Code des baux

**Code des baux**

PREMIÈRE PARTIE **BAUX**

**I** **DROIT COMMUN DES BAUX**

**CODE CIVIL**

**Code civil**

TITRE VIII  **DU CONTRAT DE LOUAGE**

*Décrété le 16 vent. an XII (7 mars 1804), et promulgué le 26 vent. an XII (17 mars 1804).*

CHAPITRE I  ***DISPOSITIONS GÉNÉRALES***

**Art. 1708** Il y a deux sortes de contrats de louage:

 Celui des choses,

 Et celui d'ouvrage. *— V. C. civ., art. 1709 s.*



**Art. 1709** Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. *— V. C. civ., art. 1711 s.*



*Sur la durée minimale des contrats de location de locaux affectés à un usage exclusivement professionnel, V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 23 déc. 1986, art. 57 A.*



**Art. 1710** Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

**Art. 1711** Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières:

 On appelle *bail à loyer*, le louage des maisons et celui des meubles;

*Bail à ferme*, celui des héritages ruraux;

*Loyer*, le louage du travail ou du service;

*Bail à cheptel*, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

 Les *devis, marché* ou *prix fait*, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

 Ces trois dernières espèces ont des règles particulières. *— V. C. civ., art. 1714 s., 1752 s. et 1763 s.*



**Art. 1712** Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

*Sur les baux emphytéotiques que les collectivités territoriales peuvent consentir sur les biens immobiliers leur appartenant, V. CGCT, art. L. 1311-1 s. —* ***CGCT****.*



*Sur la constitution de droits réels sur le domaine public, V. L. no 94-631 du 25 juill. 1994 (JO 26 juill.).*

CHAPITRE II  ***DU LOUAGE DES CHOSES***

**Art. 1713** On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles. *— V. C. civ., art. 1709.*



*Sur la location des véhicules automobiles, V. Recomm. no 96-02 de la Commission des clauses abusives (BOCC 3 sept.).*

*Sur la location d'actions, V. L. no 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (****C. com.****, art. L. 239-1 s.).*



SECTION 1  ***Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux***

**Art. 1714** *(Ord. no 45-2380 du 17 oct. 1945;   L. no 46-682 du 13 avr. 1946)*On peut louer ou par écrit ou verbalement, sauf, en ce qui concerne les biens ruraux, application des règles particulières aux baux à ferme et à *(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 10-I, 18o)*«métayage». *— Civ. 1715, 1716, 1736, 1774; Rur. L. 411-1 s. — Comp., exigeant un écrit: L. du 6 juill. 1989, art. 3; L. du 23 déc. 1986, art. 57 A, Baux d'habitation ou à usage mixte.*



*Les modifications issues de la L. no 2009-526 du 12 mai 2009 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna, en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie (L. préc., art. 10-V).*

**Art. 1715** Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

 Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. *— Civ. 1716; L. du 6 juill. 1989, art. 3, Baux d'habitation ou à usage mixte.*

**Art. 1716** Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré. *— V.  L. no 77-1457 du 29 déc. 1977, art. 11 , App., vo Quittances;  L. 6 juill. 1989, art. 21 , Baux d'habitation ou à usage mixte.*



**Art. 1717** Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

 Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

 Cette clause est toujours de rigueur. *— V.  L. 1er sept. 1948, art. 78 ; C. com., art. L. 145-16 et L. 145-31, III. Baux commerciaux. — Comp., posant une règle inverse:  L. 6 juill. 1989, art. 8 , Baux d'habitation ou à usage mixte.*



**Art. 1718** *(L. no 65-570 du 13 juill. 1965)*Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 595 relatif aux baux passés par les usufruitiers sont applicables aux baux passés par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille.



**Art. 1719** Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

 1o De délivrer au preneur la chose louée *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 187-I)*«et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent»*[.]* *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 58)*«Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. *[;]*»

 2o D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

 3o D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail;

 4o*(L. no 46-682 du 13 avr. 1946)*D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. *— V. C. civ., art. 1720 s. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 6.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives, concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



*Sur la définition des caractéristiques du logement décent, V. App., vo Logement décent, Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002.*



*Sur la mise en conformité obligatoire des ascenseurs et des portes automatiques de garage, V. CCH, respectivement, art. L. 134-1 à L. 134-5, L. 186-1 à L. 186-8, R. 134-1 à R. 134-48, R. 186-1, App., vo Ascenseurs, et art. L. 134-11, R. 134-55 à R. 134-58, App., vo Garage (portes automatiques); Décr. no 92-535 du 16 juin 1992 et Circ. du 16 juin 1992 (ascenseurs dépourvus de porte de cabine) (D. et ALD 1992. 329).*

*Sur la sécurité dans les ascenseurs, V.  Décr. no 95-826 du 30 juin 1995 (JO 1er juill.).*

*V. également Recomm. no 97-02 de la Commission des clauses abusives relative aux contrats de maintenance de certains équipements d'immeubles (BOCC 12 sept.).*

*Sur les droits et obligations des propriétaires ou exploitants d'immeubles en matière de prévention de l'insécurité, V. App., vo Gardiennage, surveillance des immeubles et intervention de la police.*

*Sur les obligations des propriétaires concernant la lutte contre le saturnisme, V. App., vo Saturnisme, CSP, art. L. 1334-1 s. et R. 1334-1 s.*



*Sur les obligations des propriétaires relatives à la protection contre l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, V. App., vo Amiante, CSP, art. L. 1334-13 et R. 1334-14 s.*



*Concernant les droits et obligations des propriétaires et acquéreurs en matière de lutte contre les termites et autres insectes xylophages, V. App., vo Entretien des bâtiments, CCH, art. L. 126-4, L. 126-6, L. 126-23, R. 126-1 à R. 126-4 et R. 131-4, et vo Informations et diagnostics obligatoires (termites), CCH, art. L. 126-24, R. 126-42 et D. 126-43.*

**Art. 1720** Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

 Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. *— V. C. civ., art. 1719-2o, 1724, 1731 et 1754 s. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 6 .*



*V. App., vo Clauses abusives, la Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1721** Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

 S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. *— Civ. 1724 s. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 6 .*



**Art. 1722** Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. *— V. C. civ., art. 1741.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



*Sur la dérogation apportée à l'art. 1722 en cas de destruction de l'immeuble par suite d'actes de guerre, V.  L. 1er sept. 1948, art. 70 , Baux d'habitation ou à usage professionnel.*



**Art. 1723** Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée. *— V. Baux d'habitation ou à usage professionnel,  L. 1er sept. 1948, art. 14 .*



**Art. 1724** Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

 Mais, si ces réparations durent plus de *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-VI)*«vingt et un» jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

 Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. *— Civ. 1719-3o, 1720;  L. no 67-561 du 12 juill. 1967 . — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 7 .*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1725** Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. *— V. C. civ., art. 1726 s.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1726** Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. *— V. C. civ., art. 1721, 1727 et 1768.*



**Art. 1727** Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède. *— V. C. civ., art. 1725 s., 1768.*



**Art. 1728** Le preneur est tenu de deux obligations principales:

 1o D'user de la chose louée *(L. no 2014-873 du 4 août 2014, art. 26-I-1o)*«raisonnablement», et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

 2o De payer le prix du bail aux termes convenus. *— V. C. civ., art. 1729 s., 1741 et 1766. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 7  et  L. 23 déc. 1986, art. 7 .*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1729** *(L. no 2007-297 du 5 mars 2007, art. 18-I)*«Si le preneur n'use pas de la chose louée *(L. no 2014-873 du 4 août 2014, art. 26-I-1o)*«raisonnablement» ou emploie» la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. *— V. C. civ., art. 1719-2o, 1728-1o, 1741, 1760, 1766. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 7.*



*Sur la possibilité de domicilier une entreprise dans un local d'habitation, V. App., vo Domiciliation des entreprises, C. com., art. L. 123-10 s.*



**Art. 1730** S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. *— V. C. civ., art. 1722, 1731 s. et 1755. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte, L. du 6 juill. 1989, art. 3 et 7.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1731** S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. *— V. C. civ., art. 1720 et 1754 s. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989.*



**Art. 1732** Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. *— V. C. civ., art. 1728 et 1735. — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 7.*



**Art. 1733** Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve:

 Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.

 Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. *— V. C. civ., art. 1730 et 1734.*



*V. note ss. art. 1734.*



**Art. 1734** *(L. 5 janv. 1883)*S'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent;

 A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu;

 Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

*V. C. civ., art. 1242, ss. art. 1733.*



*Les art. 1733 et 1734 C. civ. ne sont provisoirement pas applicables dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ( L. 1er juin 1924, art. 72).*

**Art. 1735** Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. *— V. C. civ., art. 1717, 1732.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1736** Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. *— V. C. civ., art. 1714, 1737 s., 1748, 1757 s. et 1774 s.;  L. 1er sept. 1948, art. 74, al. 3.  — V. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 15 ,  L. 23 déc. 1986, art. 57 A.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation (BOCC 17 oct.), complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000 (BOCC 22 juin).*



*La dénonciation des baux selon l'usage des lieux demeure régie par le droit local dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.*

**Art. 1737** Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. *— V. C. civ., art. 1775; C. com., art. L. 145-9.*



**Art. 1738** Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit. *— V. C. civ., art. 1718, 1736, 1759 et 1775. — Comp. Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 10, al. 2  et  L. 23 déc. 1986, art. 57 A, al. 2  (bail professionnel).*



**Art. 1739** Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. *— V. C. civ., art. 1736 et 1738.*



**Art. 1740** Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation. *—  L. 6 juill. 1989, art. 22-1.*



**Art. 1741** Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements. *— V. C. civ., art. 1719, 1722, 1728 et 1752 s.;  L. 1er sept. 1948, art. 80 ;  L. 31 déc. 1975, art. 6 ; L. 6 juill. 1989, art. 7 et 24.*



*Sur la dérogation apportée à l'art. 1741 en cas de destruction de l'immeuble par suite d'actes de guerre, V. L. du 1er sept. 1948, art. 70, Baux d'habitation ou à usage professionnel.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1742** Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. *— V.  L. 1er sept. 1948, art. 5 . — V. aussi Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 14 .*



*Sur l'attribution préférentielle au conjoint survivant ou à tout héritier copropriétaire du droit au bail au décès du preneur, V.  C. civ., art. 832 s.  —* ***C. civ.***



**Art. 1743** *(Ord. no 45-2380 du 17 oct. 1945;   L. no 46-682 du 13 avr. 1946)*Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le *(L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 10-I, 17o)*«métayer» ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine.

 Il peut, toutefois, expulser le locataire de biens non ruraux s'il s'est réservé ce droit par le contrat de bail. *— V. C. civ., art. 1744, 1748, 1761; C. pr. civ. art. 684.*



*Les modifications issues de la L. no 2009-526 du 12 mai 2009 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna, en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie (L. préc., art. 10-V).*

**Art. 1744** *(Ord. no 45-2380 du 17 oct. 1945)*S'il a été convenu lors du bail qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le locataire et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages-intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire de la manière suivante.

**Art. 1745** S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

**Art. 1746** S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier, est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

**Art. 1747** L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

**Art. 1748** *(Ord. no 45-2380 du 17 oct. 1945)*L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le locataire en cas de vente est, en outre, tenu de l'avertir au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés. *— V. C. civ., art. 1744.*



**Art. 1749** *(Ord. no 45-2380 du 17 oct. 1945)*Les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

**Art. 1750** Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts. *— V. C. civ., art. 1743.*



**Art. 1751** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 4-1o)*«, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité».

 En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.

*(L. no 2001-1135 du 3 déc. 2001, art. 14-I)*«En cas de décès d'un des époux *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 4-1o)*«ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité» survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.» *—  L. 1er sept. 1948, art. 5.  — V., dérogeant à l'art. 1751, s'agissant des notifications, significations ou des demandes de résiliation faites par le bailleur, Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 9-1,  et App., vo Protection des occupants,  L. no 75-1351 du 31 déc. 1975, art. 6 et 10.  — V. aussi Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 14.*



*Sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée, les dispositions de l'art. 1751 sont applicables aux baux et aux instances en cours à la date de la publication de la  L. no 62-902 du 4 août 1962  (L. préc., art. 19).*

*L'art. 1751 est applicable en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française ( Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998, art. 1er-III ).*

*L'Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998 est entrée en application le 15 sept. 1998 (Ord. préc., art. 17).*

*Les dispositions du I de l'art. 14 de la L. no 2001-1135 du 3 déc. 2001 sont entrées en vigueur le 1er juill. 2002 (L. préc., art. 25-I) et sont applicables aux successions ouvertes à compter de cette même date (L. préc., art. 25-II). Ces dispositions sont applicables à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et à Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 26).*

*Sur la disposition des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, V.  C. civ., art. 215.  —* ***C. civ.***



*Sur la possibilité, en cas de divorce, de concéder à bail à l'autre conjoint le local servant de logement à la famille appartenant à l'un des époux, V. infra,  C. civ., art. 285-1.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation (BOCC 17 oct.), complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000 (BOCC 22 juin).*



**Art. 1751-1** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 4-2o)*En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties.

