignés :

1

Monsieur Thuringer Maurice
né le 29.07.33 à Dijon(21)
demeurant à Dijon 21000, 5 rue Général Joubert
désigné aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».

D'UNE PART,

ET

2

Mademoiselle Pascual Alexandra
né le 03.10.78 à Cosne-sur-Loire (58)
et Mme
née le
demeurant à Entrains-sur-Nohain 58410, 10 Résidence Charles Cassiat
désigné(e) aux présentes sous la dénomination « le locataire ».

D'AUTRE PART;

il a été convenu ce qui suit

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, aux locataire(s) qui accepte(nt) conjointement et solidairement entre eux (1) les lieux ci-après désignés. Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des locataires, même à celui qui a donné congé et quitté les lieux.

SURFACE HABITABLE DES LIEUX

Les lieux loués ont une surface habitable de 40 m² (2)

OCCUPATION DES LIEUX

Au vu de cette surface, le présent logement ne peut être occupé à titre permanent par plus de personnes

DÉSIGNATION DES LIEUX

Adresse 36 Avenue Victor Hugo 21000 Dijon

Désignation des locaux et équipements privés :

Un appartement situé au 1er étage de l'immeuble et comprenant : séjour, petite cuisine, salle de bains, W.C., deux pièces
chauffage et eau chaude individuels au gaz

Cave* N° une

Parking* N°

Énumération des parties et équipements communs :

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent (3).

* Rayer la mention inutile

(1) En cas de pluralité de locataires

(2) Le contrat de location doit préciser la surface habitable des lieux loués (article 3 de la loi n° 6 juillet 1989). L'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation définit cette surface habitable : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après réduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Il est à noter que la surface habitable n'est pas identique à la surface définie par la loi Carrez qui vise la vente de lots de copropriété

(3) Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.

Les rubriques signalées par les flèches ⇔ sont à remplir par les parties.

TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 DESTINATION DES LIEUX



Les présents locaux sont loués
 à usage exclusif d'habitation
 à usage mixte professionnel et d'habitation

2 DURÉE



Le bail est conclu pour une durée de trois ANS (1) prenant effet le 1er février 2011
pour se terminer le 31 janvier 2014.

3 LOYER



Le loyer mensuel est fixé à la somme de trois cent quatre-vingt dix euros 390 €
payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le 1er février 2011.

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct. Ce versement de l'allocation-logement entre les mains du bailleur constitue paiement partiel du loyer à due concurrence. En sus de ce loyer, le locataire paiera simultanément les charges et taxes récupérables (2).

4 CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Répartition des charges (3)

- Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
- Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :



Toutefois, la répartition sera faite

- pour l'eau chaude et froide, proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe ;
- pour le chauffage collectif, proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété, s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un (4) ;

Il est précisé qu'entrent notamment dans les charges :

- le salaire en espèces du, de la ou des concierges ou gardiens à concurrence des trois quarts, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes ;
- le salaire du ou des préposés à l'entretien, ainsi que les charges sociales ou fiscales afférentes à ces salaires ou les frais de l'entreprise chargée de l'entretien.

Acomptes et régularisation

Le paiement des charges, prestations, fournitures et taxes précisées ci-dessus s'effectuera par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Pour la première année, ces provisions mensuelles sont de quarante deux euros 42 €.

Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

La régularisation se fera chaque année sur présentation d'un décompte qui sera adressé au locataire un mois avant la date de paiement. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire par le bailleur, son mandataire ou, en cas de copropriété, par le syndic.

5 RÉVISION DU LOYER



Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice. L'indice de référence est celui du 3ème trimestre 2010 dont la valeur est de IRL 118,70 (dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail), et l'indice du même trimestre de chaque année.

6 DÉPÔT DE GARANTIE



A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de trois cent quatre-vingt dix euros 390 € représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au locataire en fin de jouissance, soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans justifie le changement de domicile par son état de santé ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, le préavis est réduit à un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

7 CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans jus-

qu'il justifie le changement de domicile par son état de santé ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, le préavis est réduit à un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

⁽¹⁾ Cocher la case correspondante.

(1) Le bail doit être d'au moins trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, SCI familiale constituée entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus ou indivision) et d'au moins six ans si le bailleur est une personne morale.

(2) La contribution représentative du droit de bail est supprimée à compter de janvier 2001, quel que soit le montant du loyer (article 12 de la loi de finances pour 2000, loi n° 99-1172 du 31 décembre 1999).

(3) Cocher la case correspondante.

(4) Baser la répartition inutile.

Qui

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en respectant un délai de préavis de six mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer

le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II modifié de la loi du 6 juillet 1989.

1. Renouvellement

A défaut de donner congé, le bailleur pourra proposer au locataire, six mois avant l'échéance du présent bail, un renouvellement pour une durée au moins égale à trois ans s'il est une personne physique ou assimilée et à six ans s'il est une personne morale (1).

2. Fixation du loyer

La proposition de renouvellement indique le nouveau loyer proposé, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables. La notification faite au locataire doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les références ayant servi à fixer le loyer proposé (2).

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des par-

ties saisit la commission départementale de conciliation qui rend son avis dans les deux mois.

En cas d'échec de la conciliation, le juge doit être saisi avant l'échéance du bail, faute de quoi celui-ci sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer.

La hausse, convenue entre les parties ou fixée judiciairement, s'applique – selon son importance – par tiers ou par sixième annuel (3) au cours du bail renouvelé; chaque valeur ainsi définie est soumise à révision.

3. Tacite reconduction

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, et pour six ans s'il est une personne morale.

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

1 Sauf stipulation contraire (4), le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.

2 Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives.

Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

4 Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble.

Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.

5 Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

6 Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscritra un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur.

Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

(1) Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur, si le bailleur personne physique ou assimilée justifie de raisons professionnelles ou familiales de reprise anticipée.

(2) Le nombre des références est de trois (sauf dans les « agglomérations » de Paris, de Lyon et de Marseille où il est de six). Elles doivent comporter pour deux tiers des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

(3) La hausse s'applique par tiers annuel si elle ne dépasse pas 10 % et par sixième annuel si elle est supérieure à 10 %.

(4) Dans ce cas insérer cette clause en fin de bail dans « clause particulière » elle indiquera les travaux à exécuter par le locataire, leurs modalités d'imputation sur le loyer et de dédommagement en cas de départ anticipé.

Qu'est

11 JOUISSANCE DES LIEUX

1. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
2. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
3. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle (1).
4. Le locataire reconnaît avoir reçu les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance de l'immeuble.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple activité commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.
En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et de dégradations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne (2).
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance.
À défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

12 RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

À défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

À peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux

mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire : à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. À défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

13 CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement – à son échéance – de toute somme due et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur d'une somme forfaitaire égale à 10% du montant de la somme impayée dès que le retard de paiement excède 10 jours

Si l'occupant se maintient dans les lieux malgré une ordonnance d'expulsion, il devra payer, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à ce qu'il quitte définitivement les lieux.

(1) Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

(2) Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-157 du 2 juillet 1966.

Quint

CAUTION D'UN TIERS (CLAUSE FACULTATIVE) (1)

En vertu de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance loyers impayés. Par ailleurs, si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que dans deux cas :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

MENTION À RECOPIER À LA MAIN PAR LA CAUTION :

a Je soussigné,

(2)

déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M

(3)

à M.

(4), en exécution du

bail qui lui a été consenti pour un logement situé à

(5)

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel actuel de

€ (6),

révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E. telle que définie à l'article 5 du bail susvisé dont je reconnais avoir reçu un exemplaire ;

- de la provision pour charges d'un montant de

€ (6),

révisée annuellement, telle qu'elle est déterminée par l'article 4 dudit bail ;

- des charges accessoires, dépôt de garantie, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

Cette caution est donnée pour une durée maximale de six ans, prenant effet le

(7),

jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement

Je déclare en conséquence avoir pleine connaissance de l'étendue de l'obligation que j'ai ainsi contractée, ainsi que de l'article 22-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 dont je reproduis ci-après le second alinéa :

"Art. 22-1 - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Je reconnais qu'en cas de vente des locaux loués mon engagement bénéficiera à l'acquéreur. »

Signature de la caution

(1) En cas de cautionnement, le bail doit être établi en trois exemplaires dont un destiné à la caution.

Le bailleur doit informer chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293, alinéa 2, du Code civil).

(2) Nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance de la personne se portant caution.

(3) Nom et prénom du locataire.

(4) Nom et prénom du bailleur.

(5) Adresse du logement loué faisant l'objet du présent bail.

(6) Sommes à rédiger impérativement en chiffres et en lettres.

(7) Inscrire la date de prise d'effet du bail déterminée à l'article 2 dudit bail.

CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement nu

Mise à jour : février 2021



Soumis au titre 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Madame THURINGER JEANINE
Mme General Yvonne 21000 DIJON

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale¹ / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire :

- le cas échéant [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] :

[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³.

ET
- M. MACE Morgan 8 place de la Banque
21000 DIJON

et M. _____

et M. _____

et M. _____

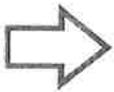
[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

² A reproduire si pluralité de bailleur.

³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties



2/6

[Signature]

M/D

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 30 avenue Victor Hugo Dijon
[exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] :
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : 30,22 m² ;
- nombre de pièces principales : 2 ;
- le cas échéant Autres parties du logement : petite cuisine, salle de bain, W.C.
[exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] ;
- le cas échéant Eléments d'équipements du logement :
[exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.] ;
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif ⁴

A défaut de précision pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un ⁵

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective ⁶

A défaut de précision pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation,

C. Le cas échéant. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

non
[exemples : cave, parking, garage, etc.]

D. Le cas échéant. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]

E. Le cas échéant. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : du 01/09/2022

B. Durée du contrat : 3 ans
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis⁷ le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire
⁵ Rayer la mention inutile

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989)

Chg
MR

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

- a) Montant du loyer mensuel : trois cent cinquante euros (350€) ;
b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁹ :
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation¹⁰ : Oui ou Non,
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral¹¹ :
 Oui ou Non,
- montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² ;
- le cas échéant, Complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, Informations relatives au loyer du dernier locataire :

350 euros

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]¹².

Aides au logement¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficierait ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

- a) Date de révision : les trimestres 2022 133,93
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

⁹Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

¹⁰Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

¹¹Dans 28 agglomérations, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Il faut toutefois noter que depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL, si le logement est classé F ou G (pour plus de précisions, vous pouvez consulter les articles 6 et 7 du décret du 27 juillet 2017 modifié ou vous renseigner auprès de votre Chambre de propriétaires).

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

¹²Dans les zones « tendues », les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif. Pour chaque territoire ainsi délimité, le préfet fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré (article 140 de la loi ELAN).

Dans ces zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré, si il s'agit d'une nouvelle location (un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

A ce jour, seules les villes de Paris (décret n° 2019-115 du 12 avril 2019 et arrêté préfectoral du 4 juin 2020) et Lille (décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 et arrêté préfectoral du 30 janvier 2020) sont concernées par cette réglementation. A Paris, les loyers de référence peuvent être consultés sur le site www.referenceloyer.dnhp.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr à Lille, ils peuvent être consultés sur le site www.ssi/lab-cdcm-encadrement-loyers-33.websell.net/fr/accueil. D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers, comme le territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune (qui regroupe les villes d'Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, Lille-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villeurbanne) : ces 9 villes devraient être soumises à un encadrement des loyers à compter de juin 2021 (en attente de l'arrêté préfectoral suite à la parution du décret n° 2020-1619 du 17 décembre 2020).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

¹³Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

Cocher cette case si cette disposition est retenue par les parties.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables¹⁴ : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait.

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

50 € Citoyenneté

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ :

- paiement : à échoir ou à terme échu :

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant, Lieu de paiement :

- Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires]

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

¹⁴ S'agissant d'un logement nu, le bailleur peut récupérer auprès du locataire les charges récupérables de plusieurs manières : de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ou de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges ou, s'il s'agit d'une colocation, sous la forme d'un forfait de charges (pour plus de détails, se référer au paragraphe 1.3.2 en page 11 du présent bail).

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

¹⁶ Art. 23-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État (décret du 30 mars 2016).

¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :

[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

• Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.

• Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée] :

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

²¹ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

²² Utiliser l'imprime référence 80-A

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

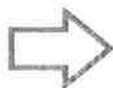
– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

€/m² de surface habitable ;

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

€/m² de surface habitable.

Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

– autres prestations :

..... [détail des prestations et conditions de rémunération].

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrita un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe et qu'ils ne sont pas mentionnés dans le présent bail, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. ^{Le cas échéant,} un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ²⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ²⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ²⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante - parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports (PEB), le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone ²⁹ dans le PEB. Le PEB peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.geoportail.gouv.fr.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux ³⁰.

E. ^{Le cas échéant,} Une autorisation préalable de mise en location ³¹.

F. ^{Le cas échéant,} Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ³².

³³ ^{Le cas échéant,} Les extraits du règlement de copropriété et le dossier de diagnostic technique mentionnés ci-avant aux points A et B sont communiqués au locataire par voie dématérialisée (.....).

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

²⁶A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

²⁷A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz s'imposent dès lors que l'installation d'électricité ou de gaz date de plus de quinze ans. Ils doivent être annexés à tous les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2018 (ou du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975). Pour plus de précisions, se reporter aux dispositions des deux décrets du 11 août 2016.

²⁸La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis juillet 2018, ce formulaire s'appelle « état des risques et pollutions (risques naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) » et doit également être annexé au bail si le bien loué est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3. Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

²⁹Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le PEB (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible). Vous pouvez contacter la mairie de la commune où est situé le logement loué pour vous aider à remplir cette mention.

³⁰L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

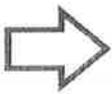
Les états des lieux peuvent être établis de manière numérique.

³¹Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, définité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

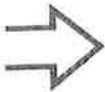
³²Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

³³Indiquer un fin de phrase le mode de communication (par exemple, courriel, clé-USB ou CD-ROM). Si cette case n'est pas cochée, ces documents doivent, le cas échéant, être joints au bail.

Pour rappel, les articles 1 et 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 (tels que modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018) permettent une communication au locataire par voie dématérialisée des extraits du règlement de copropriété et du dossier de diagnostic technique, sauf si l'une des parties au contrat s'y oppose explicitement. Sauf en cas d'opposition explicite du locataire, le bailleur peut donc communiquer au locataire ces éléments par voie dématérialisée.



XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)



Lined area for writing the optional clause.

Le 15.11.20 [date], à Dison [lieu],
en 5.76.28 originaux.

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

Signature du locataire ou colocataire

[Signature]

[Signature]

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Rayés comme nuls
..... lignes
..... mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revvalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminés à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

- bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret³⁴ qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
 - de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.
- Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). À compter du 1^{er} septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

³⁴ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret³⁵.

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁶ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁶ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret³⁷ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁸.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente³⁹.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁸ Courant, partenaire de PACS, concubin notaire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notaire.

³⁹ Note de l'UNPL : s'agissant de locations vides, il est fait exception du droit de préemption du locataire en cas de vente « entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis » en de vente d'un logement frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou déclaré insalubre (article 15 II de la loi du 6 juillet 1989).

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu .

- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers, ...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
 - l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
 - la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
 - l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

**CONTRAT TYPE de location ou
de colocation de logement nu**

Mise à jour : février 2021

UPI

UNION DES PROPRIETAIRES INDIVIDUELS

Soumis au titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Madame THURINGER JEANNINE

5 rue General Joubert 21000 Dijon

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale¹ / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire :

le cas échéant, [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;

[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³

ET

- M. LAPALUD Nicolas, 27 décembre 1994, Arnas (67)
14 rue Montigny 21000 Dijon

et M.

et M.

et M.

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

² A reproduire si pluralité de bailleur

³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties

NL

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 36 Avenue Victor Hugo D. 1201 21022
1er étage [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : 30, 20 m² ;
- nombre de pièces principales : 2 ;
- le cas échéant, Autres parties du logement : petite cuisine, salle de bains, WC
[exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement :
- [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.]
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif ⁴

A défaut de précision : pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un ⁵

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective ⁶

A défaut de précision : pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe.

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation.

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

[exemples : cave, parking, garage, etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 01-10-2021

B. Durée du contrat : 3 ans
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁷ le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
⁵ Rayer la mention inutile.

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi n° 6 juillet 1989).

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : trois cent cinquante euros (350 e) :

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁸ :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation¹⁰ : Oui ou Non.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral¹¹ : Oui ou Non.

- montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² :

- le cas échéant Complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

350 euros.

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]¹².

Aides au logement¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

a) Date de révision : 1.3.1.12

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1. RL 2ème trimestre 2021

⁸ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément

⁹ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret

¹⁰ Dans 28 agglomérations, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Il faut toutefois noter que depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL, si le logement est classé F ou G (pour plus de précisions, vous pouvez consulter les articles 6 et 7 du décret du 27 juillet 2017 modifié ou vous renseigner auprès de votre Chambre de propriétaires).

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

¹¹ Dans les zones « tendues », les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif. Pour chaque territoire ainsi délimité, le préfet fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré (article 140 de la loi ELAN).

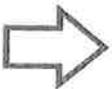
Dans ces zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré, s'il s'agit d'une nouvelle location (un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

A ce jour, seules les villes de Paris (décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 et arrêté préfectoral du 4 juin 2020) et Lille (décret n° 2020-1) du 22 janvier 2020 et arrêté préfectoral du 30 janvier 2020) sont concernées par cette réglementation. A Paris, les loyers de référence peuvent être consultés sur le site www.referenceloyer.drih.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr. A Lille, ils peuvent être consultés sur le site www.ssilab-ddim-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil. D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers, comme le territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune (qui regroupe les villes d'Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villeneuve) : ces 9 villes devraient être soumises à un encadrement des loyers à compter de juin 2021 (en attente de l'arrêté préfectoral suite à la parution du décret n°2020-1) du 17 décembre 2020.

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

¹² Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

¹³ Cocher cette case si cette disposition est retenue par les parties.



Handwritten signature

NL

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables¹⁴ : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait.

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ : mensuel

- paiement : à échoir ou à terme échu :

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant, Lieu de paiement :

- Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

¹⁴ S'agissant d'un logement nu, le bailleur peut récupérer auprès du locataire les charges récupérables de plusieurs manières : de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ou de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges ou, s'il s'agit d'une colocation, sous la forme d'un forfait de charges (pour plus de détails, se référer au paragraphe 1.3.2. en page 13 du présent bail).

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

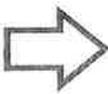
¹⁶ Art. 23-1 de la loi n° 89-162 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat (décret du 30 mars 2016).

¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.



B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :

trois cent cinquante euros (350 euros)

[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

• Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.

• Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée] :

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

²¹ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

²² Utiliser l'imprimé référence 80-A

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

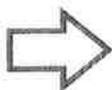
– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

€/m² de surface habitable,

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

€/m² de surface habitable.

Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– ^{le cas échéant} prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

– autres prestations :

[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– ^{le cas échéant} prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. À défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe et qu'ils ne sont pas mentionnés dans le présent bail, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. ^{Le cas échéant,} un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ²⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ²⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ²⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante – parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone²⁹ dans le PEB. Le PEB peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.gcoportail.gouv.fr.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux ³⁰.

E. ^{Le cas échéant,} Une autorisation préalable de mise en location ³¹.

F. ^{Le cas échéant,} Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ³².

³³ ^{Le cas échéant,} Les extraits du règlement de copropriété et le dossier de diagnostic technique mentionnés ci-avant aux points A et B sont communiqués au locataire par voie dématérialisée (.....).

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

²⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

²⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz s'imposent dès lors que l'installation d'électricité ou de gaz date de plus de quinze ans. Ils doivent être annexés à tous les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2018 (ou du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975). Pour plus de précisions, se reporter aux dispositions des deux décrets du 11 août 2016.

²⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis juillet 2018, ce formulaire s'appelle « état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) » et doit également être annexé au bail si le bien loué est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3. Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

²⁹ Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le PEB (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible). Vous pouvez contacter la mairie de la commune où est situé le logement loué pour vous aider à remplir cette mention.

³⁰ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

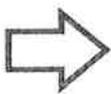
Les états des lieux peuvent être établis de manière numérique.

³¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

³² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

³³ Indiquer en fin de phrase le mode de communication (par exemple, courriel, clé USB ou CD-ROM). Si cette case n'est pas cochée, ces documents doivent, le cas échéant, être joints au bail.

Pour rappel, les articles 3 et 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 (tels que modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018) permettent une communication au locataire par voie dématérialisée des extraits du règlement de copropriété et du dossier de diagnostic technique, sauf si l'une des parties au contrat s'y oppose explicitement. Sauf en cas d'opposition explicite du locataire, le bailleur peut donc communiquer au locataire ces éléments par voie dématérialisée.



XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur.



Le 17/03/2021 [date], à Dijon (21000) [lieu],
en originaux.

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

Lu et approuvé
V. Perron

Signature du colocataire

Signature du locataire ou colocataire

[Signature]
N. Laplaud

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Rayés comme nuls

..... lignes

..... mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989)

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique données, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publiée par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision. Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande : elle ne peut donc pas être rétroactive. Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible. Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat. La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoit cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif, » le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [11] et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties. A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable. Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit). Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est étalonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étallement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étalonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes : le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant dû complètement de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

- bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret³⁴ qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
 - de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.
- Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

³⁴ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1200 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

Location de logement meuble : Les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux, le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable) la commission départementale de conciliation doit dépend le logement.

Si la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage, le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour le locataire. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux ultérieurement à sa réalisation. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété par les deux parties. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les parties. L'établissement de l'état des lieux est réputé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2) Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est réputé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires. Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsque un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsque un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) : Lorsque des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue d'engagement à durée déterminée, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue. En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée : Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, la caution qui résilie son engagement ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement : L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution. Durée de l'engagement : Le bailleur ne peut en fin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti. En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1) La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1) Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁶ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁶ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent visé par l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret¹⁷ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁸.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente³⁹.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁸ Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notaire.

³⁹ Note de l'UNPI. S'agissant de locations vides, il est fait exception au droit de préemption du locataire en cas de vente « entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis » ou de vente d'un logement frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou déclaré insalubre (article 15, §1 de la loi du 6 juillet 1989).

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisie.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat. Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende. Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice. Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profil pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
 - d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).
- En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.adil.org/votre-adil/>). Les organismes payeurs des aides au logement : Caisse d'allocations familiales (CAF) ; Mutualité sociale agricole (MSA). Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs. Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs ;
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires ;
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et les points d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative : ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ; site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ; numéro unique de renseignements des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

ANNEXE 2

61

**1er vice-président de Dijon métropole
délégué aux actes administratifs, à l'éco-habitat,
à l'urbanisme, au PLUI-HD, aux relations
contractuelles avec la Région et aux fonds européens
4ème adjoint au maire de Dijon**

Monsieur Bernard THURINGER
68 rue de Dijon
21121 FONTAINE-LES-DIJON

**Lettre recommandée avec A.R.
1A 175 462 6775 0**

Dijon, le 06 juin 2023

Nos réf. : SF/LBM/DF n° 634

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 36 avenue Victor Hugo à Dijon
Demande de visite**

Monsieur,

Vous avez transmis à la Métropole, par l'intermédiaire de votre notaire, Maître Elisabeth BEAUNEE, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 22 mai dernier, concernant la vente d'un ensemble immobilier à usage d'habitation situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 de 499 m², moyennant le prix de 425 000 €, avec une commission à la charge de l'acquéreur de 20 000 € TTC.

Je vous informe que « Dijon Métropole » souhaite visiter ces biens dans le cadre de l'instruction du droit de préemption. Je vous invite à prendre contact avec Danièle FERNANDEZ (Tel : 03.80.50.35.31 ou 03.80.50.35.98) pour déterminer avec elle les modalités de cette visite.

Je vous précise que cette visite doit être faite en présence du propriétaire du bien ou son représentant et de la personne mandatée par « Dijon Métropole ».

Conformément aux dispositions du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, vous trouverez, en annexe, les articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme, intégralement retranscrits.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Pierre PRIBETICH

**PJ : dispositions des articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du CU
Copie à Maître Elisabeth BEAUNEE (LR/AR n° 1A 175 462 6776 7)**

DIJON MÉTROPOLE

40, avenue du Drapeau • CS 17510 • 21075 Dijon cedex

Tél : 03 80 50 35 35 • Fax : 03 80 50 13 36

contact@metropole-dijon.fr • www.metropole-dijon.fr

DISPOSITIONS DES ARTICLES L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3
du code de l'urbanisme

– article L.213-2 du code de l'urbanisme :

« Toute aliénation visée à l'article L.213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L.741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété. »

– article D.213-13-2 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« L'acceptation de la visite par le propriétaire doit être écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de 15 jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L.213-2 reprend son cours.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

– article D.213-13-3 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« Le propriétaire peut refuser la visite du bien.

Le refus est notifié au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. En l'absence de réponse dans ce délai, le refus est tacite.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

**1er vice-président de Dijon métropole
délégué aux actes administratifs, à l'éco-habitat,
à l'urbanisme, au PLUI-HD, aux relations
contractuelles avec la Région et aux fonds européens
4ème adjoint au maire de Dijon**

Maître Elisabeth BEAUNEE
Notaire
43 rue Elsa Triolet
Parc d'Activités Valmy
21000 DIJON

**Lettre recommandée avec A.R.
1A 175 462 6776 7**

Dijon, le 06 juin 2023

Nos réf. : SF/LBM/DF n° 635

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 36 avenue Victor Hugo à Dijon
Demande de visite**

Maître,

Veillez trouver ci-joint copie de la demande de visite envoyée en LR/AR à Monsieur Bernard THURINGER – LR/AR n°1A 175 462 6775 0.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Pierre PRIBETICH

PJ : 1

DIJON MÉTROPOLE

40, avenue du Drapeau • CS 17510 • 21075 Dijon cedex
Tél : 03 80 50 35 35 • Fax : 03 80 50 13 36
contact@metropole-dijon.fr • www.metropole-dijon.fr

En provenance de :
~~Maitre ELPOIXTH BEAUNEE
Notaire
43 rue Elsa T...
Rue d'archiles Vainmy
21500 DITON~~

SGR2 V2E MSR ZA 19-1184514 12-21



**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION**

Numéro de l'AR : **AR 1A 175 462 6776 7**



SFIDF DIA 36 av. V. d'Albige - DITON
DI DE DE VISITE

Renvoyer à



Présenté / Avisé le : 07/06/2023
Distribué le :
Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :


* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

DITON METROPOLE
Site Foncier
40 avenue du Drapeau - CS 17510
21075 DITON cedex



En provenance de :
~~M. Bernard THURINGER
68 rue de Dijon
21121 FONTAINE-LES-DITON~~

SGR2 V2B MSR ZA 19-1184514 12-21



**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION**

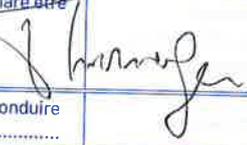
Numéro de l'AR : **AR 1A 175 462 6775 0**



SFIDF DIA 36 av. V. d'Albige - DITON
DI DE DE VISITE

Renvoyer à



Présenté / Avisé le : 08/06/2023
Distribué le : 08/06/2023
Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :


* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

DITON METROPOLE
Site Foncier
40 avenue du Drapeau - CS 17510
21075 DITON cedex



Bien situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon

DIA reçue le 22 mai 2023

Constat contradictoire de visite

Date de la visite

jeudi 15 juin à 17h15

Signature du propriétaire ou de leur représentant :

MANURA Catherine Régis Foncive


Signature du représentant de Dijon Métropole :



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A.213.1 du Code de l'urbanisme)

22 MAI 2023

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme (4))

Demande d'acquisition d'un bien (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

ANNEXE 3

Date de réception

Cadre réservé à l'administration

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaires

Personne physique

Nom, Prénom

Monsieur Bernard THURINGER

Profession (facultatif) (5)

retraité

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Accusé de réception en préfecture
021-451638902-20230726-EPFL20230726-AP-AU
Date de télétransmission : 26/07/2023
Date de réception préfecture : 26/07/2023

Adresse ou siège social (6)

N° de voie

68

Extension

Type de voie

rue

Nom de voie

de Dijon

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

21121

Localité

FONTAINE-LES-DIJON

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres Co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7) :

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du Bien

N° de voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

36 AVENUE VICTOR HUGO

Code postal

21000

Localité

DIJON

Superficie totale du bien

499 m²

Références cadastrales de la ou les parcelles

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, Arrondissement)	Superficie Totale
	HL	460	AVENUE VICTOR HUGO	00 ha 04 a 99 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire :

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9) Surface construite au sol (m²) Surface utile ou habitable (m²) **274**

Nombre de Niveaux : **3** Appartements : **7** Autres locaux :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	
					Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
			0 /		Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	
					Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
					Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11) Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature Nombre Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser)

Occupation par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser)

Le cas échéant, joindre un état locatif - Cf annexe

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON En attente de l'Etat hypothécaire.