SECTION 2  ***Des règles particulières aux baux à loyer***

**Art. 1752** Le locataire*[,]* qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. *— V. C. civ., art. 1741 et 1766.*



*Sur le privilège du bailleur pour le paiement des loyers, V. C. civ., art. 2332, 1o, App., vo Privilège du bailleur.*



**Art. 1753** Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des payements faits par anticipation.

 Les payements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

**Art. 1754** Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire:

 Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées;

 Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre;

 Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;

 Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

 Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. *— V. C. civ., art. 1720, 1731, 1735 et 1755 s. — V. aussi Baux d'habitation ou à usage mixte,  L. 6 juill. 1989, art. 7 .*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



**Art. 1755** Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

**Art. 1756** Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

**Art. 1757** Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maison, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

**Art. 1758** Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;

 Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

 Au jour, quand il a été fait à tant par jour.

 Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

*V. App., vo Meublés, CCH, art. L. 632-1 à L. 632-3.*



**Art. 1759** Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. *— V. C. civ., art. 1736, 1738 et 1775. — Comp. Baux d'habitation ou à usage mixte:  L. 6 juill. 1989, art. 10, al. 2  et  L. 23 déc. 1986, art. 57 A, al. 2  (bail professionnel).*



**Art. 1760** En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. *— V. C. civ., art. 1728, 1741 et 1752;  L. 6 juill. 1989, art. 15 , Baux d'habitation ou à usage mixte.*



**Art. 1761** Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire. *— V. C. civ., art. 1743 et 1762;  L. 1er sept. 1948, art. 18 s.*



**Art. 1762** S'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux. *— V. C. civ., art. 1736, 1748.*



SECTION 3  ***Des règles particulières aux baux à ferme***

**Art. 1763** *Abrogé par L. no 46-682 du 13 avr. 1946.*

**Art. 1764** En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail. *— V. C. civ., art. 1741.*



**Art. 1765** Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier, que dans les cas et suivant les règles exprimées au titre *De la vente*. *— V.****C. rur.,*** *art. L. 411-18.*



**Art. 1766** Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas *(L. no 2014-873 du 4 août 2014, art. 26-I-1o)*«raisonnablement», s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

 En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764. *— V. C. civ., art. 1728, 1729, 1741 et 1752.*



**Art. 1767** Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

*Sur le privilège du bailleur pour le paiement des fermages, V. C. civ., art. 2332, 1o, App., vo Privilège du bailleur.*



**Art. 1768** Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

 Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux. *— V. C. civ., art. 1726 et 1727.*



**Art. 1769** Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

 S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

 Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte. *— V. C. civ., art. 1722 et 1770 s.*



**Art. 1770** Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

 Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

**Art. 1771** Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature, auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

 Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé. *— V. C. civ., art. 1769 s.*



**Art. 1772** Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

**Art. 1773** Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

 Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

**Art. 1774** Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

 Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

 Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

**Art. 1775** *(L. 15 juill. 1942)*Le bail des héritages ruraux quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé par l'article précédent, que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six mois au moins avant ce terme.

 A défaut d'un congé donné dans le délai ci-dessus spécifié, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.



 Il en est de même si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession. *— V. C. civ., art. 1736 et 1738.*



**Art. 1776** *Abrogé par Ord. no 45-2380 du 17 oct. 1945.*

**Art. 1777** Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.

 Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

**Art. 1778** Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.

**II** **BAUX D'HABITATION**

**Baux d'habitation ou à usage mixte**

**Régime «loi de 1989»**

**Loi no 89-462 du 6 juillet 1989,**

*Tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986.*

***Ndlr.*** *Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.  
La jurisprudence rendue à propos des L. du 23 déc. 1986 et du 22 juin 1982 dont les solutions sont transposables à l'application de la L. du 6 juill. 1989 figure désormais sous chacun des articles de cette dernière loi. Afin de distinguer cependant les décisions citées se rapportant à un des régimes antérieurs, il est fait mention, dans ce cas, de la loi qu'elles concernent.*



TITRE I  **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES**

***Ndlr.*** *Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Le titre I de la L. du 6 juill. 1989 susvisée est applicable à Mayotte dans les conditions prévues à l'art. 43 de la même loi (Ord. no 2012-576 du 26 avr. 2012, art. 11-I).*

CHAPITRE I  ***DISPOSITIONS GÉNÉRALES***

**Art. 1er** Le droit au logement est un droit fondamental; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

 L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

*(L. no 2002-73 du 17 janv. 2002, art. 158)*«Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-1o)*«pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal». *— V. ce texte, App., vo Discriminations.*



*(L. no 2002-73 du 17 janv. 2002, art. 158)*«En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.»

 Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*V. aussi l'art. 22-1, l'al. sur le cautionnement donné par une personne de nationalité étrangère ou ne résidant pas sur le territoire métropolitain et l'art. 22-2 relatif aux pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location.*



*V. le site du Défenseur des droits: https://www.defenseurdesdroits.fr/fr/institution/competences/lutte-contre-discriminations.*

**Art. 2** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-2o)*Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

 Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

 Toutefois, ce titre ne s'applique pas:

 1o Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1;

 2o Aux logements meublés, régis par le titre I *bis*;

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*«2o *bis* Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I *ter*;»

 3o Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1;

*(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 8-II)*«4o Aux logements faisant l'objet du dispositif d'occupation temporaire de locaux mentionné à l'article 29 de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique *[V. App., vo Résidents temporaires]*.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V. infra, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 2-1** *(L. no 2022-217 du 21 févr. 2022, art. 86)*Les annonces relatives à la mise en location d'un logement soumis à la présente loi mentionnent des informations relatives au bien concerné et aux conditions tarifaires de cette mise en location et, dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 140 de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, à l'encadrement des loyers *[V. ce texte, App., vo Encadrement des loyers]*. La liste de ces informations est fixée par arrêté du ministre chargé du logement pour les annonces émises par les non-professionnels. *— V. aussi App., vo Publicité des prix, Arr. du 10 janv. 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.*



**Art. 3** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-3o)*Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. *— V. App., vo Contrats types de location et notice d'information, Décr. no 2015-587 du 29 mai 2015 et Arr. du 29 mai 2015.*

 Le contrat de location précise:

 1o Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire;

 2o Le nom ou la dénomination du locataire;

 3o La date de prise d'effet et la durée;

 4o La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation *[V. CCH, art. R. 156-1]*;



 5o La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication;

 6o Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle;

 8o Le montant et la date de versement du dernier loyer *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-1o)*«appliqué au» précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail;

 9o La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail;

 10o Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

*(L. no 2019-1147 du 8 nov. 2019, art. 22-III, en vigueur le 1er janv. 2022)*«Le contrat de location mentionne également, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique et définis par voie réglementaire.»

 Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. *— V. App., vo Contrats types de location et notice d'information, Arr. du 29 mai 2015.*



 Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété 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. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 218-I)*«Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.»

 Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

 Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

 En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le 12e al. du présent art., dans sa rédaction résultant de la L. no 2019-1147 du 8 nov. 2019, est applicable à compter du 1er juill. 2024 (L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 158-V).*

**Art. 3-1** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-4o)*Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 3-2** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-5o)*Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation *[V. infra, Décr. no 2016-382 du 30 mars 2016, art. 1er à 3]*, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

 Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-1o)*«commissaire» de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-1o)*«le commissaire de justice» au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

 A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.



 Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-2o)*«d'entrée» dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

 Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

 Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-V-1o, en vigueur le 1er juill. 2021)*«L. 126-26» du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 3-3** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-6o)*Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend:

 1o Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 1er, en vigueur le 1er juill. 2021)*«L. 126-26» du code de la construction et de l'habitation *[V. App., vo Informations et diagnostics obligatoires (diagnostic de performance énergétique et audit énergétique)]*;

 2o Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique *[V. ces art., ainsi que les art. R. 1334-10 à R. 1334-12, App., vo Saturnisme]*;



 3o Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3o, notamment la liste des matériaux ou produits concernés;

 4o 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. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4o, ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. *— V. App., vo Électricité (installation intérieure), Décr. no 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location, CCH, art. L. 134-7, R. 126-35 et R. 126-36. — V. aussi App., vo Gaz (installation intérieure), Décr. no 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location, CCH, art. L. 134-9, R. 126-37 à R. 126-41.*



 Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 236-III)*«prévu au même I» *[V. App., vo Risques]*. *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 236-IV-1o)*«En l'absence de ce document, le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.»



*(L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 94-III-1o, en vigueur le 1er juin 2020)*«Lorsque le bien loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, le dossier de diagnostic est complété par un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les informations prévues par l'article L. 112-11 du même code.»



*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 218-II)* «Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.»

 Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 179-II, en vigueur le 1er juill. 2021)*«recommandations accompagnant» le diagnostic de performance énergétique *(L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 94-III-2o, en vigueur le 1er juin 2020)*«ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative».

 Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 236-IV-2o)*«Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bailleur fournit au candidat locataire l'état des risques prévu au même article L. 125-5, lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.»



*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*L'art. 179 de la L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018 est entré en vigueur le 1er juill. 2021 (Décr. no 2020-1609 du 17 déc. 2020, art. 5).*

*Les dispositions issues de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 sont applicables à compter de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'État pris pour leur application, et au plus tard le 1er janv. 2023 (L. préc., art. 236-V).*

**Art. 3-4** *(L. no 2024-322 du 9 avr. 2024, art. 31)*Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourent une amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal.



**Art. 4** Est réputée non écrite toute clause:

*a*) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables;

*b*) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur;

*c*) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre;

*d*) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible;

*e*) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée;

*f*) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives;

*g*) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs *(L. no 2007-297 du 5 mars 2007, art. 18-II)* «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»; *— V. art. 7 (dernier al.) et 24.*



*h*) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat;

*i*) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-7o)*«ou des pénalités» en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble;

*j*) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle; *— V. aussi, App., vo Animaux,  L. no 70-598 du 9 juill. 1970, art. 10.*



*(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 84)*«*k)* Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-II-1o)*«de sortie» dès lors que celui-ci n'est pas établi par un *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-2o)*«commissaire» de justice dans le cas prévu par l'article *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-II-1o)*«3-2»;

 «*l)* Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10;

 «*m)* Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité;

 «*n)* Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui;

 «*o)* Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22;

 «*p)* Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile;



 «*q)* Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement;

 «*r)* Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-7o)*«vingt et un» jours;

 «*s)* Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel»;

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-7o)*«*t)* Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*V. App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000 de la Commission des clauses abusives, complétant la Recomm. no 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, listant vingt-cinq clauses illicites.*



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

*Concernant les pouvoirs d'enquête des agents des services d'instruction de l'Autorité de la concurrence ou de fonctionnaires habilités, relativement à des infractions ou à des manquements aux dispositions de l'art. 4 de la L. du 6 juill. 1989, V. infra C. consom., art. L. 511-7.*

**Art. 5** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-8o)*I. — 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. *— V. Décr. no 2014-890 du 1er août 2014, art. 1er à 3 et 5.*



 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. *— V. Décr. no 2014-890 du 1er août 2014, art. 1er à 3 et 5.*



 Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

 II. — Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)* «Tout bailleur possédant une part significative des locaux constituant le parc de référence, défini au deuxième alinéa du même article 16, à l'échelle de la zone géographique d'un observatoire local des loyers prévu au premier alinéa dudit article 16, communique audit observatoire, des informations relatives au logement et au contrat de location. Ces communications s'effectuent» directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)* «La nature de ces informations, les conditions dans lesquelles elles sont transmises et le nombre de logements correspondant à une part significative du parc de référence sont définis par décret.» *— V. Décr. no 2014-890 du 1er août 2014, art. 4.*



 Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 151-III)*«Les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*V. App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000 de la Commission des clauses abusives, complétant la Recomm. no 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, listant vingt-cinq clauses illicites.*



*Sur la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières, V. Arr. du 10 janv. 2017, Professionnels de l'immobilier, App., vo Publicité des prix.*



**Art. 6** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 187-II)*«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 *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 142)*«*[,]* exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites» *(L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 12-2o)*«, répondant à un *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 160-I-1o, en vigueur le 1er janv. 2025)*«niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation» *(Abrogé par L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 160-I-1o, à compter du 1er janv. 2025)  «, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an,» et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.* *(L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 12-2o)*«Un décret en Conseil d'État définit le *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 160-I-1o, en vigueur le 1er janv. 2025)*«niveau de performance minimal au sens du même article L. 173-1-1» à respecter et un calendrier de mise en oeuvre échelonnée.» *— V. Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002, nouv. art. 3 bis, App., vo Logement décent. — V. aussi CCH, art. L. 173-1-1, App., vo Performance énergétique et environnementale (bâtiments existants).*



*(L. no 2005-157 du 23 févr. 2005, art. 99)*«Les caractéristiques *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 160-I-2o, en vigueur le 1er janv. 2025)*«correspondant au logement décent» sont définies par décret en Conseil d'État pour les locaux à usage *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-9o)*«de résidence» principale ou à usage mixte mentionnés au *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-9o)*«deuxième» alinéa de l'article 2 et les locaux visés *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-9o)*«aux 1o à 3o» du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.» *— V. Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002, App., vo Logement décent.*

*(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 160-I-3o, en vigueur le 1er janv. 2025)*«Le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation *[V. App., vo Performance énergétique et environnementale (bâtiments existants)]*:



 «1o A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F;

 «2o A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E;

 «3o A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

 «En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens du même article L. 173-1-1:

 «*a)* A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F;

 «*b)* A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

 «Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents.»

 Le bailleur est obligé:

*a)* De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 48-III-1o)*«caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas»;

*b)* D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus;



*c)* D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;

*d)* De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. CCA no 80-04 du 4 févr. 1980 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*

*V. aussi App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de cette Recomm. no 2000-01 listant vingt-cinq clauses illicites.*

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*

**Ancien art. 6** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 187-II)  «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  (L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 142)  «[,] exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites»  (L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 12-1o)  «, répondant à un critère de performance énergétique minimale»  (L. no 2019-1147 du 8 nov. 2019, art. 17-I , en vigueur le 1er janv. 2023)  «, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an,» et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.  (L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 12-2o)  «Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.» — V. Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002, art. 3 bis, App., vo Logement décent.*

*(L. no 2005-157 du 23 févr. 2005, art. 99)  «Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'État pour les locaux à usage  (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-9o)  «de résidence» principale ou à usage mixte mentionnés au  (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-9o)  «deuxième» alinéa de l'article 2 et les locaux visés  (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-9o)  «aux 1o à 3o» du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.» — V.  Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002,  App., vo Logement décent.*



*Le bailleur est obligé:*

*a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux  (L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 48-III-1o)  «caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas»;*

*b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus;*



*c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;*

*d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.*

*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. CCA no 80-04 du 4 févr. 1980 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



*V. aussi App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de cette Recomm. no 2000-01 listant vingt-cinq clauses illicites.*



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Les mod. issues de la L. no 2019-1147 du 8 nov. 2019 entrent en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janv. 2023. Les contrats de location en cours à cette date demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de ces mod. demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, par dérogation à ce qui précède, ces mod. sont applicables en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janv. 2028 (L. préc., art. 17-III, mod. par L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 158-III-1o).*

**BIBL. GÉN.**   Puygauthier, *JCP N 2005. 1218* (loi de cohésion sociale du 18 janv. 2005). – Beddeleem, *Ann. loyers 2005. 533* (*idem*); *Administrer 6/2006. 13* (inexécution des travaux par le bailleur). – Rouquet, *AJDI 2005. 268* (décence: plus de dérogation pour les associations et les CROUS!). – Monéger, *Loyers et copr. avr. 2005. Focus 28* (fantaisie législative ou de l'abrogation involontaire en matière de logement décent). – Vial-Pedroletti, *Loyers et copr. 2005. Étude 12* (sanctions de l'indécence). – Ghiglino, *AJDI 2019. 761* (délivrance d'un logement décent). – Durand-Pasquier, *SNH 41/2019 inf. 16* (loi du 8 nov. 2019). – Sablière, *AJDI 2021. 491* (raccordement électrique d'une habitation individuelle).



**Lois du 13 juill. 2006, du 24 mars 2014 et du 23 nov. 2018:** V. la Bibl. gén. avant l'art. 1er. – Sablière, *AJDI 2021. 491* (raccordement électrique d'une habitation individuelle).



*COMMENTAIRE*

***LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR***

De manière très classique, la loi précise d'abord les obligations positives majeures imposées au bailleur: délivrance, garantie de jouissance et entretien du bien loué. Elle ajoute une obligation négative quant aux aménagements effectués par le preneur dans les lieux loués. Il convient en tant que de besoin de se reporter aux dispositions du code civil relatives à la délivrance des lieux loués (*I. Droit commun*, C. civ., art. 1719 et 1720, les commentaires et les notes de jurisprudence).



*1. LA DÉLIVRANCE DU LOGEMENT OBJET DU BAIL*

Cette obligation, qui a été observée lors de l'examen des articles 1719 et 1720 du code civil, se décline ici sur le ton de l'ordre public en trois éléments. La délivrance du logement s'entend d'un logement décent, en bon état de réparation locative, avec la faculté offerte aux parties de transférer certains travaux incombant en principe au bailleur.



Le fait marquant est que, depuis la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 (art. 187-II, 2), un alinéa premier prévoit *la délivrance d'un logement décent* (dont les caractéristiques sont définies par le Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002, V. ce texte App., vo *Logement décent*, en ce sens que celui-ci ne fait pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des personnes et que ledit logement est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. L'article 48 de la loi ENL du 13 juillet 2006 a fait de ce seul texte la référence en matière de décence. Les «normes de confort et d'habitabilité» visées aux articles 6, 17 et 25-1 de la loi du 6 juillet 1989 et à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 sont en conséquence effacées. Dans un arrêt du 17 décembre 2015 (note 1), la Cour de cassation a fait application des dispositions d'un règlement sanitaire départemental dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec celles édictées par le décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé, et plus rigoureuses que celles-ci (à propos des modalités de mesurage de la superficie du logement).



Le concept de «logement décent» a encore évolué par la suite.

Depuis la loi pour la transition énergétique du 17 août 2015, il faut prendre en compte un critère de performance énergétique minimale. Les débats parlementaires ont été assez succincts sur cette question et, selon le rapport AN no 2230, la justification de cet ajout vient de ce que «trop de locataires occupent (…) des logements pour lesquels la facture énergétique est exorbitante. Par ailleurs et dans un souci d'efficacité, il est proposé une mise en œuvre progressive: le seuil de performance exigé sera ainsi relevé au fur et à mesure des années». Le décret d'application no 2017-312 du 9 mars 2017 est resté toutefois en deçà de cette ambition et s'est contenté de modifier marginalement les obligations posées par le décret du 30 janvier 2002. La loi no 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat précise que ce critère est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le décret no 2021-19 du 11 janvier 2021 a ajouté au décret du 30 janvier 2002 un article 3 *bis* imposant une consommation d'énergie inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Cette disposition entrera en vigueur le 1er janvier 2023 et ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date. La lutte contre les passoires énergétiques a conduit le législateur à durcir encore les exigences: la loi no 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets érige le niveau de performance énergétique minimal (au sens de l'art. L. 173-1-1 CCH, reproduit *in* App., vo *Performance énergétique et environnementale*) que devra respecter tout logement afin de mériter le qualificatif de décent: c'est ainsi que ne seront plus considérés comme tels les logements classés G (à compter du 1er janv. 2025), F (à compter du 1er janv. 2028) et E (à compter du 1er janv. 2034).



En outre, la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite «loi ELAN», a ajouté que le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Cette précision, qui vise certainement la présence envahissante de rongeurs, cafards, blattes, puces, fourmis, etc., aurait très bien pu figurer dans le décret du 30 janvier 2002 (au titre des dangers pour la santé des occupants), car elle est de niveau réglementaire. Nul doute que des discussions surgiront, en cas de litige, sur le fait générateur de leur présence (absence d'entretien par le bailleur, mode de vie du locataire…).

L'obligation de délivrer un logement décent, par application conjuguée de l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi, de l'alinéa 2 du présent article et de l'article 1719 du code civil, concerne les locations saisonnières, celles d'un local meublé ou d'un logement de fonction. Les logements-foyers et les logements destinés aux travailleurs agricoles sont exclus car soumis à une réglementation spécifique.

La 3e chambre civile de la Cour de cassation réaffirme régulièrement le caractère d'ordre public de l'exigence de délivrance d'un logement décent. Ainsi, dans un arrêt du 15 décembre 2004 (note 19), elle a cassé un arrêt qui avait fait une analyse laxiste de l'obligation de décence du logement loué dans un cas où le locataire savait que le logement ne pouvait être raccordé au réseau d'eau courante. La cour considère que le texte applicable est limpide et prévoit à l'article 3 un tel raccordement. En 2009, elle juge que si le logement est dans un état de délabrement avéré, insalubre et impropre à sa destination, aucun loyer n'est dû et le remboursement du dépôt de garantie est obligatoire (Civ. 3e, 28 avr. 2009, note 1). En 2010, elle juge que les parties ne peuvent valablement convenir que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes (Civ. 3e, 3 févr. 2010, note 8). Le Conseil d'État érige (comme le Conseil constitutionnel dans sa décision relative à la loi SRU) le droit de disposer d'un logement décent en objectif de valeur constitutionnelle (CE, 21 déc. 2023, 5e et 6e ch. réun., cité note 1).



La sanction est particulièrement sévère, puisque le bailleur qui délivre un logement indécent ne respecte pas son obligation de délivrance, de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé (Civ. 3e, 17 déc. 2015, note 1).



A la différence des règles de droit commun (V. *I. Droit commun,* C. civ., art. 1720), *la délivrance d'un logement en bon état d'usage et de réparation est impérative*; c'est en vain que le bailleur tente de faire renoncer le preneur à l'exécution de cette obligation (note 6). L'appréciation du respect de la norme est casuistique. Il convient de se reporter aux décisions (V. notes 1 s.).



*La faculté des parties de transférer certains travaux incombant en principe au bailleur* est interprétée de façon restrictive par les juges, en ce sens que la clause qui conduirait le preneur à prendre en charge les travaux qui incombent au bailleur ne saurait le dispenser de la délivrance (V. note 8). Si des travaux sont pris en charge selon une clause du bail par le locataire, le coût de ceux-ci est imputable sur le loyer. Le solde restant à compenser est remboursable si le locataire doit quitter les lieux. Cette faculté est assez restreinte en pratique car il faut que le local en cause réponde aux normes relatives à la décence définies par le décret no 2002-120 du 30 janv. 2002 (Civ. 3e, 3 févr. 2010, note 8; V. App., vo *Logement décent*).



*En cas d'inexécution de ses obligations*, le bailleur peut se trouver confronté à une action en résiliation du bail ou en responsabilité. Avant la réforme du droit des obligations opérée par l'ordonnance du 10 février 2016, le locataire ne pouvait faire réaliser ou réaliser lui-même les travaux incombant au bailleur. Une autorisation du juge était indispensable après mise en demeure du bailleur d'avoir à s'exécuter. La rédaction de l'actuel article 1222 du code civil n'exige plus systématiquement l'autorisation judiciaire. La tentation peut être grande pour le locataire de faire jouer l'exception d'inexécution et de cesser de payer le loyer. La jurisprudence est à cet égard très rigoureuse, et cette suspension unilatérale du paiement des loyers sera considérée comme fautive si le preneur ne démontre pas que le logement est inhabitable (V. les décisions citées ss. note 1, et notes 69 s. ss. art. 1728).



*La garantie par le bailleur d'une jouissance paisible du logement loué est classique*. Toutefois, contrairement à ce que prévoit le code civil (V. art. 1719), elle est impérative et, sans préjudice de l'application de l'article 1721 du code civil, porte sur tous les vices et défauts du logement loué (V. notes 11 à 13).