Préciser la nature Indiquer si rente viagère antérieure

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) **QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (425 000,00 €)**

Dont éventuellement inclus : Mobilier Cheptel Récoltes Autres

Si vente indissociable d'autres biens Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement : comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : 20.000,00 € TTC HT Bénéficiaire : acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'alléation Evaluation de la contrepartie **### (Évaluation de la contrepartie)**

Rente viagère Montant annuel Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit Vente de la nue-propiété (à préciser)

Echange Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique et aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) **SCI IMMOBILIERE 36 HUGO**

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie **36** Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie **Avenue Victor Hugo** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **21000** Localité **DIJON**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **DIJON** Le **16 mai 2023** Signature et cachet s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, **Elisabeth BEAUNEE**

Qualité **Notaire**

Adresse

N° voie **43** Extension _____ Type de voie **rue**

Nom de voie **ELSA TRIOLET PARC D'ACTIVITES VALMY** Lieu-dit ou boîte _____

Code postal **21000** Localité **DIJON**

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

Acquéreur, société en formation.

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

ANNEXE DIA

SITUATION LOCATIVE

Le BIEN objet des présentes est composé de sept appartements loués:

- Un appartement situé au deuxième étage loué à Madame Valérie FREREJACQUES en vertu d'un bail sous signature privée en date du 19 mars 2012 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (390,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au deuxième étage loué à Madame Laurène PETIT en vertu d'un bail sous signature privée en date du 28 juin 2017 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au premier étage loué à Monsieur Nicolas LAPALUD en vertu d'un bail sous signature privée en date du 17 septembre 2021 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au rez-de-chaussée loué à Madame Carla PATO REIS en vertu d'un bail sous signature privée en date du 25 juin 2015 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

- Un appartement situé au premier étage loué à Madame Alexandra PASCUAL en vertu d'un bail sous signature privée en date du 19 janvier 2011 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (390,00 €) hors charges.

- Un appartement loué à Madame Maële POLETTE en vertu d'un bail sous signature privée en date du 30 août 2022 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT EUROS (300,00 €) hors charges.

- Un appartement loué à Madame Morgan MACE en vertu d'un bail sous signature privée en date du 8 juillet 2022 moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) hors charges.

Les baux demeurent annexés aux présentes.

INFORMATION LOI « AURILLAC »

Engagement de prorogation des baux

L'ACQUEREUR prend dès à présent l'engagement de proroger les baux ci-dessus énumérés concernant l'immeuble 36 avenue Victor Hugo, de sorte que chaque locataire ou occupant de bonne foi puisse disposer du logement qu'il occupe pour une durée de 6 ans à compter de la signature du présent acte authentique de vente.

Il s'oblige également à faire reprendre cet engagement par les acquéreurs éventuels des locaux, en cas de mutation de l'immeuble.

Il se déclare prêt, si les locataires ou occupants de bonne foi ci-dessus énumérés le jugent utile, à établir un avenant aux contrats de location dont ils bénéficient. En conséquence de cet engagement, et en application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, les locataires et occupants de bonne foi ci-dessus identifiés ne bénéficient pas du droit de préemption prévu par ce texte. Cet engagement de prorogation des contrats de bail à usage d'habitation mixtes et professionnels en cours, devra être notifié et effectué de la manière suivante :

- l'acquéreur s'engagera irrévocablement, dans l'acte authentique de vente, à l'égard de tous les titulaires de baux à usage d'habitation en cours à la date de la vente à proroger leur bail pour

une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de 6 années à compter de la vente.

– et que la liste des locataires concernés a été régulièrement annexée à cet acte dont elle fait partie intégrante. L'acte de vente devra faire expressément référence à l'annexe et c'est l'ensemble du document, dont l'annexe, qui devra être transmis aux locataires. La liste des locataires concernés est spécifique et répond uniquement à l'article 10-1 I A alinéa 1 de la Loi du 31.12.1975.

Département :
COTE D'OR

Commune :
DIJON

Section : HL
Feuille : 000 HL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

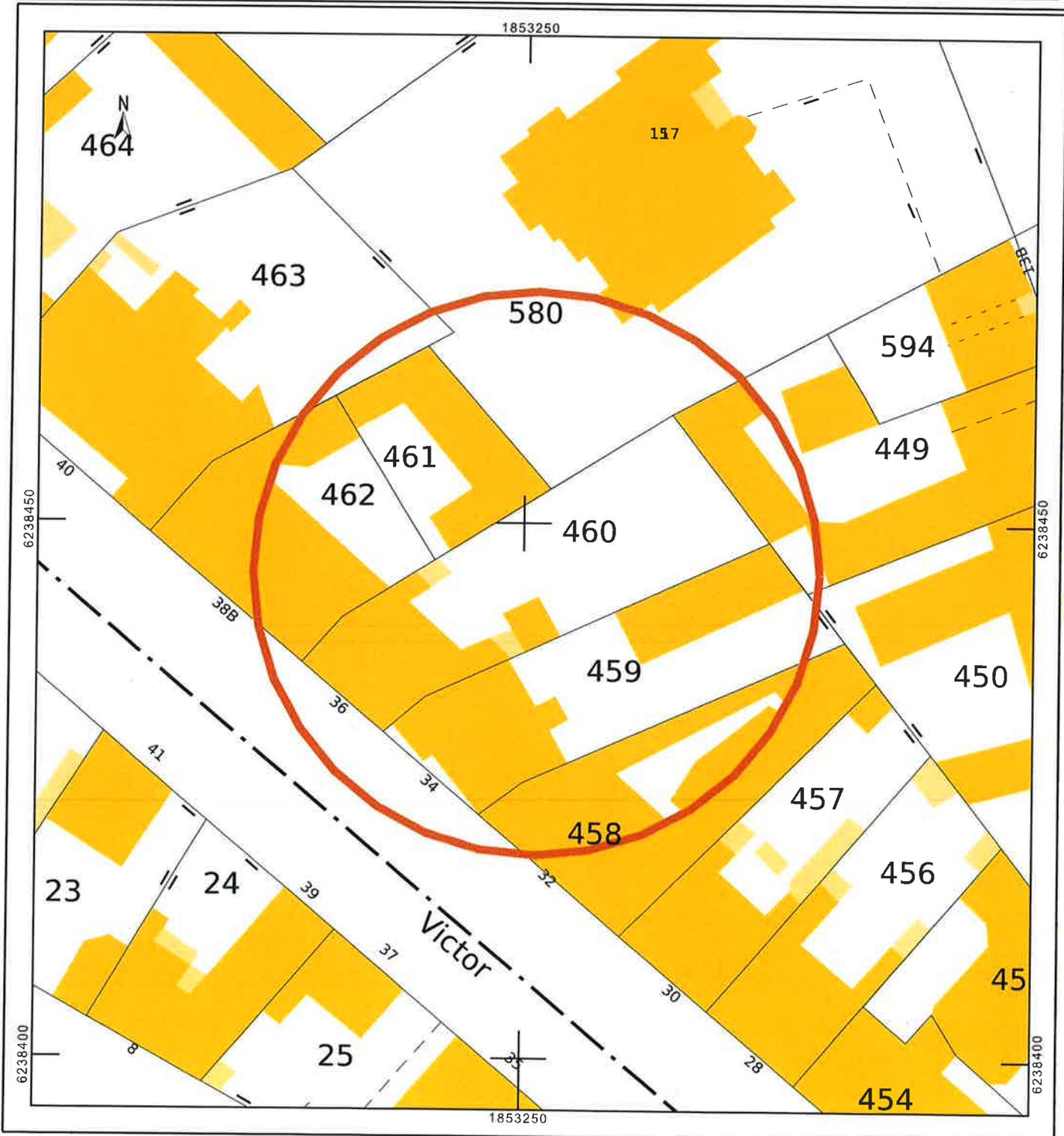
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax 03 80 28 68 25
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement nu



Mise à jour : août 2016



Soumis au titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :
- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Monsieur Thuringen Maurice
5 rue Général Joubert 21000 Dijon

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale) / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire :

..... [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;

..... [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³

ET
- Mademoiselle Petit Laurène
8 rue Bossuet 21000 Dijon

et M.

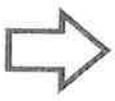
et M.

et M.

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

² Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
³ A reproduire si pluralité de bailleur.
⁴ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties



la

© 2016, La Presse Immobilière, 75007 PARIS - Reproduction interdite

PL



Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

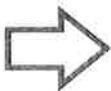
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 36 avenue Victor Hugo 21000 Dijon
au 2ème étage [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] ;
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : 39,20 m² ;
- nombre de pièces principales : 2 ;
- le cas échéant, Autres parties du logement :
..... [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] ;
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement :
..... [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.] ;
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif⁴

A défaut de précision : pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un⁵.

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective⁶



A défaut de précision : pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe.

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation.

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

une cave
.....
.....
[exemples : cave, parking, garage, etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1er août 2017

B. Durée du contrat : trois ans
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis⁷ le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁵ Rayer la mention inutile

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989)



RL

Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : trois cent cinquante euros (350 euros) ⁵ :

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues ⁹ :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation ¹⁰ : Oui ou Non.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral ¹¹ : Oui ou Non.

- montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² ;

- Le cas échéant, Complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer]

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

350 euros

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] ¹².

Aides au logement ¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

a) Date de révision :

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : IRL 1er trimestre 2017 125,90

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou

Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait ¹⁴.

⁵ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

⁹ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

¹⁰ Dans 28 agglomérations, le décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants reloués à compter du 1^{er} août 2016, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué (pour plus de précisions, se reporter aux articles 3 et 4 du décret du 29 juillet 2016).

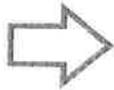
A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret).

¹¹ Dans les zones « tendues » définies par le décret n° 2015-630 du 19 juin 2015, le préfet pourra arrêter des loyers de référence (article 17 de la loi du 6 juillet 1989). Cette réglementation s'appliquera localement après parution des arrêtés préfectoraux (elle ne concerne donc pas les baux conclus avant cette date). Pour l'instant seule la ville de Paris est concernée par cette réglementation (arrêté préfectoral du 20 juin 2016).

¹² Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

¹³ Cocher cette case si cette disposition est retenue par les parties.

¹⁴ Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).



Quel

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :
quarante cinq euros (45 euros)

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ : mensuel

- paiement : à échoir ou à terme échu ;

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant, Lieu de paiement :

- Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires]

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

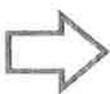
¹⁶ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la réactivation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite de 10 % de son montant (décret du 30 mars 2016).

¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.



PL
PL

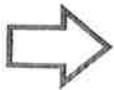
B. Le cas échéant, Majoration de loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES



Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :
trois cent cinquante euros (350 euros)

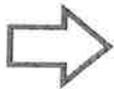
[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

• Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.



• Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locaux ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée] :

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

²¹ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
²² Utiliser l'imprimé référence 80-A.

C'est
PL

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

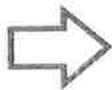
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

– ~~montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m² de surface habitable ;~~

– ~~montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.~~

– Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

– Le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;

– autres prestations :

..... [détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

– Le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée

1/2 état des lieux d'entrée 45 euros

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

Ques
PL

²³ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.

PL

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. ^{Le cas échéant,} un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ²⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ²⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ²⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante – parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé à proximité d'un aérodrome, le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone ²⁹..... dans le plan d'exposition au bruit.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux ³⁰.

E. ^{Le cas échéant,} Une autorisation préalable de mise en location ³¹.

F. ^{Le cas échéant,} Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ³².

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

²⁶ À compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

²⁷ À compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

²⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

²⁹ Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit, conformément à l'article 1747-5 du Code de l'urbanisme.

³⁰ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

³¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé déterminé localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

³² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.



Lu
PL

XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Il ne sera fait aucun changement des tapisseries et peintures sans l'accord du bailleur .

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur .

Conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement , le locataire reconnaît avoir reçu un état des risques naturels et technologiques .



Le 28-06-2017 [date], à Dijon [lieu].

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

lu et approuvé
[Signature]

Signature du colocataire

Signature du locataire ~~lu et approuvé~~

lu et approuvé
[Signature]

Signature du colocataire

Rayés comme nuls
..... lignes
..... mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

QW
PL

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

Zur
PL

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [1]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

– lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

– lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

– dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;

– dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes ;

– le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

Qu
PL

bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret³³ qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
 - de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.
- Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur, ...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

³³ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre locative et fixant la liste des charges récupérables.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : logers, charges, frais de remise en état du logement, ...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (le logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret.

Location de logement meublé : Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

PL
Ous

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁵ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁵ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de logement décent mis pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

CEL
PL

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

– le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;

– le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

– le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret³⁶ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

– le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

³⁶ Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives

Qui
PC

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁷.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁷ Conjoint partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locales au terme convenu ;

Aut
PL

- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles plus particulièrement,

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Lut
PL

PL
Jm

Pour exercer ses missions, elle est informée de la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion -
Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.
Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.
Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.
L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.
En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.
Trêve hivernale :
Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passé en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :
- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.
5. Contacts utiles
Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.adil.org/votre-adil/>).
Les organismes payeurs des aides au logement :
- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).
Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :
- Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.
Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :
- organisations nationales représentatives des bailleurs ;
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).
Maison de justice et du droit et les points d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.maisonsjustice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.
Information administrative :
- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

BAIL (trois ans ou plus)

Mise à jour : Octobre 2010

E.D.F. 64810

GAZ. 14677,565

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.