*2. L'OBLIGATION D'ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE*

Cette obligation (V. *I. Droit commun,* C. civ., art. 1719) est souvent un nid de conflits entre bailleur et locataire. Il faut retenir que le bailleur n'est pas tenu d'améliorer le local, mais seulement de l'entretenir en l'état de servir à l'usage convenu par le bail. Cela signifie que le bailleur aura la charge de l'adaptation des lieux aux exigences légales et réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité (V. notes 15 s.). Une certaine diligence est cependant attendue de la part du preneur qui doit demander au bailleur d'effectuer des réparations (Civ. 3e, 29 avr. 2009, et 15 sept. 2010: cité note 21).



*3. LES AMÉNAGEMENTS EFFECTUÉS PAR LE PRENEUR*

Ceux-ci doivent être distingués des travaux emportant transformation des lieux qui restent interdits (V. *I. Droit commun,* C. civ., art. 1728).



**Plan des annotations**

***A. LOGEMENT DÉCENT***nos 1 et 2



***B. OBLIGATION DE DÉLIVRANCE***nos 3 à 9



***C. OBLIGATION D'ASSURER LA JOUISSANCE PAISIBLE DU LOGEMENT***nos 10 à 14



***D. OBLIGATION D'ENTRETIEN***nos 15 à 23



***A. LOGEMENT DÉCENT***



*Bibl. Vial-Pedroletti, Loyers et copr. 2005. Étude 4 (loi «cohésion sociale» du 18 janv. 2005). – Brena, Rev. loyers 2015. 333 (pour la construction d'un système de sanctions de l'indécence du logement). – Pero Augereau-Hue et Boudeville, AJDI 2016. 357 (pièges à éviter). – Déchelette-Tolot et Hoareau, Administrer 1/2024. 15 (infestation d'un logement par des punaises de lit: qui est responsable?). – V. aussi App., vo Logement décent, Bibl. ss. Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002.*



***1.*** En ce sens que l'exigence de décence ne s'applique qu'à la résidence principale, V. ●  Paris, 5 mars 2019, no 16/23560: *Rev. loyers 2019. 176, obs. Brena.*  L'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à: son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur. ● Civ. 3e, 4 juin 2014, no 13-12.314 P: *D. 2014. Actu. 1274, obs. Rouquet; AJDI 2014. 872, obs. Damas; Loyers et copr. 2014, no 200, obs. Vial-Pedroletti; Rev. loyers 2014. 356, obs. Benilsi; RTDI 3/2014. 57, obs. Ringler* ● 21 déc. 2017, no 16-19.466: *AJDI 2018. 440, obs. Dreveau.* – V. aussi ●  Aix-en-Provence, 26 mai 2015: *Loyers et copr. 2015, no 159, obs. Vial-Pedroletti* ●  Aix-en-Provence, 13 sept. 2018, no 16/09622: *préc.* – *Contra*: ●  Aix-en-Provence, 14 janv. 2014: *Loyers et copr. 2014, no 112, obs. B. V.-P* ●  Douai, 4 févr. 2016, no 15/00119: *Rev. loyers 2016. 138, obs. S. B.*  … Une faute du bailleur (intervention d'une entreprise). ●  Paris, 15 nov. 2016, no 15/01439: *Rev. loyers 2016. 487, obs. S. B.* Pour des exemples d'indemnisation du préjudice subi par le locataire à raison de l'indécence du logement, V. ●  Paris, 8 janv. 2015: *Loyers et copr. 2015, no 64, obs. B. V.-P.* ● 12 mars 2015: *Loyers et copr. 2015, no 116, obs. B. V.P.* (poulailler transformé en logement) ●  Versailles, 14 avr. 2015: *Loyers et copr. 2015, no 130, obs. Vial-Pedroletti* ●  Paris, 7 mars 2019, no 16/08560: *Rev. loyers 2019. 176, obs. Brena* (punaises de lit) ●  Aix-en-Provence, 6 sept. 2023, no 21/18072: *Rev. loyers 2023. 437, obs. Brena; Loyers et copr. 2023, no 183, obs. Vial-Pedroletti* (*idem*). – Rappr.: ●  Reims, 19 juin 2021, no 19/01211: *Rev. loyers 2020. 329, obs. Brena.* Comp., lorsque le locataire suspend le paiement de son loyer et refuse l'accès aux locaux pour la réalisation des travaux: ●  Aix-en-Provence, 7 janv. 2021, no 17/13722: *Loyers et copr. 2021, no 37, obs. Vial-Pedroletti.* V. aussi App., vo *Logement décent*, Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002, et la jurisprudence y afférant.



L'obligation de mise en conformité du logement loué répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent. ●  Cons. const. 7 déc. 2000, no 2000-436 DC: *JO 14 déc.; D. 2001. 1840, obs. Favoreu; ibid. 1841, obs. Fatin-Rouge; AJDA 2001. 18, note Schoettl.*  S'il est prévu [par l'art. 20-1 de la L. de 1989] que le bailleur peut se voir imposer par le juge saisi «la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution» et, à défaut d'exécution, une réduction du montant du loyer, ces obligations, qui sont entourées de garanties de fond et de procédure, ne dénaturent pas le sens et la portée du droit de propriété et ne portent pas à l'économie des conventions et contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'art. 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. ●  Même décision. – V. aussi \* Rép. min. no 61512: *JOAN Q, 13 août 2001, p. 4728*.



Le critère supplémentaire de décence du logement introduit dans les dispositions de l'art. 6 par la L. du 17 août 2015 et précisé par la L. du 8 nov. 2019, tenant à la performance énergétique de celui-ci, répond également à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, en ce qu'il favorise l'amélioration du confort thermique des logements et la réduction de la part, dans le budget des ménages, des dépenses consacrées au chauffage ou, outre-mer, à la climatisation de ceux-ci. ●  CE 21 déc. 2023, no 488900: *D. 2024. Pan. 1047, obs. Damas; ibid. Pan. 1489, obs. Reboul-Maupin; AJDI 2024. 293, obs. Rouquet; Loyers et copr. 2024, no 21, obs. Vial-Pedroletti; Administrer 6/2024. 51, obs. Parmentier et Bennani.*  Si la L. du 22 août 2021 a ajouté, parmi les critères de décence d'un logement figurant à l'art. 6, un critère tenant à sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre, ces dispositions répondent à l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement. ●  Même arrêt.



Sur le caractère d'ordre public de l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent, V. ● Civ. 3e, 4 juin 2014, no 13-17.289 P: *D. 2014. Actu. 1274, obs. Rouquet; ibid. 2015. Pan. 1178, obs. Damas; AJDI 2014. 873, obs. Damas; Loyers et copr. 2014, no 199, obs. Vial-Pedroletti; Rev. loyers 2014. 359, obs. Humblot-Catheland; JCP N 2014. 1353, note Barbieri.* – V. aussi ●  Aix-en-Provence, 28 oct. 2014: *Loyers et copr. 2015, no 5, obs. Vial-Pedroletti* ● 16 déc. 2014: *Rev. loyers 2015. 74* ●  Paris, 5 févr. 2015: *ibid., no 93, obs. B. V.-P.* ●  Bordeaux, 18 nov. 2019, no 17/06657: *Loyers et copr. 2020, no 17, obs. Vial-Pedroletti* (indifférence de l'absence de réserves du locataire lors de l'entrée dans les lieux). Les parties ne peuvent déroger dans leur convention à l'obligation pour le bailleur de délivrer au locataire un logement décent moyennant la fixation du loyer à un montant nettement inférieur au prix du marché. ● Civ. 3e, 12 oct. 2023, no 22-20.375: *AJDI 2024. 210, obs. Dreveau.*



Doit être cassé l'arrêt de la cour d'appel qui, pour débouter le locataire de sa demande de condamnation du bailleur à remplir son obligation de délivrance en effectuant les travaux nécessaires à l'approvisionnement des lieux en eau courante, retient que le loyer du logement classé en catégorie IV de la L. de 1948 a été déterminé en considération de ce classement, que le locataire a été informé de ce qu'il ne sera pas possible de faire installer l'eau courante, que le gestionnaire lui avait fait une proposition de relogement qu'il a refusée, alors que l'exigence de la délivrance au preneur d'un logement décent impose son alimentation en eau courante. ● Civ. 3e, 15 déc. 2004, no 02-20.614 P: *D. 2005. IR 109, obs. Rouquet; ibid. Pan. 751, obs. Damas; AJDI 2005. 125, note Rouquet; RDI 2005. 113, obs. Heugas-Darraspien; Rev. loyers 2005. 88, obs. Humblot-Gignoux; Defrénois 2005. 638, obs. Libchaber; JCP 2005. II. 10000, avis Gariazzo; Loyers et copr. 2005, no 29, obs. Coutant-Lapalus.* – A propos de cet arrêt, V. aussi Monéger, *D. 2005. 305; Bangoura, Gaz. Pal. 2005. 2. Doctr. 3926.*



L'occupant sans droit ni titre ne peut revendiquer le bénéfice des dispositions de l'art. 6. ●  Montpellier, 7 juin 2004: *Loyers et copr. 2004, no 202, obs. Vial-Pedroletti* ●  Paris, 15 nov. 2016, no 15/01439: *préc.*



La délivrance d'un logement ne satisfaisant pas aux critères du logement décent ne doit pas avoir pour conséquence un défaut d'exigibilité de la totalité du loyer contractuel dès lors que la non-conformité décrite par l'expert judiciaire ne caractérise pas un état d'inhabitabilité totale des locaux qui correspondrait à une absence de délivrance des biens mais une délivrance partielle desdits locaux (réfaction de loyer). ●  Paris, 18 déc. 2007: *AJDI 2008. 200.* ● 13 sept. 2018, no 16/09622: *Rev. loyers 2018. 419, obs. S. B.* Comp., lorsque le logement est dans un état de délabrement avéré, qu'il est insalubre et impropre à sa destination, estimant qu'aucun loyer n'est dû et exigeant le remboursement du dépôt de garantie: ● Civ. 3e, 28 avr. 2009: *Rev. loyers 2009. 341.* – Comp. aussi: ●  Toulouse, 24 mars 2015: *Rev. loyers 2015. 245* ●  Caen, 9 avr. 2015: *ibid.*  Comp. encore, estimant que le non-respect des normes de décence (local de moins de 9 m2) autorise le locataire à suspendre le paiement des loyers: ● Civ. 3e, 17 déc. 2015, no 14-22.754 P: *D. 2016. Actu. 72; ibid. Pan. 1102, spéc. 1107, obs. Damas; D. actu. 15 janv. 2016, obs. Cayol; Loyers et copr. 2016, no 29, obs. Vial-Pedroletti; Gaz. Pal. 23 févr. 2016. 78, obs. Parmentier; Administrer 6/2016. 51, obs. Canu; Ann. loyers mars 2016. 113, obs. Pays.* – Concernant l'exception *non adimpleti contractus*, V. aussi note 20 et *Droit commun*, jurisprudence ss. art. 1728 C. civ., notes 67 s. – V. aussi art. 20-1 et la jurisprudence y afférente. Pour l'indemnisation du locataire en raison du préjudice que l'insalubrité du logement lui a causé, V. ●  Paris, 5 janv. 2016, no 14/17576: *AJDI 2016. 436.* Assimilant indécence et insalubrité V. ●  Douai, 6 sept. 2018, no 16/06606: *Rev. loyers 2018. 419, obs. S. B.* ●  Nîmes, 7 janv. 2021, no 19/02129: *Rev. loyers 2021. 82, obs. Brena* – *Contra*: ●  Aix-en-Provence, 13 sept. 2018, no 16/09622: *préc.*



Déclarant le juge des référés incompétent pour constater l'acquisition de la clause résolutoire dès lors qu'il existe une contestation sérieuse sur l'exécution par le bailleur de son obligation de délivrer un logement décent, V. ●  Bordeaux, 22 janv. 2008: *Loyers et copr. 2008, no 99, obs. Vial-Pedroletti.*

Pour des exemples: de résolution du bail à raison de l'indécence du logement (condamnation du bailleur à rembourser les échéances locatives perçues ainsi que le dépôt de garantie, les honoraires de location et les frais de déménagement), V. ●  Paris, 8 oct. 2009: *AJDI 2010. 27.*  … De résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur, V. ●  Aix-en-Provence, 14 janv. 2014: *préc. note 1* ●  Aix-en-Provence, 13 sept. 2016, no 15/08475: *Rev. loyers 2016. 379, obs. S. B.* Comp., lorsque le locataire fait obstacle à la réalisation des travaux (résiliation du bail à ses torts): ●  Paris, 19 mai 2022, no 19/22842: *AJDI 2022. 600.*



L'obligation de délivrer un logement décent doit être remplie dès la mise à disposition du logement, mais aussi tout au long du bail. ●  Nîmes, 21 oct. 2010: *Loyers et copr. 2011, no 43, obs. B. V.-P.*

Viole les art. 1719 C. civ. et 6 de la L. de 1989 une cour d’appel qui, pour rejeter les demandes indemnitaires du locataire, retient que le logement était décent lors de l'entrée dans les lieux et que, s'il avait été constaté des traces d'humidité, le bailleur avait été diligent en procédant à des travaux de réfection de la toiture, de sorte que le locataire ne pouvait se prévaloir d'une indécence du logement pris à bail, alors qu’il s’agit de motifs impropres à exclure l'indemnisation de désordres, incompatibles avec les normes de décence, apparus au cours du bail, qui a pris fin par l'effet d’une clause résolutoire, et alors que seul un cas de force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent. ● Civ. 3e, 16 mai 2024, no 23-12.438: *D. 2024. Pan. 1489, obs. Reboul-Maupin; Loyers et copr. 2024, no 119, obs. Vial-Pedroletti.*  Ne caractérise pas un comportement fautif du locataire constituant un cas de force majeure ou la cause exclusive du dommage, de nature à exonérer totalement le bailleur de sa responsabilité pour les préjudices subis par le locataire à raison de l'humidité du logement, la cour d'appel qui retient que le locataire, n'avait pas accepté une offre du bailleur d'installer un déshumidificateur général et qui a refusé de mauvaise foi de quitter le logement durant le temps nécessaire à la réalisation des travaux préconisés par l'expert judiciaire, en dépit des propositions de relogement faites par le bailleur. ● Civ. 3e, 11 janv. 2024, no 22-15.848: *AJDI 2024. 212.*



***2. Hiérarchie des normes.*** V. note 3, App., *Logement décent*, Décr. 30 janv. 2002, art. 1er.



***B. OBLIGATION DE DÉLIVRANCE***



*BIBL. Cohet-Cordey, AJDI 1998. 1014.*



***3.*** La résiliation du bail pour manquement à l'obligation de délivrance suppose que les locaux soient inhabitables. ●  Rouen, 23 juin 1999: *Loyers et copr. 2000, no 137, obs. Vial-Pedroletti.*

***4.*** Ni la connaissance de l'état des lieux par le locataire, ni la prétendue faiblesse du montant du loyer, ni la possibilité de sous-louer, ni l'autorisation donnée aux preneurs de réaliser des travaux, n'exonéraient le bailleur de son obligation de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation avec les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (bailleur s'étant borné à réaliser les travaux urgents). ● Civ. 3e, 20 sept. 2006: *AJDI 2007. 203, note Zalewski; Rev. loyers 2006. 463, obs. Rémy; Administrer 3/2007. 43, obs. Canu; Loyers et copr. 2007, no 4, obs. Vial-Pedroletti.*  Comp., jugeant que le locataire ne saurait obtenir d'indemnisation de la part de son cocontractant, dès lors que l'état du logement préexistait à la conclusion du bail et que le preneur a été en mesure de se rendre compte que l'immeuble était ancien, dépourvu d'isolation et que le chauffage électrique serait onéreux (dans une hypothèse où les parties avaient arrêté un prix particulièrement modéré du loyer au regard du degré de confort présenté par le logement): ● Civ. 3e, 14 mai 2008: *Rev. loyers 2008. 386.*  En mettant à disposition de nouveaux locataires une habitation sans avoir effectué les réparations qui incombent au bailleur (aussi bien les grosses réparations que les réparations locatives), celui-ci n'a pas délivré le logement conformément aux dispositions de l'art. 6. ●  Limoges, 1er avr. 1997: *Loyers et copr. 1998, no 36, obs. Vial-Pedroletti.* – V. aussi ● Civ. 3e, 23 févr. 1999: *Loyers et copr. 1999, no 118, obs. Vial-Pedroletti.*



En ce sens que, même en cas d'impayés, le bailleur ne peut priver le locataire d'eau et d'électricité, V. ●  Chambéry, 13 juill. 2016, no 15/00199: *AJDI 2016. 840.* Le propriétaire ne saurait s'affranchir de l'obligation d'assurer le fonctionnement du chauffage et de l'installation électrique ainsi que le clos et le couvert pour parer aux infiltrations. ● Civ. 3e, 27 janv. 1993: *D. 1993. IR 51* (loi de 1986). – V. aussi ●  Montpellier, 15 juin 2021, no 19/02339: *Rev. loyers 2021. 335, obs. Brena.* Même lorsque le locataire prend les lieux en l'état, le bailleur doit réparer les volets et les fenêtres, en mauvais état d'usage et de réparation à son entrée. ● Civ. 3e, 10 févr. 2004: *Loyers et copr. 2004, no 69, obs. Vial-Pedroletti.*  Annulant la clause en vertu de laquelle le locataire prend les lieux en l'état, V. aussi ●  Bordeaux, 17 juill. 2001: *Loyers et copr. 2002, no 171, obs. Vial-Pedroletti.*  Ne délivre pas un logement en bon état de réparation, le bailleur qui loue un local dont les sols sont en état d'usage ou sales et dont certains équipements et accessoires sont vétustes (plaques électriques, robinets du lavabo, etc.). ● Civ. 3e, 12 juin 2003: *Administrer 11/2003. 38, obs. Canu.* – V. aussi ●  Aix-en-Provence, 3 déc. 2013: *Loyers et copr. 2014, no 71, obs. B. V.-P.*



***5.*** Les prescriptions du décret no 87-149 du 6 mars 1987 *[Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002]* s'imposant lors de la délivrance des locaux, il s'ensuit que le bailleur doit assumer l'alimentation normale en eau des lieux loués, étant donné que le logement a été délivré au preneur sans arrivée d'eau. ● Civ. 3e, 8 juin 1995: *D. 1996. Somm. 378, obs. CRDP Nancy 2; RDI 1995. 801, obs. Collart-Dutilleul; Gaz. Pal. 1996. 1. Pan. 67.* – V. aussi ●  Montpellier, 7 mai 2002: *Loyers et copr. 2003, no 58, obs. Vial-Pedroletti.*  Il y a lieu de réduire le loyer pour assurer la réparation du préjudice né des troubles de jouissance subis par le preneur du fait de la délivrance du logement dépourvu d'arrivée d'eau. ● Civ. 3e, 8 juin 1995: *préc.* – V. aussi ●  Aix-en-Provence, 14 févr. 2013: *Loyers et copr. 2013, no 258, obs. G. V.*  Sur l'application du principe de réparation intégrale du préjudice, V. ● Civ. 3e, 1er juill. 2014: *Loyers et copr. 2014, no 242, obs. B. V.-P.*



***6.*** Le locataire ne saurait être débouté de sa demande de remboursement de travaux et de loyers au motif qu'il savait parfaitement quel était l'état des lieux qu'il louait et que les réfections qu'il a effectuées doivent rester à sa charge en fonction de ses engagements, sans que soit recherché, comme il est demandé, si le logement avait été délivré en bon état d'usage et de réparation, si les équipements de la location étaient en bon état de fonctionnement et si une clause expresse mettait des travaux à la charge du preneur et précisait les modalités d'imputation sur les loyers. ● Civ. 3e, 7 juill. 1993, no 91-18.052 P: *JCP 1993. IV. 2300* (loi de 1986). A propos d'un logement trop usagé et sale pour permettre une installation immédiate du locataire, à défaut de preuve que celui-ci ait accepté de louer en toute connaissance de cause, V. ●  Bordeaux, 4 juill. 1996: *Loyers et copr. 1997, no 40 (1re esp.), obs. Vial-Pedroletti; Rev. loyers 1997. 447.*  V. aussi, concernant un logement neuf non achevé, ●  Nîmes, 22 oct. 1996: *Loyers et copr. 1997, no 40 (2e esp.), obs. Vial-Pedroletti; Rev. loyers 1997. 447.*  Il ne saurait être opposé aux locataires d'avoir accepté les locaux dans l'état où ils se trouvaient dès lors que le contrat a été signé en juillet, à une saison où les problèmes de chauffage et d'aération ne pouvaient être décelés. ●  Limoges, 1er avr. 1997: *préc. note 1.*  Comp., jugeant qu'une clause d'acceptation des lieux en l'état ne saurait dispenser le bailleur de son obligation de délivrance du logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat: ●  Paris, 22 janv. 1997: *Loyers et copr. 1997, no 137.*



Le preneur ayant supporté des désagréments en raison de l'encombrement des dépendances et du jardin a subi un préjudice. ● Civ. 3e, 3 avr. 1997: *Rev. loyers 1997. 439.*



En ce sens qu'en fonction de la nature des travaux, le juge apprécie souverainement s'il y a lieu d'assortir d'une astreinte la condamnation du bailleur à les réaliser, V. ●  Nancy, 20 août 2020, no 20/00455: *Loyers et copr. 2020, no 91, obs. Vial-Pedroletti.*



***7.*** Sur la nécessité, pour le locataire, de prouver le mauvais état allégué d'un élément d'équipement, au jour de l'entrée en vigueur du bail, V. ● Civ. 3e, 27 janv. 1993: *Loyers et copr. 1993, no 120* (loi de 1986).



Manque à son obligation de délivrance, le bailleur qui a loué un logement infesté de *puces*. Il importe peu que le propriétaire ait été averti ou non de l'existence de ce trouble avant le départ des locataires dès lors que sa réalité est établie. ●  Reims, 12 nov. 1998: *Loyers et copr. 1999, no 205, obs. Vial-Pedroletti; JCP N 1999, no 28, p. 1120, note Djigo.* – V. aussi ●  Aix-en-Provence, 26 mai 2015, no 2015/293: *AJDI 2015. 610* (insectes). A propos de puces, V. aussi ●  Rennes, 11 mars 1999: *Loyers et copr. 1999, no 230, obs. Vial-Pedroletti.* – Comp. ●  Rouen, 23 juin 1999: *préc. note 3* (présence de rongeurs sous les parquets).



***8. Clause travaux.*** Les travaux pouvant être concernés par une clause travaux (clause en vertu de laquelle le preneur s'engage à réaliser des travaux incombant normalement au bailleur) doivent être relatifs à l'entretien des biens loués et leur coût doit correspondre au montant de la franchise de loyers. ●  Paris, 10 juin 2004: *AJDI 2004. 818.*  Une telle clause doit être interprétée strictement. ●  Même arrêt.