Locaux vacants

Entre les soussignés :

1

Monsieur **Thuringer Maurice**
né le **29.07.33** à **Dijon (21)**
demeurant à **Dijon 21000, 5 rue Général Joubert**
désigné aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».



ET

M^{ademoiselle} **Frère Jacques Valérie**
né le **03.01.71** à **Sons (89)**
et Mme

D'UNE PART,

2

née le à
demeurant à **Talant 21240, 37 boulevard Maréchal Leclerc**
désigné(e) aux présentes sous la dénomination « le locataire ».



il a été convenu ce qui suit :

D'AUTRE PART,

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au(x) locataire(s) qui accepte(nt) conjointement et solidairement entre eux (1) les lieux ci-après désignés. Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des locataires, même à celui qui a donné congé et quitté les lieux.

SURFACE HABITABLE DES LIEUX

Les lieux loués ont une surface habitable de **48** m² (2)

OCCUPATION DES LIEUX

Au vu de cette surface, le présent logement ne peut être occupé à titre permanent par plus de personnes.

DÉSIGNATION DES LIEUX

Adresse **36 avenue Victor Hugo 21000 Dijon**

Désignation des locaux et équipements privatifs :

Un appartement situé au 2ème étage de l'immeuble et comprenant : petite cuisine, 3 pièces, salle de bains, W.C., chauffage et eau chaude individuels au gaz

Cave* N° une

Parking* N°

Énumération des parties et équipements communs :

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent (3)

* Rayer la mention inutile.

(1) En cas de pluralité de locataires

(2) Le contrat de location doit préciser la surface habitable des lieux loués (article 3 de la loi du 6 juillet 1989). L'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation définit cette surface habitable : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de la cage d'une hauteur intérieure à 1,80 mètre. Il est à noter que la surface habitable n'est pas identique à la surface délimitée par la loi Carrez qui vise la vente de lots de copropriété.

(3) Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties.

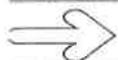
TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 DESTINATION DES LIEUX



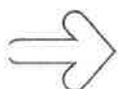
Les présents locaux sont loués :
 à usage exclusif d'habitation * ;
 à usage mixte professionnel et d'habitation *.

2 DURÉE



Le bail est conclu pour une durée de TROIS ANS (1) prenant effet le 12 AVRIL 2012
pour se terminer le 31 MARS 2015

3 LOYER



Le loyer mensuel est fixé à la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS 390€
payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le 01-04-2012

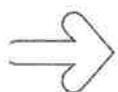
Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à **entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct**. Ce versement de l'allocation-logement entre les mains du bailleur constitue paiement partiel du loyer à due concurrence. En sus de ce loyer, le locataire paiera simultanément les charges et taxes récupérables (2).

4 CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Répartition des charges (3)

Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
 Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :



Toutefois, la répartition sera faite :

- pour l'eau chaude et froide, proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe ;
- pour le chauffage collectif, proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété, s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un (4).

Il est précisé qu'entrent notamment dans les charges :

- le salaire en espèces du, de la ou des concierges ou gardiens à concurrence des trois quarts, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes ;

- le salaire du ou des préposés à l'entretien, ainsi que les charges sociales ou fiscales afférentes à ces salaires ou les frais de l'entreprise chargée de l'entretien.

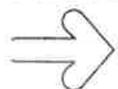
Acomptes et régularisation

Le paiement des charges, prestations, fournitures et taxes précisées ci-dessus s'effectuera par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel, si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Pour la première année, ces provisions mensuelles sont de QUARANTE EUROS 40€.
Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

La régularisation se fera chaque année sur présentation d'un décompte qui sera adressé au locataire un mois avant la date de paiement. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire par le bailleur, son mandataire ou, en cas de copropriété, par le syndic.

5 RÉVISION DU LOYER



Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, ou tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre 2011 dont la valeur est de IRL 121,68
(dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail), et l'indice du même trimestre de chaque année.

6 DÉPÔT DE GARANTIE



A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS 390€, € représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au locataire en fin de jouissance, sans intérêt, dans un délai de deux mois après complet déménagement, remise de toutes les clés et établissement de l'état des lieux de sortie, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont le propriétaire pourrait être tenu responsable en ses lieu et place. A défaut de restitution dans les deux mois, le solde restant dû au locataire après arrêtés des comptes produira intérêt au taux légal à son profit.

7 CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans jus-

tifie le changement de domicile par son état de santé ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active, le préavis est réduit à un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

* Cocher la case correspondante

(1) Le bail doit être d'au moins trois ans si le bailleur est une personne physique (ou assimilée - SCI familiale constituée entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus ou indivision) et d'au moins six ans si le bailleur est une personne morale.

(2) La contribution représentative du droit de bail est supprimée à compter de janvier 2001, quel que soit le montant du loyer (article 12 de la loi de finances pour 2000, loi n° 99-1172 du 31 décembre 1999).

(3) Cocher la case correspondante

(4) Rayer la mention inutile

Qu
VF

8 CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en respectant un délai de préavis de six mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer

le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II modifié de la loi du 6 juillet 1989.

9 RENOUELEMENT DU BAIL

1. Renouvellement

A défaut de donner congé, le bailleur pourra proposer au locataire, six mois avant l'échéance du présent bail, un renouvellement pour une durée au moins égale à trois ans s'il est une personne physique ou assimilée et à six ans s'il est une personne morale (1).

2. Fixation du loyer

La proposition de renouvellement indique le nouveau loyer proposé, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables. La notification faite au locataire doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17 ci de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les références ayant servi à fixer le loyer proposé (2).

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des par-

ties saisit la commission départementale de conciliation qui rend son avis dans les deux mois.

En cas d'échec de la conciliation, le juge doit être saisi avant l'échéance du bail, faute de quoi celui-ci sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer.

La hausse, convenue entre les parties ou fixée judiciairement, s'applique – selon son importance – par tiers ou par sixième annuel (3) au cours du bail renouvelé : chaque valeur ainsi définie est soumise à révision.

3. Tacite reconduction

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, et pour six ans s'il est une personne morale.

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

10 ÉTAT DES LIEUX ET TRAVAUX

1. Sauf stipulation contraire (4), le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.
2. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives.
Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble.
Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.
Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.
5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscritra un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air, ...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur.
Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

(1) Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur si le bailleur personne physique ou assimilée justifie de raisons professionnelles ou familiales de reprise anticipée.

(2) Le nombre des références est de trois (sauf dans les « agglomérations » de Paris, de Lyon et de Marseille où il est de six). Elles doivent comporter pour deux tiers des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

(3) La hausse s'applique par tiers annuel si elle ne dépasse pas 10 % et par sixième annuel si elle est supérieure à 10 %.

(4) Dans ce cas, insérer cette clause en fin de bail dans « clause particulière » elle indiquera les travaux à exécuter par le locataire, leurs modalités d'imputation sur le loyer et de dédommagement en cas de départ anticipé.

du
VF

11 JOUISSANCE DES LIEUX

1. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
2. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
3. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle (1).
4. Le locataire reconnaît avoir reçu les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance de l'immeuble.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple activité commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.
En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et de dégradations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne (2).
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance.
A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

12 RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux

mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

13 CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement – à son échéance – de toute somme due, et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur d'une somme forfaitaire égale à 10% du montant de la somme impayée dès que le retard de paiement excède 10 jours

Si l'occupant se maintient dans les lieux malgré une ordonnance d'expulsion, il devra payer, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à ce qu'il quitte définitivement les lieux.

(1) Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire

14 DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS À ANNEXER AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION

Outre l'état des risques naturels et technologiques (voir pièces jointes), le bailleur doit annexer au bail, lors de sa signature ou de son renouvellement, :

- une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision dans l'immeuble par voie hertzienne ;
- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du « service antenne » numérique (dans ce dernier cas, il faut préciser les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser).

Le bailleur doit également annexer au bail, lors de sa signature ou de son renouvellement, un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE et sur la réception des services de télévision qui n'ont qu'une valeur informative (articles 3-1 et 3-2 de la loi du 6 juillet 1989).

Enfin, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire pour les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1949, lors de la signature du bail ou de son renouvellement (article L. 1334-7 du code de la santé publique et article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989). En l'absence de CREP annexé au bail, la responsabilité pénale du propriétaire pourrait être engagée.

Le locataire reconnaît avoir reçu ces documents le cas échéant.

15 NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

16 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Il ne sera fait aucun changement des tapisseries et peintures sans l'accord écrit du bailleur.

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur.

Conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le locataire reconnaît avoir reçu un état des risques naturels et technologiques.

Fait à DION le 19 MARS 2012 en DEUX originaux.

Le bailleur (1)

Le locataire (1)

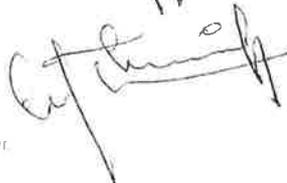
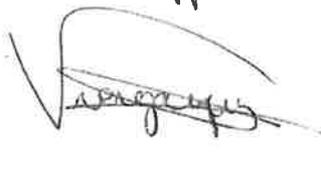
Le conjoint du locataire
ou colocataire (1)

Rayés comme nuls

_____ lignes

_____ mots

(1) Écrire « Lu et approuvé » et signer.

Lu et approuvé Lu et approuvé
 

CAUTION D'UN TIERS (CLAUSE FACULTATIVE) (1)

Un bailleur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, qui souscrit une assurance loyers impayés ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses : si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

Un bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, ne peut demander un cautionnement que dans deux cas :

- si le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

MENTION À RECOPIER À LA MAIN PAR LA CAUTION :

a. le soussigné.....

(2)

déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M..... (3)

à M.....

(4), en exécution du

bail qui lui a été consenti pour un logement situé à

(5).

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel actuel de

€ (6),

révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E., telle que définie à l'article 5 du bail susvisé dont je reconnais avoir reçu un exemplaire :

- de la provision pour charges d'un montant de

€ (6),

révisée annuellement, telle qu'elle est déterminée par l'article 4 dudit bail.

- des charges accessoires, dépôt de garantie, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

Cette caution est donnée pour une durée maximale de six ans, prenant effet le

(7),

jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement.

Je déclare en conséquence avoir pleine connaissance de l'étendue de l'obligation que j'ai ainsi contractée, ainsi que de l'article 22-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 dont je reproduis ci-après le quatrième alinéa :

"Art. 22-1 - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclut en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Je reconnais qu'en cas de vente des locaux loués mon engagement bénéficiera à l'acquéreur »

Signature de la caution

(1) En cas de cautionnement, le bail doit être établi en trois exemplaires dont un destiné à la caution. Le bailleur doit informer chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293, alinéa 2 du Code civil).

(2) Nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance de la personne se portant caution.

(3) Nom et prénom du locataire.

(4) Nom et prénom du bailleur.

(5) Adresse du logement loué faisant l'objet du présent bail.

(6) Sommes à rédiger impérativement en chiffres et en lettres.

(7) Inscrire la date de prise d'effet du bail déterminée à l'article 2 dudit bail.

CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement nu



Mise à jour : janvier 2022

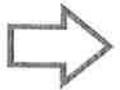
Soumis au titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
– des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
– des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
– des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.
En conséquence :
– le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
– au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
– les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
– Madame THURMAYER Jeanne
S. me Général Hubert DIZON
[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale) / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;
– le cas échéant, représenté par le mandataire :



– le cas échéant : [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;
[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³

ET
– M. POLETTE Maëlle, 26/11/1999 à Dijon,
16 route de Saint Jean de Joaze 21250 Pagny-le-Château
et M.
et M.
et M.

22
12

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
² A reproduire si pluralité de bailleur.
³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

UP

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 36 avenue Victor Hugo DION
Exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc. ;
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : *Exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005 ;*
- surface habitable : 49 m² ;
- nombre de pièces principales : 3
- le cas échéant, Autres parties du logement : 3
Exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc. ;
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement :
Exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc. ;
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif ⁴

A défaut de précision pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un ⁵.

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective ⁶

A défaut de précision pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe.

Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ^{6bis}.

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation.

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Exemples : cave, parking, garage, etc. ;

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]

E. Le cas échéant, Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc. ;

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 3^e en août 2022 01/10/2022

B. Durée du contrat : trois ans (3 ans)
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁷ le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁵ Rayer la mention inutile

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

^{6bis} Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur (personne physique) ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989)

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

- a) Montant du loyer mensuel :
- b) Le cas échéant Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁹ :
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation¹⁰ : Oui ou Non,
 - le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral¹¹ : Oui ou Non,
 - montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² ;
 - le cas échéant Complément de loyer :

Si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

- c) Le cas échéant informations relatives au loyer du dernier locataire :

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]¹².

Aides au logement¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement - l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

- a) Date de révision :
- b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 133,93

⁹ Lorsque un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

¹⁰ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

¹¹ Dans 28 agglomérations, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Il faut toutefois noter que depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (hors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an (pour plus de précisions, vous pouvez consulter le décret du 27 juillet 2017 modifié ou vous renseigner auprès de votre Chambre de propriétaires).

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

¹² Dans les zones « tendues », les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif. Pour chaque territoire ainsi délimité, le préfet fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré (article 140 de la loi ELAN).

Dans ces zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré. S'il s'agit d'une nouvelle location, un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romanville sont concernées par cette réglementation. Les loyers de référence peuvent être consultés à ces différentes adresses : à Paris www.referenceloyer.drihi.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris, à Lille www.seilab-didm-encadrement-loyers-33.websell.net/accueil, dans les 9 communes précitées d'Aubervilliers à Villetaneuse www.referenceloyer.drihi.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune, à Lyon et Villeurbanne <https://tomarches.toedogo.com/logement/encadrement-des-loyers>, dans les 9 communes précitées de Bagnolet à Romanville www.referenceloyer.drihi.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble. Cette réglementation doit également s'appliquer courant 2022 à Montpellier et Bordeaux (en attente de parution des arrêtés préfectoraux). D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers.

Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir la note de bas de page précédente). Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

¹³ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

¹⁴ Cacher cette case si cette disposition est retenue par les parties.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables¹⁴ : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait.

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

3. Le cas échéant En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ :

- paiement : à échoir ou à terme échu ;

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant Lieu de paiement :

- Le cas échéant Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation :

[montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique]

¹⁴ S'agissant d'un logement nu, le bailleur peut récupérer auprès du locataire les charges récupérables de plusieurs manières : de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ou de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges ou, s'il s'agit d'une colocation, sous la forme d'un forfait de charges (pour plus de détails, se référer au paragraphe 1.2.2. en page 13 du présent bail).

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

¹⁶ Art. 23-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État (décret du 30 mars 2016).

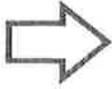
¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

114

(estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année :
[année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]).

V. TRAVAUX



A. Le cas échéant. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

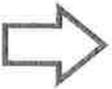
B. Le cas échéant. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES



Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :

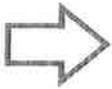
[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges]

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

- Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.



- Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locaux ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée]

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement contient, en cas de non-paiement, des mentions obligatoires reprises à l'article 24. I de la loi du 6 juillet 1989 et il reproduit, en cas de défaut d'assurance, certaines mentions reprises à l'article 7 g) de la même loi.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal judiciaire pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office,

²⁰ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

²¹ Utiliser l'imprimé référence 80-A

des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

IX. LE CAS ÉCHÉANT. HONORAIRES DE LOCATION ²³

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

€/m² de surface habitable :

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

€/m² de surface habitable.

Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

– autres prestations :

[détail des prestations et conditions de rémunération].

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

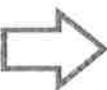
A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a

²³ À mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.



toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.

2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.

4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.

5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.

6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.

8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.

9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.

10. Les équipements électroménagers, s'il en existe et qu'ils ne sont pas mentionnés dans le présent bail, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.

11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.

12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.

13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.

14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.

15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.

16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.

17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. ^{Le cas échéant,} un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ³⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ³⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ³⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante – parties privatives » à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports (PEB), le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone ³⁹ dans le PEB. Le PEB peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.geoportail.gouv.fr.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux ⁴⁰.

E. ^{Le cas échéant,} Une autorisation préalable de mise en location ³¹.

F. ^{Le cas échéant,} Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ³².

³¹ ^{Le cas échéant,} Les extraits du règlement de copropriété et le dossier de diagnostic technique mentionnés ci-avant aux points A et B sont communiqués au locataire par voie dématérialisée (.....).

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et convient expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

³⁶ À compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

³⁷ À compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz composent dès lors que l'installation d'électricité ou de gaz date de plus de quinze ans ils doivent être annexés à tous les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2018 (ou du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975). Pour plus de précisions, se reporter aux dispositions des deux décrets du 11 août 2016.

³⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis juillet 2018, ce formulaire s'appelle « état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) » et doit également être annexé au bail si le bien loué est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3. Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

³⁹ Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le PEB (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible). Vous pouvez contacter la mairie de la commune où est situé le logement loué pour vous aider à remplir cette mention.

⁴⁰ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés (dont la date peut être antérieure à celle de conclusion du contrat).

L'état des lieux peuvent être établis de manière numérique.

³¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé définie localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

³² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

³³ Indiquer en fin de phrase le mode de communication (par exemple : arrêté, clé USB ou CD-ROM, si cette case n'est pas cochée, ces documents doivent le cas échéant, être joints au bail).

Pour rappel, les articles 1 et 1-3 de la loi du 6 juillet 1989 (tels que modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018) permettent une communication au locataire par voie dématérialisée des extraits du règlement de copropriété et du dossier de diagnostic technique, sans si l'une des parties au contrat s'y oppose explicitement. Sauf en cas d'opposition explicite du locataire, le bailleur peut donc communiquer au locataire ces éléments par voie dématérialisée.



XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)



Lined area for handwritten notes or clauses.

Le 30 août 2022 [date], à VILLON [lieu],
en 2 originaux.

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

Signature du locataire ou colocataire

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Rayés comme nuis
2 lignes
mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [11]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

baillieur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement :

— le bailleur peut engager une action en révocation du logement dès lors que le logement est inférieure au logement de référence mentionné par la loi. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au logement de référence mentionné.

1.3.2. Charges locatives (art. 23) : Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret¹³ qui distingue huit postes de charges :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres, Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié. C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur, ...)
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives. Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). À compter du 1^{er} septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23) :

Location de logement meublé et colocation (à l'exception du logement nu ou meublé) : Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la répartition des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1) : Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a révisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie. Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement : Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat. Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire, sur demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Certains frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21) :

1.4. Garanties : Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'exécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22) : Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives. Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail. Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

¹³ Décret n° 2015-113 du 26 février 2015 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1293 du 23 décembre 1986 relative à l'organisation de l'État, de l'organisation de l'enseignement supérieur et de l'enseignement supérieur, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret⁵⁵.

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que celui ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁰ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁰ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret³⁷ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁸.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente³⁹.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

– si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

– si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

– sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁸ Coqnet - partenaire de PACS, concubain notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubain notoire.

³⁹ Note de l'INPI : « aussitôt de livraison solée, il est fait exception au droit de préemption du locataire en cas de vente » entre autres jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis » ou de vente d'un logement frappé d'une interdiction d'habiter (non-accès de voir) ou déclaré insalubre (article 15, II de la loi du 6 juillet 1989).

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (ICAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;

- non-versement du dépôt de garantie ;
 - défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
 - troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.
- En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge du tribunal judiciaire pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
 - l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
 - la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
 - l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

bail de logement nu (référence 80)

ou bail de logement meublé (référence 103)

ou bail de colocation de logement meublé (référence 103-CO)

ou bail mobilité (référence 103-M)

REF

AC

UPI

A lire avant de remplir cet imprimé :

• En cas de pluralité de cautions, un acte de cautionnement doit être souscrit pour chacune d'entre elles.

• Si le présent acte est associé à un bail référence 80 ou 103 et qu'il s'agit d'une colocation : la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail ; à défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. L'acte de cautionnement doit identifier, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

• Si le présent acte est associé à un bail référence 103-CO : l'engagement de la personne qui s'est portée caution prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré par le locataire.

• Si le présent acte est associé à un bail référence 103-M : le bailleur ne peut pas imposer de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions (article 25-13, II de la loi du 6 juillet 1989).

• Un bailleur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, qui souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire (par exemple une assurance loyers impayés) ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses : si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

Un bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, ne peut demander un cautionnement que dans deux cas (quand bien même il n'aurait pas souscrit d'assurance garantissant les obligations locatives du locataire) :

- si le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 ;

- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

• Cet imprimé n'est pas adapté si le bailleur est un « créancier professionnel⁽¹⁾ » car, dans cette hypothèse, le Code de la consommation impose un formalisme particulier : inscription de mentions manuscrites obligatoires (articles L331-1 et L331-2), information régulière de la caution du montant restant à payer et du terme de l'engagement (article L333-2), etc.

Entre les soussignés :

M.⁽²⁾ THURINGER JEANINE

né(e) le 24/08/1930

à MARCIUY SUR TICE

demeurant 5 Rue Général Dubert 21000 DIJON

représenté(e) par son fils THURINGER François

désigné(e) aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».

ET

M.⁽³⁾ NACEBIDE-POLETTE Emile

né(e) le 30/06/1960

à damentin

demeurant 16 route de Saint Jean de laume, 21250 Pagny-le-Château

représenté(e) par

désigné(e) aux présentes sous la dénomination « la caution ».

(1) Selon la Cour de cassation, « le créancier professionnel s'entend de celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession ou se trouve en rapport direct avec l'une de ses activités professionnelles, même si celle-ci n'est pas principale, et [...] la qualité de créancier professionnel ne peut être présumée du seul fait que le créancier est une société civile immobilière » (Cass. Com., 15 novembre 2017, n° 16-13532).

(2) Nom et prénom du bailleur

(3) Nom et prénom de la caution, marié(e) / pacsé(e) ou célibataire

Il a été dit et convenu ce qui suit :

M.⁽⁴⁾ NACIADINE-POLETTE BRUCE déclare se porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M.⁽⁵⁾ POLETTE MAÏLE à M.⁽⁶⁾ en exécution du bail qui lui a été consenti pour un logement situé ⁽⁷⁾ 36 Avenue Victor Hugo, 21000 Dijon

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel de ⁽⁸⁾ trois cents

..... €, révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers (l'indice de référence du présent bail est celui du trimestre), comme précisé dans le bail susvisé ;

- des charges d'un montant mensuel de ⁽⁸⁾ quarante

..... €, révisées, le cas échéant, dans les conditions du bail susvisé ;

- des charges accessoires, dépôt de garantie ⁽⁹⁾, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

La caution reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce contrat de location et déclare avoir parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte, ainsi que de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 rédigé en ces termes :

«Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.»

La caution s'engage à compter du ⁽¹⁰⁾ 01/09/2022 :

pour la durée du bail initial et de son éventuel renouvellement ou tacite reconduction, dans la limite de six ans s'agissant d'un bail référence 80 ;

pour la durée du bail initial et de son éventuel renouvellement ou tacite reconduction, dans la limite de deux ans s'agissant d'un bail référence 103 ou 103-CO ;

pour la durée du bail initial éventuellement modifiée une fois par avenant, dans la limite de dix mois s'agissant d'un bail référence 103-M.

En cas de défaut de paiement du locataire, le commandement de payer est signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

Le bailleur informera chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293, alinéa 2, du Code civil).

En cas de vente des locaux loués, le bénéfice de l'engagement de la caution sera de plein droit transmis à l'acquéreur.

Fait à Pagny-le-Château le 30/08/2022

Signature de la caution

(4) Nom et prénom de la caution.

(5) Nom et prénom du locataire.

(6) Nom et prénom du bailleur.

(7) Adresse du logement

(8) Sommes à rédiger en chiffres et en lettres.

(9) Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur s'il s'agit d'un bail mobilité (article 25-17 de la loi du 6 juillet 1989) : par conséquent, dans ce cas de figure, la caution ne peut être tenue du paiement du dépôt de garantie et les mots « dépôt de garantie » doivent être rayés.

(10) Inscrire la date de prise d'effet du bail et cocher la case correspondante.

BAIL DE TROIS ANS OU PLUS (location ou colocation)

Mise à jour : Octobre 2014

Locaux vacants

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Entre les soussignés :

1 → Monsieur Thuringer Maurice
demeurant à Dijon 21000, 5 rue Général Joubert
désigné aux présentes sous la dénomination « le bailleur »,

D'UNE PART :

ET

2 → Madame Pato Reis Carla
demeurant à Lieu-dit Message, 58000 Sermoise-sur-Loire
et M
demeurant à
et M
demeurant à
et M
demeurant à
désigné aux présentes sous la dénomination « le locataire »,

D'AUTRE PART :

il a été convenu ce qui suit

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au(x) locataire(s) qui accepte(nt) solidairement entre eux (1) les lieux ci-après désignés. Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des locataires.

SURFACE HABITABLE DES LIEUX

→ Les lieux loués ont une surface habitable de 40 m² (2).

DÉSIGNATION DES LIEUX

→ Adresse 36 avenue Victor Hugo 21000 Dijon

Désignation des locaux et équipements privés, des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...):

→ Un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et comprenant :
deux pièces, petite cuisine, salle de bains, W.C.
chauffage individuel au gaz
Cave* N° une Parking* N°

Énumération des parties et équipements communs :

→ Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent (3).

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location :

→ *(Handwritten: OK)*

* Rayer la mention inutile.
(1) En cas de pluralité de locataires.
(2) Ce contrat de location doit préciser la surface habitable des lieux loués (article 3 de la loi du 6 juillet 1989), l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation définit cette surface habitable. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les balcons, boîtes à lettres, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, échoues extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Il est à noter que la surface habitable n'est pas identique à la surface bâtie par la loi Correz qui vise la vente de lots de copropriété.
(3) Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.
Les rubriques signalées par les flèches ⇔ sont à remplir par les parties.

TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 DESTINATION DES LIEUX

Les présents locaux sont loués
 à usage exclusif d'habitation * ;
 à usage mixte professionnel et d'habitation *

2 DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de trois ANS (1) prenant effet le 1er juillet 2015
pour se terminer le 30 juin 2018.

3 LOYER

Le loyer mensuel est fixé à la somme de trois cent cinquante euros payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le 1er juillet 2015 ³⁵⁰ €(2)

Pour le cas où le locataire bénéficierait ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct. Ce versement de l'allocation-logement entre les mains du bailleur constitue paiement partiel du loyer à due concurrence. En sus de ce loyer, le locataire paiera simultanément les charges et taxes récupérables. Si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du présent bail, indiquer le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté

4 CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87 713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Répartition des charges (3)

Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
 Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante

Toutefois, la répartition sera faite

- pour l'eau chaude et froide, proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe ;
 - pour le chauffage collectif, proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété, s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un (4) ;
- Il est précisé qu'entrent notamment dans les charges
- le salaire en espèces du, de la ou des concierges ou gardiens à concurrence des trois quarts, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes ;
 - le salaire du ou des préposés à l'entretien, ainsi que les charges sociales ou fiscales afférentes à ces salaires ou les frais de l'entreprise chargée de l'entretien.

Acomptes et régularisation

Le paiement des charges, prestations, fournitures et taxes précisées ci-dessus s'effectuera par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel, si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.
Pour la première année, ces provisions mensuelles sont de quarante cinq euros ⁴⁵ €.
Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.
La régularisation se fera chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

5 RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E., ou tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice. L'indice de référence est celui du 1er trimestre 2015 dont la valeur est de 125,19 (dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail), et l'indice du même trimestre de chaque année.