Les parties ne peuvent valablement convenir que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité. ● Civ. 3e, 3 févr. 2010, no 08-21.205 P: *D. 2010. AJ 442, obs. Rouquet; ibid. 1192, note Niboyet; ibid. 2011. Pan. 1181, spéc. 1184, obs. Damas; AJDI 2010. 640, obs. Damas; Rev. loyers 2010. 173, obs. Rémy; Loyers et copr. 2010, no 97, obs. Vial-Pedroletti; Administrer 8-9/2010. 31, obs. Canu.* – V. aussi ●  Paris, 30 avr. 2002: *D. 2003. Somm. 802, obs. Gérard* ●  Nancy, 26 mai 2021, no 20/01667: *AJDI 2021. 667.* Dans le même sens, à propos des normes de décence, V. ●  Paris, 14 déc. 2006: *AJDI 2007. 196* ● 26 juin 2008: *Loyers et copr. 2008, no 243, obs. Vial-Pedroletti* ● 13 févr. 2014: *Loyers et copr. 2014, no 142, obs. Vial-Pedroletti; Rev. loyers 2014. 128* ● 8 mars 2016, no 14/13141: *Loyers et copr. 2016, no 116, obs. B. V.-P.; Rev. loyers 2016. 290, obs. E. P.* ● 24 mai 2017, no 16/16887: *Rev. loyers 2017. 325, obs. Brena* ●  Montpellier, 7 mai 2002: *préc. note 5* (absence d'alimentation d'eau) ●  Rouen, 14 nov. 2006: *Loyers et copr. 2007, no 74, obs. B. V.-P.* (logement insalubre) ●  Montpellier, 12 mars 2008: *Loyers et copr. 2008, no 157, obs. B. V.-P.* ●  Amiens, 30 mai 2023, no 21/04787: *AJDI 2023. 685* (installation électrique non conforme, ventilation insuffisante, trace d'humidité…). En ce sens qu'une clause travaux ne peut concerner: ni la réfection de la toiture, réfection à défaut de laquelle le logement n'est pas habitable, V. ●  Dijon, 2 oct. 1998: *Loyers et copr. 1999, no 179, obs. Vial-Pedroletti* ●  Paris, 10 juin 2004: *préc.*  … Ni un logement présentant des infiltrations et dont les ouvrants et le gros œuvre ne sont pas en bon état, V. ●  Paris, 19 déc. 1994: *Loyers et copr. 1995, no 399; Rev. huiss. 1996. 999.*  … Ni un corps de bâtiment très vétuste, dépourvu de tout confort, sans eau ni électricité, sans chauffage, ne comprenant ni cuisine, ni salle d'eau, ni cabinet d'aisances intérieur et, par suite, ne répondant pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'art. 6 (clause travaux portant sur l'aménagement et le raccordement eau et EDF). ●  Paris, 24 oct. 2001: *Loyers et copr. 2002, no 198, obs. Vial-Pedroletti.*  … Ni des travaux de mise en conformité. ●  Paris, 27 sept. 2001: *Loyers et copr. 2002, no 32, obs. Vial-Pedroletti.*  …. Ni l'installation d'une cuisine avec ses éléments d'équipement, ni la réalisation d'importants travaux d'électricité. ●  Aix-en-Provence, 7 oct. 2021, no 08/12968: *Loyers et copr. 2022, no 179, obs. Vial-Pedroletti.* Validant la clause mettant la réfection «de l'électricité aux normes» à la charge du locataire, au motif qu'elle n'implique pas que l'alimentation avant travaux ne répondait pas aux besoins normaux des usagers et n'assurait pas la sécurité des utilisateurs au sens des exigences du Décr. du 6 mars 1987, V. ● Civ. 3e, 31 oct. 2006: *Rev. loyers 2007. 34.*  A défaut pour les parties d'avoir expressément prévu les modalités d'exécution de la clause dérogatoire à l'obligation de délivrance du bailleur, celle-ci est réputée nulle et non avenue. ●  TI Privas, 7 févr. 1995: *Rev. loyers 1995. 426.* – V. aussi: ● Civ. 3e, 7 juill. 1993: *préc. note 6* ● 20 févr. 1996: *Ann. loyers 1996. 1370* ● 10 nov. 2004, no 03-16.721 P: *D. 2004. IR 3035; Administrer 10/2005. 44, obs. Canu; Loyers et copr. 2005, no 7, obs. Vial-Pedroletti.*  Pour un exemple de clause ambiguë, V. ●  Paris, 30 avr. 2002: *préc.*  … De clause imprécise sur la nature des travaux, V. ●  Aix-en-Provence, 15 oct. 2015, no 14-18.211: *Loyers et copr. 2015, no 245, obs. Vial-Pedroletti.*  Mais l'illicéité de la clause ne peut être soulevée dès lors que le locataire n'a pas demandé de mise en conformité dans le délai d'un an (conformément à l'art. 20 de la L. 21 juill. 1994; V. ce texte, ss. L. du 1er sept. 1948, art. 3 *bis*). ●  Paris, 23 nov. 2010: *Loyers et copr. 2011, no 74, obs. crit. Vial-Pedroletti.*  La nullité de la clause travaux entraîne la nullité de bail, ladite clause étant déterminante et sa nullité rompant l'équilibre du contrat. ●  Paris, 27 sept. 2001: *préc.*  Pour un exemple de clause travaux valable, nonobstant le fait que les parties n'avaient pas prévu le cas du départ anticipé du locataire, V. ●  Limoges, 20 janv. 1998: *Loyers et copr. 1998, no 263, obs. Vial-Pedroletti.*  Pour un autre exemple de clause travaux aux stipulations claires et précises prévoyant une réduction de loyer limitée dans le temps avec rétablissement progressif au loyer de départ, V. ●  Paris, 20 mai 1998: *Gaz. Pal. 1999. 1. Somm. 9.*  Le retour au loyer de base ne constitue pas une augmentation de loyer au sens de l'art. 17 de la loi. ●  Même arrêt.



Il importe de rechercher si le locataire a rempli ses obligations le dispensant de payer le loyer convenu pour la période considérée. ● Civ. 3e, 1er juin 1999: *Ann. loyers 1999. 1586.* – V. aussi ●  Versailles, 5 mai 2000: *D. 2002. Somm. 1722, obs. CRDP Nancy 2.*



Jugeant que le bailleur peut conserver le bénéfice des travaux réalisés par le preneur sans avoir à lui verser d'indemnité, dès lors que le locataire a bénéficié d'une franchise de loyers, V. ● Civ. 3e, 18 mars 2008: *Rev. loyers 2008. 276.*



Il appartient au locataire de ne pas effectuer, sans l'accord du bailleur, des travaux dépassant la valeur convenue au bail. ●  Aix-en-Provence, 15 avr. 2011: *AJDI 2012. 106.*



V. aussi, *Droit commun*, jurisprudence ss. art. 1719 C. civ., note 18.



Ni l'acceptation par le bailleur, avant la date de renouvellement du bail, du calcul opéré par le locataire et du paiement de loyers indexés sur la base du loyer minoré correspondant au seul loyer exigible avant renouvellement, ni le silence gardé postérieurement au terme de cette période ne manifestent de manière non équivoque sa volonté de renoncer à exiger le loyer prévu au bail à compter de ce renouvellement. ● Civ. 3e, 22 janv. 2014: *D. 2014. Actu. 277; D. actu. 30 janv. 2014, obs. Rouquet; Administrer 3/2014. 29, obs. Lipman-W. Boccara; Rev. loyers 2014. 107, obs. Prigent.*



***9. Renouvellement.*** *BIBL. Beddeleem, Ann. loyers 1996. 705.*  L'obligation de délivrance s'impose au bailleur lors de la conclusion du bail initial, comme lors de son renouvellement, celui-ci s'analysant en un nouveau contrat. ● Civ. 3e, 16 juin 1999: *Ann. loyers 1999. 1586.*



***C. OBLIGATION D'ASSURER LA JOUISSANCE PAISIBLE DU LOGEMENT***



***10.*** Le *traitement anti-termites* est à la charge du bailleur. ●  Bordeaux, 9 janv. 2001: *Loyers et copr. 2001, no 168, obs. Vial-Pedroletti.*  Le manque de ventilation et l'insuffisance d'isolation du logement lors de l'entrée du locataire dans les lieux relèvent de la responsabilité du bailleur. ●  Paris, 8 nov. 2005: *JCP 2006. IV. 1170.* – V. aussi ●  Metz, 8 sept. 2005: *JCP 20063. IV. 1713.*



***11.*** La loi ne fait pas obligation au bailleur d'installer une porte blindée. \* Rép. min. no 11559: *JOAN Q, 9 mai 1994, p. 2373*.

***12.*** Doit être condamné, pour trouble de jouissance objectif, à procéder à la pose de persiennes, volets ou de protections sur les fenêtres le bailleur qui loue un logement comportant huit fenêtres en rez-de-chaussée, directement accessibles de l'extérieur et que la compagnie d'assurances du locataire refuse d'assurer. ●  Nancy, 28 févr. 1995: *Loyers et copr. 1995, no 351.*  Il importe peu que l'assurance contre le vol ne soit pas obligatoire. ●  Même arrêt.



***13.*** L'obligation d'assurer la jouissance paisible n'a pas modifié celle qui résulte de l'art. 1725 C. civ. (relatif à la garantie du preneur contre les faits des tiers). ●  Paris, 16 juin 1998: *Loyers et copr. 1998, no 207, obs. Vial-Pedroletti; JCP 1999. IV. 1090.*  Le droit de jouissance paisible étant un droit d'ordre public de protection, la renonciation du locataire à son bénéfice par une clause du contrat n'est pas valable, une renonciation à un tel droit ne pouvant intervenir qu'après son acquisition, de manière certaine, non équivoque et en connaissance de cause. ●  Même arrêt.



Le bailleur doit réparer le préjudice subi par le preneur, privé d'ascenseur pendant deux ans. ●  Paris, 6e ch. C, 8 janv. 2008: *JCP 2008. IV. 1277.*  Lorsque le trouble de jouissance paisible trouve sa source dans les parties communes, manque à son obligation d'assurer la jouissance paisible du locataire, le copropriétaire bailleur qui n'a mis le syndicat des copropriétaires en cause que cinq mois après avoir eu connaissance des désordres affectant les lieux loués. ●  Même arrêt.



V. aussi, à propos: d'un chauffage défectueux, ● Civ. 3e, 10 févr. 2004: *Loyers et copr. 2004, no 87, obs. Vial-Pedroletti.* – V. également note 14 ss. art. 4. … De nuisances subies par le locataire lors de la réalisation de travaux et à la suite de ces travaux, ●  Paris, 21 juin 2012: *Loyers et copr. 2012, no 295, obs. B. V.-P.*  V. aussi, pour des travaux incessants dans l'immeuble pendant dix ans, ●  Paris, 12 janv. 2016, no 14/01504: *AJDI 2016. 436.* … De la privation d'un W-C commun, ●  Paris, 18 déc. 2014: *Loyers et copr. 2015, no 39, obs. B. V.-P.*  ... D'une humidité excessive résultant de fissures en façade, ● Civ. 3e, 9 juill. 2020, no 19-12.347: *AJDI 2021. 129, obs. Damas.*



La hauteur anormale d'un bac à douche ne suffit pas à caractériser l'existence d'un vice ou d'un défaut empêchant l'usage par le preneur de la chose louée ou de nature à faire obstacle à sa jouissance paisible. ● Civ. 3e, 8 avr. 2010, no 08-21.410 P: *D. 2010. Actu. 1076; ibid. 2011. Pan. 1181, spéc. 1185, obs. Damas; AJDI 2010. 726, note Rouquet; Loyers et copr. 2010, no 156, obs. Vial-Pedroletti; Rev. loyers 2010. 276, obs. Rémy; Administrer 8-9/2010. 31, obs. Canu.*



Refusant de condamner le bailleur à raison d'un défaut de conformité dans la distribution d'eau chaude sanitaire depuis le chauffe-eau électrique (eau trop chaude), dès lors que ce n'est pas l'usage lui-même de l'installation qui est à l'origine du dommage, mais l'acte volontaire d'un tiers, et l'usage particulièrement singulier que celui-ci a fait de la douche (agression de la locataire par son concubin). ●  Aix-en-Provence, 2 juin 2016, no 2016/249: *AJDI 2017. 36.*



Pour un exemple de condamnation du bailleur à verser des dommages et intérêts au locataire en raison: du défaut d'habitabilité des lieux loués, frappés d'un arrêté de péril imminent, V. ●  Paris, 14 oct. 2004: *AJDI 2004. 892.*  Comp., en cas d'arrêté préfectoral prescrivant des travaux dans la copropriété: ●  Paris, 12 avr. 2018, no 15/06432: *Rev. loyers 2018. 252, obs. Brena.* … Du retard dans la réalisation des travaux, V. ●  Douai, 28 sept. 2017, no 16/06401: *Loyers et copr. 2017, no 234, obs. B. V.-P.* Indemnisant le locataire compte tenu du refus du bailleur d'installer une boîte aux lettres individuelle (violation de l'art. R. 111-14 CCH [R. 113-2]), V. ●  Paris, 9 sept. 2008: *Loyers et copr. 2008, no 276, obs. B. V.-P.* – V. aussi ● Civ. 3e, 3 oct. 2012: *Loyers et copr. 2012, no 317, obs. Vial-Pedroletti.*  *Contra*, jugeant qu'aucun texte légal ou réglementaire n'impose au bailleur d'équiper le logement d'une boîte aux lettres: ●  Amiens, 16 mai 2013: *Rev. loyers 2013. 343.* – V. CCH, art. R. 113-2, App., vo *Obligations d'accès*.



Refusant de prendre en considération les nuisances sonores dont se plaint le locataire en raison de la connaissance qu'il avait des lieux (en sa qualité d'ancien gardien de l'immeuble), V. ●  Paris, 3 mars 2009: *AJDI 2009. 706.*



Considérer que l'évaluation d'un préjudice de jouissance relève de l'appréciation d'horaires normaux de travail constitue une ingérence dans la vie privée du locataire et ajoute une condition à l'art. 6 que celui-ci n'a pas envisagé. ●  Aix-en-Provence, 2 juin 2015, no 14/00065: *AJDI 2015. 777.*



***14.*** Lorsque la responsabilité du *syndicat des copropriétaires* est engagée, le bailleur doit accomplir, à l'égard de celui-ci, les diligences nécessaires pour satisfaire à la demande du preneur (à propos d'émanation de gaz toxique dans le logement). ● Civ. 3e, 13 nov. 2002: *Administrer 7/2003. 39, obs. Canu.* – V. aussi ● Civ. 3e, 11 mars 1992, no 90-11.886 P: *Loyers et copr. 1992, no 296* ●  Paris, 28 juin 2002: *Loyers et copr. 2003, no 24.*  Le bailleur ne saurait être tenu de dédommager le locataire dès lors qu'il a utilisé tous les moyens légaux pour faire cesser les troubles de jouissance causés par un autre locataire. ●  Rouen, 17 avr. 2014: *Loyers et copr. 2014, no 171, obs. Vial-Pedroletti.*  Jugeant qu'en cas de troubles émanant d'un colocataire, l'obligation de jouissance paisible du bailleur trouve sa source à l'art. 6, non à l'art. 6-1, la victime des troubles n'étant pas un tiers, V. ●  Rouen, 17 avr. 2014: *Rev. loyers 2014. 294.*



***D. OBLIGATION D'ENTRETIEN***



***15.*** Ayant souverainement retenu que les travaux de réfection complète des peintures et tentures de l'appartement sont nécessaires à la mise en état d'habitabilité des lieux, les juges du fond en déduisent justement que ces travaux sont à la charge du bailleur. ● Civ. 3e, 24 nov. 1987: *Bull. civ. III, no 189; D. 1987. IR 248; Rev. loyers 1988. 179* (loi de 1982).

La réfection de l'installation électrique n'entrant pas dans le cadre des réparations locatives, elle doit être mise à la charge du bailleur. ●  Paris, 11 oct. 1995: *Loyers et copr. 1996, no 54.*  V., jugeant que le bailleur doit procéder à la réfection du plancher et de la porte-fenêtre de l'appartement dont les dégradations ne sont pas imputables aux locataires, ●  Paris, 3 avr. 1996: *Loyers et copr. 1996, no 252.*  Pour un exemple de défaut d'entretien du bailleur, V. aussi ●  TI Privas, 7 févr. 1995: *préc. note 8.* – V. encore ● Civ. 3e, 17 déc. 2015, no 14-15.779: *AJDI 2016. 207.*



Condamnant le bailleur à remplacer une chaudière hors de service (bail verbal), V. ●  TI Issoire, 20 oct. 1995: *JCP N 1997. II. 1013, obs. Gallet.*

V. aussi *Décrets d'application,* vo *Réparations locatives,* jurisprudence ss. Décr. no 87-712 du 26 août 1987.



***16.*** Viole l'art. 6 *c* l'arrêt qui, pour débouter des locataires de leurs demandes en exécution de divers travaux et en paiement de dommages-intérêts dirigées contre un bailleur, organisme de droit privé bénéficiant de subventions, retient que le chauffage n'est pas insuffisant au point de nuire à l'habitabilité du logement, que, dans le silence des titres sur le contenu des obligations du bailleur relatives à la jouissance des parties communes, il convient de se référer aux usages, à la nature de l'ensemble immobilier et au montant du loyer, qu'aucun désordre immobilier n'est de nature à mettre en péril la sécurité des occupants et que le bailleur s'efforce de maintenir à un niveau acceptable la qualité générale de ces parties communes, sans constater que le bailleur a entretenu les locaux et l'immeuble en état de servir à l'usage prévu et effectué les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux. ● Civ. 3e, 5 juill. 1995, no 93-13.020 P: *D. 1995. IR 193; Ann. loyers 1996. 1371* (loi de 1986).



***17.*** Ne donne pas de base légale à sa décision, la cour d'appel qui déboute le preneur de sa demande de réparation de la piscine au motif que le fonctionnement de celle-ci n'ayant pas suscité de désagrément pendant cinq ans, les désordres constatés relèvent du locataire, alors qu'elle aurait dû rechercher si les travaux de remise en état dus à l'absence d'éléments tels que la protection électrique et le clapet antiretour, ne constituaient pas des réparations incombant au bailleur. ● Civ. 3e, 1er févr. 2000: *Loyers et copr. 2000, no 111, obs. Vial-Pedroletti.*



***18.*** Le bailleur ne peut justifier son retard dans l'exécution des travaux de remise en état des lieux lui incombant par l'intervention tardive de l'expert de son assureur. ●  Paris, 13 déc. 2005: *Rev. loyers et copr. 2006, no 78.*

***19.*** Les travaux d'entretien et de réparation auxquels le bailleur est obligé, en vertu de l'art. 6 *c* des lois du 23 déc. 1986 et du 6 juill. 1989, ne peuvent constituer des travaux d'amélioration au sens du décret du 27 août 1991 (relatif à l'évolution des loyers dans l'agglomération de Paris; V. ce texte). Les travaux de ravalement des murs mitoyens, le ravalement et l'imperméabilisation des pignons constituent des travaux d'entretien préservant le gros œuvre. La modification des espaces verts existants et le remplacement des blocs de secours ne constituent pas des travaux d'amélioration. ●  Paris, 8 nov. 1993: *Loyers et copr. 1994, no 93.*



***20.*** Autorisant la suspension du paiement des loyers en raison du défaut d'entretien de l'immeuble, lequel est sale, envahi de cafards et autres insectes, dégradé et malodorant et contraire aux exigences d'hygiène imposées par la notion de logement décent au sens de l'art. 6. ●  Paris, 20 déc. 2007: *JCP 2008. IV. 1218.*  Pour une réduction du loyer à concurrence du quart depuis la conclusion du contrat à raison du défaut d'entretien du bailleur, V. ●  Versailles, 5 oct. 2010: *AJDI 2011. 146.* – Concernant l'exception *non adimpleti contractus*, V. aussi note 1 et *Droit commun*, jurisprudence ss. art. 1728 C. civ., notes 67 s.



***21.*** L'inexécution de son obligation d'entretien par le bailleur ne peut ouvrir droit à des dommages et intérêts pour le locataire que s'il a été mis en demeure (pour un arrêt déniant tout droit à dommages et intérêts pour un locataire ayant effectué cette mise en demeure après avoir donné congé). ●  Montpellier, 2 nov. 1999: *Loyers et copr. 2000, no 191, obs. Vial-Pedroletti.*  Dans le même sens, V. ● Civ. 3e, 8 juill. 2009: *Rev. loyers 2009. 391* ●  Versailles, 1er oct. 1999: *Gaz. Pal. 2001. 1. Somm. 506* ● 19 nov. 1999: *Loyers et copr. 2000, no 249, obs. Vial-Pedroletti.*  V. aussi, refusant de considérer que le bailleur a manqué à ses obligations contractuelles, au motif que le locataire ne justifie pas lui avoir adressé de demande de réparation, ● Civ. 3e, 29 avr. 2009, no 08-12.261 P: *D. 2009. AJ 1481, obs. Rouquet; ibid. 2010. Pan. 1168, spéc. 1169, obs. Damas; AJDI 2009. 875, note Zalewski; Loyers et copr. 2009, no 165, obs. Vial-Pedroletti; RJDA 2009, no 601; Administrer 12/2009. 46, obs. Canu; RDC 2009. 1497, obs. C. Grimaldi.*  En ce sens qu'en cas d'urgence, le locataire peut se substituer au bailleur pour exécuter des travaux sans autorisation judiciaire préalable et obtenir une provision en paiement du coût de ceux-ci, V. ● Civ. 3e, 13 déc. 2018, no 17-27.676: *AJDI 2019. 119* En l'absence d'urgence, la demande du preneur en remboursement de travaux à la charge du bailleur effectués sans autorisation judiciaire doit être rejetée. ● Civ. 3e, 9 nov. 2010: *AJDI 2011. 205, note Dreveau; RJDA 2011, no 214.*  Mais, dès lors qu'il est établi que le bailleur n'a pas respecté ses obligations, la demande de dommages et intérêts du locataire doit être examinée. ●  Même arrêt.



Le bailleur ne saurait être tenu responsable de l'électrocution du locataire à la suite du remplacement par ce dernier d'une installation conforme par une autre, non conforme, dès lors qu'il n'a pas été informé du remplacement et que son cocontractant ne l'a pas invité à remédier aux risques qui pouvaient s'ensuivre. ● Civ. 3e, 15 sept. 2010, no 09-67.192 P: *D. 2010. Actu. 2158; D. actu. 28 sept. 2010, obs. Chenu; AJDI 2011. 267, note Damas; Loyers et copr. 2010, no 282, obs. Vial-Pedroletti; Administrer 2/2011. 34, obs. Canu.*