6 DÉPÔT DE GARANTIE

À la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de trois cent cinquante euros ³⁵⁰ € représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au locataire en fin de jouissance, sans intérêt, dans un délai de deux mois (5) après complet déménagement, remise de toutes les clés et établissement de l'état des lieux de sortie, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont le propriétaire pourrait être tenu responsable en ses lieu et place. À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Cocher la case correspondante

(1) Le bail doit être d'au moins trois ans si le bailleur est une personne physique (ou assimilée - SCI familiale constituée entre parents et allés jusqu'au 4^e degré inclus - ou association) et d'au moins six ans si le bailleur est une personne morale.

(2) À lire avant de remplir le montant du loyer

- Dans 28 agglomérations, le décret n° 2014-834 du 30 juillet 2014 encadre l'évolution des loyers lors d'une rélocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2014-834 du 30 juillet 2014). Pour les logements vacants reloués à compter du 1^{er} août 2014, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué (pour plus de précisions, se reporter aux articles 3 et 4 du décret du 30 juillet 2014).

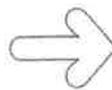
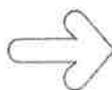
A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements occupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 3 du décret).

- Dans les zones « tendues » définies par décret ultérieurement, le décret arrêtera des loyers de référence (article 47 de la loi du 6 juillet 1989). Cette réglementation s'appliquera après parution des textes d'application (elle ne concerne donc pas les baux conclus avant cette date).

(3) Cocher la case correspondante

(4) Rayer la mention inutile

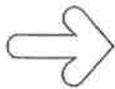
(5) Ce délai est porté à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.



Calcul PR

7

S'IL S'AGIT D'UNE COLOCATION



En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé. Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire (1) :

- le présent contrat fera l'objet d'un avenant (2) (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie) ;
- un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

8

CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, le préavis est réduit à un mois dans les cas suivants : en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour le locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer

un logement HLM, après parution du décret d'application, si le logement loué est situé en zone « tendue » (article 17, I de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire souhaitant bénéficier du préavis réduit à un mois doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé ; à défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Enfin, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

9

CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en respectant un délai de préavis de six mois. Il faut toutefois noter qu'en cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et que tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux,

notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II modifié de la loi du 6 juillet 1989.

10

TACITE RECONDUCTION, RENOUVELLEMENT DU BAIL

1 Tacite reconduction

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, et pour six ans s'il est une personne morale.

2 Renouvellement

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée et à six ans s'il est une personne morale (3).

L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Quant au loyer du contrat renouvelé, il est défini selon les modalités prévues à l'article 17-2 de la même loi.

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

11

ÉTAT DES LIEUX ET TRAVAUX

1. Sauf stipulation contraire (4), le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.
2. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. À défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.
5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. À défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte ou du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

(1) Cocher la case retenue. À défaut, la première clause sera applicable.

(2) Utiliser l'imprimé référence 80-A.

(3) Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur, si le bailleur est une personne physique ou assimilée justifiée de raisons professionnelles ou familiales de reprise anticipée.

(4) Dans ce cas, insérer cette clause en fin de bail dans « clause particulière » elle indiquera les travaux à exécuter par le locataire, leurs modalités d'imputation sur

du
FR

12 JOUISSANCE DES LIEUX

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle (1).
5. Le locataire reconnaît avoir reçu, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance de l'immeuble.
6. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
7. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
8. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
9. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.
En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
10. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
11. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
12. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
13. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
14. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et de déprédations dans les lieux loués.
15. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne (2).
16. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
17. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
18. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

13 RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7-g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux

mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance, la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. À défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

14 CLAUSE PÉNALE

Sans préjudice de la clause résolutoire visée ci-dessus, il est expressément convenu que si l'occupant se maintient dans les lieux malgré une ordonnance d'expulsion, il devra payer, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à ce qu'il quitte définitivement les lieux.

(1) Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit libre et autonome des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

(2) Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-437 du 2 juillet 1966.

15 DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS À ANNEXER AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION

Outre l'état des risques naturels et technologiques (voir pièces jointes), le bailleur doit annexer au bail, lors de sa signature ou de son renouvellement, un diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une valeur informative (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989)

Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire pour les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1949, lors de la signature du bail ou de son renouvellement (article L.1334-7 du code de la santé publique et article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989). En l'absence de CREP annexé au bail, la responsabilité pénale du propriétaire pourrait être engagée.

En plus de ces diagnostics, l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans les matériaux ou produits de construction et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz devront être annexés au bail (ces nouveaux diagnostics ne seront obligatoires qu'après parution de leur décret d'application).

Le locataire reconnaît avoir reçu ces documents le cas échéant.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante – parties privatives » à la disposition des occupants des parties privatives concernées (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé à proximité d'un aérodrome, le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone [] dans le plan d'exposition au bruit

16 NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

17 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués

CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Il ne sera fait aucun changement des tapisseries et peintures sans l'accord du bailleur.

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur.

Conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement, le locataire reconnaît avoir reçu un état des risques naturels et technologiques.

Fait à Dijon le 25.06.2015 en deux originaux.

Le bailleur (2)

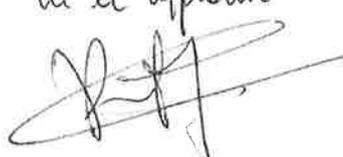
Le locataire

Le colocataire (2)

Le colocataire (2)

Le colocataire (2)

Lu et approuvé


Lu et approuvé


Rayés comme nuis

lignes

mots

CAUTION D'UN TIERS (CLAUSE FACULTATIVE) (1)

Un bailleur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, qui souscrit une assurance loyers impayés ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses : si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

Un bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, ne peut demander un cautionnement que dans deux cas :

- si le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989)

MENTION À RECOPIER À LA MAIN PAR LA CAUTION :

« le soussigné,

..... (2)

déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M.

..... (3)

à M.

..... (4), en exécution du bail qui lui a été consenti pour un logement situé à

..... (5).

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel actuel de

..... € (6),

révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E., telle que définie à l'article 5 du bail susvisé dont je reconnais avoir reçu un exemplaire ;

- de la provision pour charges d'un montant de

..... € (6),

révisée annuellement, telle qu'elle est déterminée par l'article 4 dudit bail ;

- des charges accessoires, dépôt de garantie, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

Cette caution est donnée pour une durée maximale de six ans, prenant effet le

..... (7),

jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement

le déclare en conséquence avoir pleine connaissance de l'étendue de l'obligation que j'ai ainsi contractée, ainsi que de l'article 22-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 dont je reproduis ci-après le quatrième alinéa

"Art 22-1 - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Le reconnais qu'en cas de vente des locaux loués mon engagement bénéficiera à l'acquéreur »

(1) En cas de cautionnement, le bail doit être établi en trois exemplaires dont un destiné à la caution. Le bailleur doit informer chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293 alinéa 2 du Code civil)

(2) Nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance de la personne se portant caution

(3) Nom et prénom du ou des locataires

(4) Nom et prénom du bailleur

(5) Adresse du logement loué faisant l'objet du présent bail

(6) Sommes à rédiger impérativement en chiffres et en lettres

(7) Inscrire la date de prise d'effet du bail déterminée à l'article 2 dudit bail

Signature de la caution

BAIL (trois ans ou plus)

Mise à jour : Janvier 2010

REF

80

Locaux vacants

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.



Entre les soussignés :

1

Monsieur Thuringer Maurice
né le 29.07.33 à Dijon(21)
demeurant à Dijon 21000, 5 rue Général Joubert
désigné aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».

D'UNE PART,

ET

2

Mademoiselle Pascual Alexandra
né le 03.10.78 à Cosne-sur-Loire (58)
et Mme
née le
demeurant à Entrains-sur-Nohain 58410, 10 Résidence Charles Cassiat
désigné(e) aux présentes sous la dénomination « le locataire ».

D'AUTRE PART;

il a été convenu ce qui suit

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, aux locataire(s) qui accepte(nt) conjointement et solidairement entre eux (1) les lieux ci-après désignés. Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des locataires, même à celui qui a donné congé et quitté les lieux.

SURFACE HABITABLE DES LIEUX

Les lieux loués ont une surface habitable de 40 m² (2)

OCCUPATION DES LIEUX

Au vu de cette surface, le présent logement ne peut être occupé à titre permanent par plus de personnes

DÉSIGNATION DES LIEUX

Adresse 36 Avenue Victor Hugo 21000 Dijon

Désignation des locaux et équipements privés :

Un appartement situé au 1er étage de l'immeuble et comprenant : séjour, petite cuisine, salle de bains, W.C., deux pièces
chauffage et eau chaude individuels au gaz

Cave* N° une

Parking* N°

Énumération des parties et équipements communs :

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent (3).

* Rayer la mention inutile

(1) En cas de pluralité de locataires

(2) Le contrat de location doit préciser la surface habitable des lieux loués (article 3 de la loi n° 6 juillet 1989). L'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation définit cette surface habitable : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après réduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Il est à noter que la surface habitable n'est pas identique à la surface définie par la loi Carrez qui vise la vente de lots de copropriété

(3) Des extraits du règlement intérieur ou du règlement de copropriété sont annexés aux présentes.

Les rubriques signalées par les flèches ⇔ sont à remplir par les parties.

TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 DESTINATION DES LIEUX



Les présents locaux sont loués
 à usage exclusif d'habitation
 à usage mixte professionnel et d'habitation

2 DURÉE



Le bail est conclu pour une durée de trois ANS (1) prenant effet le 1er février 2011
pour se terminer le 31 janvier 2014.

3 LOYER



Le loyer mensuel est fixé à la somme de trois cent quatre-vingt dix euros 390 €
payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le 1er février 2011.

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct. Ce versement de l'allocation-logement entre les mains du bailleur constitue paiement partiel du loyer à due concurrence. En sus de ce loyer, le locataire paiera simultanément les charges et taxes récupérables (2).

4 CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Il est formellement convenu, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-713 du 26 août 1987, qu'en sus du loyer principal stipulé précédemment, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Répartition des charges (3)

- Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
- Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :



Toutefois, la répartition sera faite

- pour l'eau chaude et froide, proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe ;
- pour le chauffage collectif, proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété, s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un (4) ;

Il est précisé qu'entrent notamment dans les charges :

- le salaire en espèces du, de la ou des concierges ou gardiens à concurrence des trois quarts, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes ;
- le salaire du ou des préposés à l'entretien, ainsi que les charges sociales ou fiscales afférentes à ces salaires ou les frais de l'entreprise chargée de l'entretien.

Acomptes et régularisation

Le paiement des charges, prestations, fournitures et taxes précisées ci-dessus s'effectuera par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Pour la première année, ces provisions mensuelles sont de quarante deux euros 42 €.

Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

La régularisation se fera chaque année sur présentation d'un décompte qui sera adressé au locataire un mois avant la date de paiement. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire par le bailleur, son mandataire ou, en cas de copropriété, par le syndic.

5 RÉVISION DU LOYER



Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque année du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision n'aura lieu qu'en cas de hausse de l'indice. L'indice de référence est celui du 3ème trimestre 2010 dont la valeur est de IRL 118,70 (dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail), et l'indice du même trimestre de chaque année.

6 DÉPÔT DE GARANTIE



A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de trois cent quatre-vingt dix euros 390 € représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au locataire en fin de jouissance, soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans justifie le changement de domicile par son état de santé ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, le préavis est réduit à un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

7 CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans jus-

quifie le changement de domicile par son état de santé ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, le préavis est réduit à un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Qu

(1) Cocher la case correspondante

(1) Le bail doit être d'au moins trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, SCI familiale constituée entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus ou indivision) et d'au moins six ans si le bailleur est une personne morale.

(2) La contribution représentative du droit de bail est supprimée à compter de janvier 2001, quel que soit le montant du loyer (article 12 de la loi de finances pour 2000, loi n° 99-1172 du 31 décembre 1999).

(3) Cocher la case correspondante

(4) Bayer la mention inutile

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en respectant un délai de préavis de six mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer

le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II modifié de la loi du 6 juillet 1989.

1. Renouvellement

A défaut de donner congé, le bailleur pourra proposer au locataire, six mois avant l'échéance du présent bail, un renouvellement pour une durée au moins égale à trois ans s'il est une personne physique ou assimilée et à six ans s'il est une personne morale (1).

2. Fixation du loyer

La proposition de renouvellement indique le nouveau loyer proposé, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables. La notification faite au locataire doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les références ayant servi à fixer le loyer proposé (2).

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des par-

ties saisit la commission départementale de conciliation qui rend son avis dans les deux mois.

En cas d'échec de la conciliation, le juge doit être saisi avant l'échéance du bail, faute de quoi celui-ci sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer.

La hausse, convenue entre les parties ou fixée judiciairement, s'applique – selon son importance – par tiers ou par sixième annuel (3) au cours du bail renouvelé; chaque valeur ainsi définie est soumise à révision.

3. Tacite reconduction

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou assimilée, et pour six ans s'il est une personne morale.

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Sauf stipulation contraire (4), le bailleur délivre le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.
2. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.

5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscritra un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

(1) Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur, si le bailleur personne physique ou assimilée justifie de raisons professionnelles ou familiales de reprise anticipée.

(2) Le nombre des références est de trois (sauf dans les « agglomérations » de Paris, de Lyon et de Marseille où il est de six). Elles doivent comporter pour deux tiers des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

(3) La hausse s'applique par tiers annuel si elle ne dépasse pas 10 % et par sixième annuel si elle est supérieure à 10 %.

(4) Dans ce cas insérer cette clause en fin de bail dans « clause particulière » elle indiquera les travaux à exécuter par le locataire, leurs modalités d'imputation sur le loyer et de dédommagement en cas de départ anticipé.

Qu'est

11 JOUISSANCE DES LIEUX

1. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
2. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
3. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle (1).
4. Le locataire reconnaît avoir reçu les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance de l'immeuble.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple activité commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.
En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et de dégradations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne (2).
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance.
À défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

12 RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

À défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

À peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux

mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire : à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. À défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

13 CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement – à son échéance – de toute somme due et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur d'une somme forfaitaire égale à 10% du montant de la somme impayée dès que le retard de paiement excède 10 jours

Si l'occupant se maintient dans les lieux malgré une ordonnance d'expulsion, il devra payer, par jour de retard, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à ce qu'il quitte définitivement les lieux.

(1) Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

(2) Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-157 du 2 juillet 1966.

Quint

CAUTION D'UN TIERS (CLAUSE FACULTATIVE) (1)

En vertu de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance loyers impayés. Par ailleurs, si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que dans deux cas :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

MENTION À RECOPIER À LA MAIN PAR LA CAUTION :

a Je soussigné,

(2)

déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M

(3)

à M.

(4), en exécution du

bail qui lui a été consenti pour un logement situé à

(5)

Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur et éventuellement au profit des bailleurs successifs :

- du loyer d'un montant mensuel actuel de

€ (6),

révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E. telle que définie à l'article 5 du bail susvisé dont je reconnais avoir reçu un exemplaire.

- de la provision pour charges d'un montant de

€ (6),

révisée annuellement, telle qu'elle est déterminée par l'article 4 dudit bail :

- des charges accessoires, dépôt de garantie, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépens et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion, le bail considéré.

Cette caution est donnée pour une durée maximale de six ans, prenant effet le

(7),

jusqu'à l'extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement

Je déclare en conséquence avoir pleine connaissance de l'étendue de l'obligation que j'ai ainsi contractée, ainsi que de l'article 22-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 dont je reproduis ci-après le second alinéa :

"Art. 22-1 - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Je reconnais qu'en cas de vente des locaux loués mon engagement bénéficiera à l'acquéreur. »

Signature de la caution

(1) En cas de cautionnement, le bail doit être établi en trois exemplaires dont un destiné à la caution.

Le bailleur doit informer chaque année la caution de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités (article 2293, alinéa 2, du Code civil).

(2) Nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance de la personne se portant caution.

(3) Nom et prénom du locataire.

(4) Nom et prénom du bailleur.

(5) Adresse du logement loué faisant l'objet du présent bail.

(6) Sommes à rédiger impérativement en chiffres et en lettres.

(7) Inscrire la date de prise d'effet du bail déterminée à l'article 2 dudit bail.

CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement nu

Mise à jour : février 2021



Soumis au titre 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Madame THURINGER JEANINE
 Mme General Youbert 21000 DIJON

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale¹ / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire :

- le cas échéant [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] :

[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³.

ET

- M. MACE Morgan 8 place de la Banque
 21000 DIJON

et M.

et M.

et M.

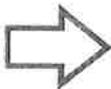
[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

² A reproduire si pluralité de bailleur.

³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties



2/6

Handwritten signature

M/D

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 30 avenue Victor Hugo Dijon
[exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] :
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : 30,22 m² ;
- nombre de pièces principales : 2 ;
- le cas échéant Autres parties du logement : petite cuisine, salle de bain W.C
[exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] ;
- le cas échéant Eléments d'équipements du logement :
[exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.] ;
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif ⁴

A défaut de précision pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un ⁵

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective ⁶

A défaut de précision pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation,

C. Le cas échéant. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

non
[exemples : cave, parking, garage, etc.]

D. Le cas échéant. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]

E. Le cas échéant. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : du 01/09/2022

B. Durée du contrat : 3 ans
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire
⁵ Rayer la mention inutile

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989)

Handwritten initials/signature

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

- a) Montant du loyer mensuel : trois cent cinquante euros (350€) ;
b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁹ :
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation¹⁰ : Oui ou Non,
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral¹¹ :
 Oui ou Non,
- montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² ;
- le cas échéant, Complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, Informations relatives au loyer du dernier locataire :

350 euros

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]¹².

Aides au logement¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficierait ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

- a) Date de révision : les trimestres 2022 133,93
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

⁹Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

¹⁰Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

¹¹Dans 28 agglomérations, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Il faut toutefois noter que depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL, si le logement est classé F ou G (pour plus de précisions, vous pouvez consulter les articles 6 et 7 du décret du 27 juillet 2017 modifié ou vous renseigner auprès de votre Chambre de propriétaires).

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

¹²Dans les zones « tendues », les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif. Pour chaque territoire ainsi délimité, le préfet fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré (article 140 de la loi ELAN).

Dans ces zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré, s'il s'agit d'une nouvelle location (un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

A ce jour, seules les villes de Paris (décret n° 2019-115 du 12 avril 2019 et arrêté préfectoral du 4 juin 2020) et Lille (décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 et arrêté préfectoral du 30 janvier 2020) sont concernées par cette réglementation. A Paris, les loyers de référence peuvent être consultés sur le site www.referenceloyer.dhif.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr ; à Lille, ils peuvent être consultés sur le site www.ssi/lab-cdcm-encadrement-loyers-33.websell.net/fr/accueil. D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers, comme le territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune (qui regroupe les villes d'Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, Lile-Saint-Denis, la Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse) : ces 9 villes devraient être soumises à un encadrement des loyers à compter de juin 2021 (en attente de l'arrêté préfectoral suite à la parution du décret n° 2020-1619 du 17 décembre 2020).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

¹³Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

Cocher cette case si cette disposition est retenue par les parties.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables¹⁴ : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait.

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

50 € Citoyenneté

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ :

- paiement : à échoir ou à terme échu :

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant, Lieu de paiement :

- Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires]

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer]

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

¹⁴ S'agissant d'un logement nu, le bailleur peut récupérer auprès du locataire les charges récupérables de plusieurs manières : de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ou de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges ou, s'il s'agit d'une colocation, sous la forme d'un forfait de charges (pour plus de détails, se référer au paragraphe 1.3.2 en page 11 du présent bail).

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

¹⁶ Art. 23-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État (décret du 30 mars 2016).

¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :

[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

• Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.

• Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée] :

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

²¹ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

²² Utiliser l'imprime référence 80-A

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

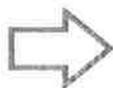
– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

€/m² de surface habitable ;

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

€/m² de surface habitable.

Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

– autres prestations :

..... [détail des prestations et conditions de rémunération].

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– le cas échéant prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrita un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe et qu'ils ne sont pas mentionnés dans le présent bail, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. ^{Le cas échéant,} un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ²⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ²⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ²⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante - parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports (PEB), le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone²⁹ dans le PEB. Le PEB peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.geoportail.gouv.fr.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux ³⁰.

E. ^{Le cas échéant,} Une autorisation préalable de mise en location ³¹.

F. ^{Le cas échéant,} Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ³².

³³ ^{Le cas échéant,} Les extraits du règlement de copropriété et le dossier de diagnostic technique mentionnés ci-avant aux points A et B sont communiqués au locataire par voie dématérialisée (.....).

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

²⁶A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

²⁷A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz s'imposent dès lors que l'installation d'électricité ou de gaz date de plus de quinze ans. Ils doivent être annexés à tous les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2018 (ou du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975). Pour plus de précisions, se reporter aux dispositions des deux décrets du 11 août 2016.

²⁸La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis juillet 2018, ce formulaire s'appelle « état des risques et pollutions (risques naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) » et doit également être annexé au bail si le bien loué est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3. Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

²⁹Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le PEB (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible). Vous pouvez contacter la mairie de la commune où est situé le logement loué pour vous aider à remplir cette mention.

³⁰L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

Les états des lieux peuvent être établis de manière numérique.

³¹Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, définité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

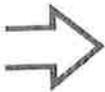
³²Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

³³Indiquer un fin de phrase le mode de communication (par exemple, courriel, clé-USB ou CD-ROM). Si cette case n'est pas cochée, ces documents doivent, le cas échéant, être joints au bail.

Pour rappel, les articles 1 et 3-1 de la loi du 11 juillet 1989 (tels que modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018) permettent une communication au locataire par voie dématérialisée des extraits du règlement de copropriété et du dossier de diagnostic technique, sauf si l'une des parties au contrat s'y oppose explicitement. Sauf en cas d'opposition explicite du locataire, le bailleur peut donc communiquer au locataire ces éléments par voie dématérialisée.



XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)



Lined area for writing the optional clause.

Le 15.11.20 [date], à Dison [lieu],
en 5.7.20 originaux.

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

Signature du locataire ou colodataire

[Signature]

[Signature]

Signature du colodataire

Signature du colodataire

Signature du colodataire

Rayés comme nuls
..... lignes
..... mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revvalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminés à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

- bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret³⁴ qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
 - de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.
- Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). À compter du 1^{er} septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

³⁴ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1296 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret³⁵.

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁶ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁶ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et à leur application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret³⁷ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁸.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente³⁹.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁸ Courant, partenaire de PACS, concubin notaire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notaire.

³⁹ Note de l'UNPL : s'agissant de locations vides, il est fait exception au droit de préemption du locataire en cas de vente « entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis » en de vente d'un logement frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou déclaré insalubre (article 15 II de la loi du 6 juillet 1989).

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu .

- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers, ...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
 - l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
 - la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
 - l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

**CONTRAT TYPE de location ou
de colocation de logement nu**

Mise à jour : février 2021

UPI

UNION NATIONALE DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS

Soumis au titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Madame THURINGER JEANNINE

5 rue General Joubert 21000 Dijon

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale¹ / adresse électronique (facultatif)]² désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire :

le cas échéant, [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;

[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]³

ET

- M. LAPALUD Nicolas, 27 décembre 1994, Arnay (67)
14 rue Montigny 21000 Dijon

et M.

et M.

et M.

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire »

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

² A reproduire si pluralité de bailleur

³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties

NL

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 36 Avenue Victor Hugo D.1201 21022
1er étage [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
- type d'habitat : immeuble collectif ou immeuble individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : 30,20 m² ;
- nombre de pièces principales : 2 ;
- le cas échéant, Autres parties du logement : petite cuisine, salle de bains, WC
[exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement :
[exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.]
- modalité de production de chauffage : individuel ou collectif ⁴

A défaut de précision : pour le chauffage collectif, la répartition sera faite proportionnellement à la surface chauffante utile des appareils de chauffage ou suivant la répartition prévue par le règlement de copropriété s'il en existe un ou proportionnellement au relevé du compteur s'il en existe un ⁵

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ou collective ⁶

A défaut de précision : pour l'eau chaude et froide, la répartition sera faite proportionnellement au relevé des compteurs particuliers, s'il en existe.

B. Destination des locaux :

- usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation.

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

[exemples : cave, parking, garage, etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

[Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 01-10-2021

B. Durée du contrat : 3 ans
[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁷ le justifie]

⁴ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
⁵ Rayer la mention inutile.

⁶ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

⁷ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Ce bail doit être au moins d'un an mais inférieur à trois ans (se référer à l'article 11 de la loi n° 6 juillet 1989).

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : trois cent cinquante euros (350 e) :

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁹ :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation¹⁰ : Oui ou Non.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral¹¹ : Oui ou Non.

- montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m² :

- le cas échéant Complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

350 euros.

[montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]¹².

Aides au logement¹³ :

Pour le cas où le locataire bénéficie ou viendrait à bénéficier de l'allocation-logement et d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'allocation-logement est versée directement au bailleur du logement. Cette disposition concerne les trois aides au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS ou ALF). Le présent engagement constitue une disposition essentielle et déterminante du présent contrat et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Le locataire s'oblige en conséquence à entreprendre sans délai les formalités nécessaires à ce versement direct.

2. Modalités de révision :

a) Date de révision : 1.3.1.12

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1. RL 2ème trimestre 2021

⁹ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément

¹⁰ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret

¹¹ Dans 28 agglomérations, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des agglomérations concernées figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Il faut toutefois noter que depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL, si le logement est classé F ou G (pour plus de précisions, vous pouvez consulter les articles 6 et 7 du décret du 27 juillet 2017 modifié ou vous renseigner auprès de votre Chambre de propriétaires).

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

¹² Dans les zones « tendues », les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif. Pour chaque territoire ainsi délimité, le préfet fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré (article 140 de la loi ELAN).

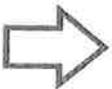
Dans ces zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré, s'il s'agit d'une nouvelle location (un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

A ce jour, seules les villes de Paris (décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 et arrêté préfectoral du 4 juin 2020) et Lille (décret n° 2020-1) du 22 janvier 2020 et arrêté préfectoral du 30 janvier 2020) sont concernées par cette réglementation. A Paris, les loyers de référence peuvent être consultés sur le site www.referenceloyer.drih.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr. A Lille, ils peuvent être consultés sur le site www.ssilab-ddim-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil. D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers, comme le territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune (qui regroupe les villes d'Aubervilliers, Eprenay-sur-Seine, Lille-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villietaneuse) : ces 9 villes devraient être soumises à un encadrement des loyers à compter de juin 2021 (en attente de l'arrêté préfectoral suite à la parution du décret n°2020-1) du 17 décembre 2020.

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

¹³ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

¹⁴ Cocher cette case si cette disposition est retenue par les parties.



Handwritten signature

NL

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables¹⁴ : Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou Paiement périodique des charges sans provision ou Uniquement en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait.

Répartition des charges (hors hypothèse du forfait de charges) : Les charges seront réparties suivant les quotes-parts afférentes aux lots loués, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ou Si l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties de la manière suivante :

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges¹⁵ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁶ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁷ :

Oui ou Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹⁸ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹⁹ : mensuel

- paiement : à échoir ou à terme échu :

- date ou période de paiement :

- Le cas échéant, Lieu de paiement :

- Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième [selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement²⁰ :

¹⁴ S'agissant d'un logement nu, le bailleur peut récupérer auprès du locataire les charges récupérables de plusieurs manières : de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ou de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges ou, s'il s'agit d'une colocation, sous la forme d'un forfait de charges (pour plus de détails, se référer au paragraphe 1.3.2. en page 13 du présent bail).

¹⁵ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

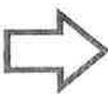
¹⁶ Art. 23-1 de la loi n° 89-162 du 6 juillet 1989.

¹⁷ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat (décret du 30 mars 2016).

¹⁹ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

²⁰ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.



49

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]²¹

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :

trois cent cinquante euros (350 euros)

[inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du dernier mois de loyer et des charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ - COLOCATION

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

• Les locataires sont tenus solidairement au paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites. Tant que le bail n'est pas arrivé à terme, le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un colocataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des colocataires. En cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.

• Si le colocataire sortant présente comme garantie une caution, le colocataire lui succédant devra fournir sa propre caution que le propriétaire devra approuver par écrit.

Egalement, en cas de départ d'un colocataire :

le présent contrat fera l'objet d'un avenant²² (le colocataire sortant ne peut exiger du bailleur le remboursement de sa quote-part du dépôt de garantie).

ou un nouveau bail sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, le(s) colocataire(s) restant(s) et le colocataire entrant), ce qui impliquera notamment un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie puis la constitution d'un nouveau dépôt de garantie, une nouvelle date de prise d'effet du bail, l'engagement des cautions actuelles et éventuellement des nouvelles cautions.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée] :

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, soit du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7 g) modifié de la première loi précitée.

En cas de non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie : la résiliation produira effet deux mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement de payer doit être signifié au locataire par acte d'huissier. Si malgré cela le locataire est toujours défaillant, le délai de deux mois étant expiré, il sera assigné en référé devant le Président du tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée l'expulsion du locataire, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré (le juge peut octroyer, même d'office, des délais au locataire). Le commandement de payer devra également être signifié à la caution dans le délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire ; à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard.

En cas de non souscription d'assurance : la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet. Le locataire devra, dans le mois de la sommation qui lui sera délivrée, souscrire une assurance. A défaut, la résiliation du bail sera acquise de plein droit et devra être constatée par le juge.

²¹ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

²² Utiliser l'imprimé référence 80-A

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

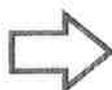
– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

€/m² de surface habitable,

– montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

€/m² de surface habitable.

Pour connaître les montants imputables au locataire, se référer au décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– ^{le cas échéant} prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

– autres prestations :

[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

– prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

– ^{le cas échéant} prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Entretien et travaux

1. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.

2. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble. Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur.

3. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.

4. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage (chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation, prises d'air...) et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

B. Jouissance des lieux

1. A aucun moment, les lieux loués ne pourront être sur-occupés eu égard à leur surface et au nombre de pièces.
2. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
3. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
4. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle²⁴.
5. Le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.
6. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux familiers dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
7. La détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail.
8. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
9. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
10. Les équipements électroménagers, s'il en existe et qu'ils ne sont pas mentionnés dans le présent bail, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
11. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur du paiement de sa taxe d'habitation ou fournira un bon de déménagement dans le mois qui précède le déménagement.
12. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
13. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
14. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne²⁵.
15. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance. A défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci ont lieu entre 17 heures et 19 heures.
16. Le locataire devra se conformer, s'il existe, au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
17. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites. Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux.

²⁴ Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation. En ce cas, prévoir une clause particulière par laquelle le locataire déclare et garantit faire son affaire personnelle des autorisations requises pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

²⁵ Cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. ^{Le cas échéant,} un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ²⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ²⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ²⁸.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante – parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).

Enfin, si le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), le bailleur informe le locataire que le présent logement est classé en zone²⁹ dans le PEB. Le PEB peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.gcoportail.gouv.fr.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (cette notice figure en pages 10 et suivantes du présent contrat de location).

D. Un état des lieux ³⁰.

E. ^{Le cas échéant,} Une autorisation préalable de mise en location ³¹.

F. ^{Le cas échéant,} Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ³².

³³ ^{Le cas échéant,} Les extraits du règlement de copropriété et le dossier de diagnostic technique mentionnés ci-avant aux points A et B sont communiqués au locataire par voie dématérialisée (.....).

XII. NORMES DE DÉCENCE

Les parties reconnaissent que le logement, objet du présent contrat, répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et conviennent expressément qu'il peut être loué.

XIII. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

²⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés (ce décret n'étant pas encore paru, ce diagnostic n'est donc pas actuellement obligatoire).

²⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz s'imposent dès lors que l'installation d'électricité ou de gaz date de plus de quinze ans. Ils doivent être annexés à tous les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2018 (ou du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975). Pour plus de précisions, se reporter aux dispositions des deux décrets du 11 août 2016.

²⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis juillet 2018, ce formulaire s'appelle « état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) » et doit également être annexé au bail si le bien loué est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3. Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

²⁹ Indiquer si le bien loué est classé en zone A, B, C ou D dans le PEB (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible). Vous pouvez contacter la mairie de la commune où est situé le logement loué pour vous aider à remplir cette mention.

³⁰ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

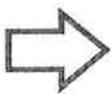
Les états des lieux peuvent être établis de manière numérique.

³¹ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

³² Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

³³ Indiquer en fin de phrase le mode de communication (par exemple, courriel, clé USB ou CD-ROM). Si cette case n'est pas cochée, ces documents doivent, le cas échéant, être joints au bail.

Pour rappel, les articles 3 et 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 (tels que modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018) permettent une communication au locataire par voie dématérialisée des extraits du règlement de copropriété et du dossier de diagnostic technique, sauf si l'une des parties au contrat s'y oppose explicitement. Sauf en cas d'opposition explicite du locataire, le bailleur peut donc communiquer au locataire ces éléments par voie dématérialisée.



XIV. CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

Le contrat d'entretien de l'appareil de chauffage sera reconduit chaque année auprès de l'entreprise conseillée par le bailleur.



Le 17/03/2021 [date], à Dijon (21000) [lieu],
en originaux.

Signature du bailleur (ou de son mandataire)

Lu et approuvé
V. Perron

Signature du colocataire

Signature du locataire ou colocataire

[Signature]
N. Lapalud

Signature du colocataire

Signature du colocataire

Rayés comme nuls

..... lignes

..... mots

NOTICE D'INFORMATION

Conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

- 4.1. Règles de prescriptions.
- 4.2. Règlement amiable et conciliation.
- 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989)

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique données, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publiée par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision. Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande : elle ne peut donc pas être rétroactive. Passé ce délai, la révision pour l'année écoulée n'est plus possible. Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat. La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoit cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [11] et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties. A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable. Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit). Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est étalonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étalonner lors du renouvellement du contrat connaissant enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaitssent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes : le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant dû complètement de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au

- bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret³⁴ qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
 - de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.
- Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

³⁴ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1200 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

Location de logement meuble : Les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux, le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable), la commission départementale de conciliation doit dépendre le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable), la commission départementale de conciliation doit dépendre le logement. de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation pour l'établir. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois ultérieurement à sa réalisation. L'état des lieux doit être remis à chaque partie. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux doit être complété par les deux parties. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les parties. L'établissement de l'état des lieux est réputé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2) Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est réputé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est réputé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsque un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsque un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) : Lorsque un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsque un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé. Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) : Lorsque un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsque un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé. Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) : Lorsque un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsque un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue. Engagement à durée déterminée : Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Toutefois, la restitution signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours. En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours. Engagement sans durée : Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Le bailleur ne peut en fin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution. Exigibilité : Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...). 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1) : La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie. 1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1) : Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret³⁶ détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas

³⁶ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent visé par l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret¹⁷ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche³⁸.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente³⁹.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

³⁸ Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notaire.

³⁹ Note de l'UNEP. S'agissant de locations vides, il est fait exception au droit de préemption du locataire en cas de vente « entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis » ou de vente d'un logement frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou déclaré insalubre (article 15, §1 de la loi du 6 juillet 1989).

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisie.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat. Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indécemment est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende. Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
 - d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).
- En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.adil.org/votre-adil/>). Les organismes payeurs des aides au logement : Caisse d'allocation familiales (CAF) ; Mutualité sociale agricole (MSA). Les associations représentatives des bailleurs et des locataires : Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs. Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs ;
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires ;
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et les points d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative : ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ; site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ; numéro unique de renseignements des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

ANNEXE 4

61

**1er vice-président de Dijon métropole
délégué aux actes administratifs, à l'éco-habitat,
à l'urbanisme, au PLUI-HD, aux relations
contractuelles avec la Région et aux fonds européens
4ème adjoint au maire de Dijon**

Monsieur Bernard THURINGER
68 rue de Dijon
21121 FONTAINE-LES-DIJON

**Lettre recommandée avec A.R.
1A 175 462 6775 0**

Dijon, le 06 juin 2023

Nos réf. : SF/LBM/DF n° 634

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 36 avenue Victor Hugo à Dijon
Demande de visite**

Monsieur,

Vous avez transmis à la Métropole, par l'intermédiaire de votre notaire, Maître Elisabeth BEAUNEE, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 22 mai dernier, concernant la vente d'un ensemble immobilier à usage d'habitation situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 de 499 m², moyennant le prix de 425 000 €, avec une commission à la charge de l'acquéreur de 20 000 € TTC.

Je vous informe que « Dijon Métropole » souhaite visiter ces biens dans le cadre de l'instruction du droit de préemption. Je vous invite à prendre contact avec Danièle FERNANDEZ (Tel : 03.80.50.35.31 ou 03.80.50.35.98) pour déterminer avec elle les modalités de cette visite.

Je vous précise que cette visite doit être faite en présence du propriétaire du bien ou son représentant et de la personne mandatée par « Dijon Métropole ».

Conformément aux dispositions du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, vous trouverez, en annexe, les articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme, intégralement retranscrits.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Pierre PRIBETICH

**PJ : dispositions des articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du CU
Copie à Maître Elisabeth BEAUNEE (LR/AR n° 1A 175 462 6776 7)**

DIJON MÉTROPOLE

40, avenue du Drapeau • CS 17510 • 21075 Dijon cedex

Tél : 03 80 50 35 35 • Fax : 03 80 50 13 36

contact@metropole-dijon.fr • www.metropole-dijon.fr

DISPOSITIONS DES ARTICLES L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3
du code de l'urbanisme

– article L.213-2 du code de l'urbanisme :

« Toute aliénation visée à l'article L.213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L.741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété. »

– article D.213-13-2 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« L'acceptation de la visite par le propriétaire doit être écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de 15 jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L.213-2 reprend son cours.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

– article D.213-13-3 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« Le propriétaire peut refuser la visite du bien.

Le refus est notifié au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. En l'absence de réponse dans ce délai, le refus est tacite.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

**1er vice-président de Dijon métropole
délégué aux actes administratifs, à l'éco-habitat,
à l'urbanisme, au PLUI-HD, aux relations
contractuelles avec la Région et aux fonds européens
4ème adjoint au maire de Dijon**

Maître Elisabeth BEAUNEE
Notaire
43 rue Elsa Triolet
Parc d'Activités Valmy
21000 DIJON

**Lettre recommandée avec A.R.
1A 175 462 6776 7**

Dijon, le 06 juin 2023

Nos réf. : SF/LBM/DF n° 635

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 36 avenue Victor Hugo à Dijon
Demande de visite**

Maître,

Veillez trouver ci-joint copie de la demande de visite envoyée en LR/AR à Monsieur Bernard THURINGER – LR/AR n°1A 175 462 6775 0.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Pierre PRIBETICH

PJ : 1

DIJON MÉTROPOLE

40, avenue du Drapeau • CS 17510 • 21075 Dijon cedex
Tél : 03 80 50 35 35 • Fax : 03 80 50 13 36
contact@metropole-dijon.fr • www.metropole-dijon.fr

En provenance de :
~~Maitre ELPOIXTH BEAUNEE
Notaire
43 rue Elsa T...
Rue d'archiles Vainmy
21500 DITON~~

SGR2 V2E MSR ZA 19-1184514 12-21



**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION**

Numéro de l'AR : **AR 1A 175 462 6776 7**



SFIDF DIA 36 av. Victor Hugo - Dijon
DI DE DE VISITE

Renvoyer à



Présenté / Avisé le : 07/06/2023
Distribué le :
Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :


* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

DIJON METROPOLE
Site Foncier
40 avenue du Drapeau - CS 17510
21075 DIJON cedex



En provenance de :
~~M. Bernard THURINGER
68 rue de Dijon
21121 FONTAINE-LES-DITON~~

SGR2 V2B MSR ZA 19-1184514 12-21



**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION**

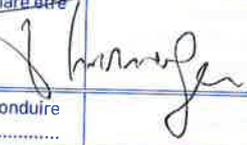
Numéro de l'AR : **AR 1A 175 462 6775 0**



SFIDF DIA 36 av. Victor Hugo - Dijon
DI DE DE VISITE

Renvoyer à



Présenté / Avisé le : 08/06/2023
Distribué le : 08/06/2023
Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :


* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

DIJON METROPOLE
Site Foncier
40 avenue du Drapeau - CS 17510
21075 DIJON cedex



Bien situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon

DIA reçue le 22 mai 2023

Constat contradictoire de visite

Date de la visite

jeudi 15 juin à 17h15

Signature du propriétaire ou de leur représentant :

MANURA Catherine Régis Foncive


Signature du représentant de Dijon Métropole :



Accusé de réception en préfecture
021-451638902-20230726-EPFL20230726-AP-AU
Date de télétransmission : 26/07/2023
Date de réception préfecture : 26/07/2023

DIRECTION TECHNIQUE

Nos Réf. : 2023-1890
Dossier suivi par : Lucie SCHUMACHER

Monsieur François REBSAMEN
Ancien Ministre
Président de Dijon Métropole
Maire de Dijon
DIJON METROPOLE
40 avenue du Drapeau
CS 17510
21075 DIJON

SB / LS

A l'attention de
Service

*Mme Line BARBIER
EPFL*

Dijon, le 21 juillet 2023

Monsieur le Ministre,

Vous avez porté à ma connaissance une déclaration d'intention d'aliéner relative à un bien immobilier situé 36 avenue Victor Hugo à DIJON.

Je vous confirme par la présente, l'intérêt d'Orvitis pour l'acquisition de ces 7 logements mis en vente au prix de 425 000€ (frais d'acquisition et commission en sus).

Cette acquisition serait suivie d'un programme de travaux permettant l'amélioration de la qualité thermique du bâti.

L'ensemble de ces logements serait par ailleurs inscrit à la programmation du FNAP pour l'année 2023 ou 2024 (selon les possibilités proposées par le délégataire de ces aides à la pierre), pour la création d'environ 2 PLAI, 4 PLUS et 1 logement PLS.

Cette acquisition pourrait intervenir dès la purge des délais légaux en vigueur et donc avec portage foncier minimum de l'Etablissement Public Foncier Local.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Directrice Technique

Sandrine BOYER