***22.*** En application de l'art. 1144 anc. C. civ., le locataire ne peut pas obtenir le remboursement des frais engagés pour pallier le défaut d'entretien du bailleur s'il n'a pas mis ce dernier en demeure de porter remède à l'état de l'installation (de chauffe-bain) et obtenu au préalable une décision de justice l'autorisant à exposer ces frais. ● Civ. 3e, 10 juill. 1996: *Loyers et copr. 1996, no 341; RJDA 1996, no 1298* (loi de 1982) ● 5 mars 1997, no 95-16.017 P: *D. 1997. IR 95; Administrer 12/1997. 42, obs. Canu; Loyers et copr. 1997, no 131, obs. Vial-Pedroletti; Gaz. Pal. 1997. 2. Pan. 275* ● 24 juin 1998: *Loyers et copr. 1998, no 232, obs. Vial-Pedroletti* ● 6 nov. 2001: *Administrer 4/2002. 41, obs. Canu* (changement de la chaudière) ● 12 mars 2002: *Loyers et copr. 2002, no 167, obs. Vial-Pedroletti* (travaux de mise en conformité) ● 15 juin 2004: *AJDI 2005. 215, note Zalewski; Administrer 3/2005. 35, obs. Canu* ● 11 janv. 2006, no 04-20.142 P: *D. 2006. IR 248, obs. Rouquet; ibid. 2007. Pan. 1830, obs. Rozès; AJDI 2006. 561, note de La Vaissière; Administrer 3/2006. 35, note Barbier; ibid. mars 2006. 39, obs. Boccara et Lipman-W. Boccara; Loyers et copr. 2006, no 55, obs. Péreira-Osouf; Rev. loyers 2006. 139, obs. Vaissié; JCP E 2006. 1802, no 10, obs. H. K.; ibid. N 2006. 1219, note Zalewski.* – A propos de cet arrêt, V. aussi Lardeux, *D. 2006. 1406.* V. aussi, à propos d'un bail commercial, ● Civ. 3e, 30 juin 2021, no 20-17.399: *Loyers et copr. 2021, no 135, obs. Chavance; JCP E 2021. 1481, no 14, obs. S. Regnault* (travaux – obligatoires – de mise aux normes d'accessibilité des établissements recevant du public aux personnes handicapées) ● 23 mai 2013: *D. 2013. Actu. 1348; AJDI 2013. 824, obs. Rouquet; Loyers et copr. 2013, no 211, obs. Chavance; Rev. loyers 2013. 331, obs. Chaoui; Gaz. Pal. 2-3 août 2013. 28, obs. Barbier; JCP E 2013. 1410, no 7, obs. Monéger*. Dans le même sens, V. encore ● Civ. 3e, 1er oct. 2008: *AJDI 2009. 128* ● 31 oct. 2012: *RJDA 2013, no 92; Loyers et copr. 2013, no 33, obs. Vial-Pedroletti* ● 29 sept. 2015, no 14-17.913: *AJDI 2016. 359, obs. Castela; Defrénois 14 déc. 2017. 29, spéc. 34, obs. Parneix.* – A propos de cet arrêt, V. aussi Seube, *Defrénois 14 déc. 2017. 35, spéc. 38*. – Dans le même sens, V. égal., ● Civ. 3e, 9 févr. 2017, no 15-19.678: *Loyers et copr. 2017, no 98, obs. Vial-Pedroletti* ●  Paris, 22 oct. 2002: *AJDI 2003. 196, obs. Rouquet* ● 28 févr. 2002: *Loyers et copr. 2002, no 201, obs. Vial-Pedroletti* ● 12 mai 2016, no 14/23050: *Loyers et copr. 2016, no 170, obs. B. V.-P.* ●  Versailles, 24 sept. 1999: *BICC 2000, no 865* ● 19 nov. 1999: *D. 2001. Somm. 170, obs. CRDP Nancy 2* ● 7 juin 2002: *Gaz. Pal. 2003. 2. Somm. 2477* ●  Montpellier, 20 oct. 2011: *Gaz. Pal. 17-18 févr. 2012. 45* (bail commercial) ●  Amiens, 15 déc. 2011: *Loyers et copr. 2012, no 107, obs. B. V.-P.* ●  Aix-en-Provence, 11 mars 2014: *Rev. loyers 2014. 205* ● 15 sept. 2015: *Loyers et copr. 2016, no 46, obs. Ph.-H. B.* (bail commercial) ●  Nancy, 8 déc. 2015, no 14/02344: *ibid. 2016, no 42, obs. Chavance* (*idem*) ●  Colmar, 10 janv. 2018, no 16/01292: *Gaz. Pal. 20 mars 2018. 81, obs Chastagnier* (*idem*). Pour un exemple d'autorisation judiciaire, V. ●  Paris, 26 févr. 2013: *Loyers et copr. 2013, no 114, obs. E. C.* (bail commercial). L'allocation au preneur d'une provision en vue de la réalisation de travaux incombant au bailleur vaut nécessairement autorisation de les effectuer. ● Civ. 3e, 7 juill. 2016, no 15-18.306 P: *D. 2016. Actu. 1563; Loyers et copr. 2016, no 190, obs. Vial-Pedroletti; ibid., no 218, obs. Brault; JCP E 2016. Pan. 1628, no 27, obs. Monéger; Defrénois 14 déc. 2017. 29, spéc. 34, obs. Parneix.* Comp., appliquant une hausse de loyer lors du renouvellement du bail en tenant compte des travaux dans les lieux réalisés par le preneur, le bailleur n'ayant pas entretenu les lieux: ●  Paris, 10 déc. 2013: *Loyers et copr. 2014, no 44, obs. B. V.-P.*  Comp. aussi, en cas de travaux d'une absolue nécessité: ● Civ. 3e, 22 nov. 1996: *Ann. loyers 1996. 1371* ●  Paris, 23 oct. 1997: *Loyers et copr. 1998, no 2, obs. Vial-Pedroletti.* – Comp. encore: ●  Aix-en-Provence, 20 oct. 2015, no 14/04878: *Rev. loyers 2015. 516, obs. S. B.* – Sur la question, V. aussi *Droit commun,* C. civ., art. 1724, notes 1 s. En ce sens que, lorsque les réparations étaient urgentes, le locataire n'obtiendra remboursement que s'il a fait réaliser les travaux de la façon la plus économique, V. ● Civ. 3e, 12 juin 2001: *Loyers et copr. 2001, no 220, obs. Vial-Pedroletti.*  Estimant le bailleur légitime à ne pas donner un accord immédiat pour la réalisation de travaux sur la base d'un seul devis fourni par le locataire, V. ● Civ. 3e, 10 juill. 2007: *AJDI 2007. 833.*  Sur la prise en considération de la TVA, V. ● Civ. 3e, 17 janv. 2012: *RJDA 2012, no 565.* Le créancier qui, sur le fondement de l'art. 1144 anc. C. civ., a été autorisé judiciairement à réaliser des travaux aux frais du bailleur défaillant et a reçu les sommes nécessaires, s'il ne justifie d'aucun empêchement légitime à l'exécution des travaux, peut être condamné à les réaliser sous astreinte. ● Civ. 3e, 21 déc. 2017, no 15-24.430 P: *D. 2018. Actu. 9; ibid. Pan. 1117, spéc. 1123, obs. Damas; D. actu. 15 janv. 2018, obs. Dreveau; AJDI 2018. 363, obs. Damas; Loyers et copr. 2018, no 33, obs. Vial-Pedroletti; Administrer 4/2018. 48, obs. Canu; Gaz. Pal. 2018. 1. 436, obs. Parmentier; RJDA 2018, no 213.*  Jugeant, à propos de l'évacuation de plantes entreposées par le locataire, que le bailleur ne peut, sans mise en demeure préalable et autorisation judiciaire, se substituer au locataire dans l'exécution des obligations contractuelles lui incombant, ● 7 déc. 2017, no 16-21.950: *AJDI 2018. 204, obs. de La Vaissière; Loyers et copr. 2018, no 32, obs. Vial-Pedroletti.*  V. aussi I Droit commun, C. civ., art. 1719, note 19.



***23.* Ndlr.** A compter du 1er oct. 2016, l'art. 1221 C. civ. dispose que «le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier». Quant à l'art. 1222, il précise, d'une part, que, «après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin» et, d'autre part, qu'«il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction». En ce sens que le locataire ne peut choisir une autre entreprise que celle suggérée par le bailleur dès lors que le coût de sa prestation est nettement plus élevé, V. ●  Aix-en-Provence, 24 juin 2021, no 18/03414: *Loyers et copr. 2021, no 124, obs. Vial-Pedroletti.* Le locataire qui a exécuté, de sa propre initiative, des travaux incombant au bailleur, sans l'avoir mis préalablement en demeure de les exécuter, est en droit de demander le remboursement dès lors que les travaux présentent un caractère urgent. ● 28 janv. 2021, no 19-24.349: *AJDI 2021. 837, obs. Andjechaïri-Tribillac; Loyers et copr. 2021, no 33, obs. Vial-Pedroletti.* Comp., jugeant qu'aucune disposition légale n'autorise le locataire à faire exécuter des travaux sur la chose louée en lieu et place du propriétaire et aux frais de celui-ci: ● Civ. 3e, 13 avr. 2022, no 21-13.431: *AJDI 2022. 529.*



**Code civil**

**Art. 1221** *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 2, en vigueur le 1er oct. 2016)*Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur *(L. no 2018-287 du 20 avr. 2018, art. 10)*«de bonne foi» et son intérêt pour le créancier.

*Les mod. apportées par la L. no 2018-287 du 20 avr. 2018 à l'art. 1221 ont un caractère interprétatif (L. préc., art. 16-I). — Sur les conséquences du caractère interprétatif d'une modification législative, V. L. préc., ss. art. 1386-1.   
Comp. C. civ., art. 1142 anc., 1184 anc.*



**RÉP. CIV.** vo *Exécution forcée en nature,* par V. Forti; *Mise en demeure,* par B. Grimonprez.



**DALLOZ ACTION** *Droit de la responsabilité et des contrats 2021/2022, nos 3212.00 s.*

**BIBL.**   Grosser, *AJCA 2016. 119*. – Mazeaud, *D. 2016. 2477.* – Thibierge, *AJ contrat 2018. 266* (effets du contrat et loi de ratification).



**Droit antérieur à l'ordonnance du 10 févr. 2016:** Bellivier et Sefton-Green, *Études Ghestin, LGDJ, 2001, p. 91* (exécution en nature: droits français et anglais). – L. Boré, *Gaz. Pal. 1996. 1. Doctr. 654* (juge pénal, astreinte et obligation de faire). – Desgorces, *Mél. Tallon, Soc. légis. comp., 1999, p. 243* (remèdes à l'inexécution du débiteur). – Égéa, *D. 2012. 2111* (circulation de créance non monétaire, exemple de la délivrance). – Garaud, *RLDC 2010/70, no 3761* (exécution contractuelle en nature). – Hauksson-Tresch, *LPA 29 mai 1998* (détermination par le juge du mode de réparation). – Horn, *AJ contrat 2019. 333* (distinction entre onérosité excessive et coût manifestement disproportionné dans le nouveau droit des contrats). – Jeandidier, *RTD civ. 1976. 700* (exécution forcée des obligations contractuelles de faire). – Lebois, *JCP 2008. I. 210* (obligations contractuelles de faire à caractère personnel). – Mairot, *RLDC 2012/90, no 4570* (obligation de ne pas faire). – Mestre, *Mél. Raynaud, Dalloz, 1985, p. 439* (abus du droit de recouvrer sa créance).



**Art. 1222** *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 2, en vigueur le 1er oct. 2016)*Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin.

Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction.

*Comp. C. civ., art. 1143 anc. et 1144 anc.*



**DALLOZ ACTION** *Droit de la responsabilité et des contrats 2021/2022, nos 3213.00 s.*

**BIBL.**   Grimaldi, *RDC 2017. 192* (proposition de modification). – Tadros, *RDC 2017. 193* (proposition de modification).



***Loi* no 2021-1104 *du 22 août 2021,***

*Portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.*

**Art. 160** *[...]* III. — Avant le 1er juillet 2027, le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant le bilan de l'application du présent article et appréciant également l'impact prévisible du rehaussement du niveau de performance d'un logement décent prévu à partir du 1er janvier 2034, notamment eu égard à la disponibilité de l'offre de rénovation et à ses potentiels effets sur le marché locatif privé.

**Art. 6-1** *(L. no 2007-297 du 5 mars 2007, art. 18-II)*Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

**Art. 6-2** *(Ord. no 2020-866 du 15 juill. 2020, art. 5-I-1o, en vigueur le 25 oct. 2020)*Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables prévus à l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 2, en vigueur le 1er juill. 2021)* «L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation» *[V. App., vo Performance énergétique et environnementale (suivi de l'efficacité)]*, le bailleur transmet au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État. *— V. CCH, art. R. 174-12, App., vo Performance énergétique et environnementale (suivi de l'efficacité).*



 Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. *— V. CCH, art. R. 174-13, App., vo Performance énergétique et environnementale (suivi de l'efficacité).*



*Les dispositions de l'Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020 entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1er juill. 2021 (Ord. préc., art. 8).*

**Art. 6-3** *(Ord. no 2022-1611 du 22 déc. 2022, art. 7)*Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.



 Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**Art. 7** Le locataire est obligé:

*a*) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande*[.]* *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-10o)*«Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-1o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation» ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire;»



*b*) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location; *— V. CCH, art. L. 442-4-1, L. 442-4-2.*



*c*) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;

*d*) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure *[V. art. 25-V et App., vo Réparations locatives,  Décr. no 87-712 du 26 août 1987 ] [.]* *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-10o)*«Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale de concertation *[V.  Décr. no 2016-382 du 30 mars 2016 , art. 4, App., vo Obligations du locataire (bail d'habitation) – Prise en compte de la vétusté]*. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées;



 «*e*) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi no 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris;»



*f*) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice 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;

*(L. no 2015-1776 du 28 déc. 2015, art. 16)*«Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 163)*«ou des travaux de rénovation énergétique» peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 64-V)*«deux» mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'État.» *— V. Décr. no 2016-1282 du 29 sept. 2016, App., vo Obligations du locataire (bail d'habitation) – travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie et Décr. no 2022-1026 du 20 juill. 2022, App., vo Obligations du locataire (bail d'habitation) – travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.*

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-10o)*«*g*) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

 «Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa. A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

 «Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

 «Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent *g*. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État *[V. App., vo Obligations du locataire (bail d'habitation) – Assurance pour compte,  Décr. no 2016-383 du 30 mars 2016]*, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.



 «Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

 «Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.» *— V. aussi App., vo Obligations du locataire (bail d'habitation) – Assurance pour compte, C. assur., art. L. 215-1, L. 215-3 et L. 215-4.*



*Les contrats de location en cours au 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, pour les contrats en cours à cette date et mentionnés au premier al. de l'art. 2 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989 dans sa rédaction antérieure à la L. du 24 mars 2014 [locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi que garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur], l'art. 7 de la L. de 1989, dans sa rédaction résultant de la L. du 24 mars 2014, est applicable (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 14, reproduit in extenso ss. l'art. 2 de la L. du 6 juill. 1989).*

*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



*V. aussi App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de cette Recomm. no 2000-01, listant vingt-cinq clauses illicites.*



**Art. 7-1** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-11o)*Toutes *[les]* actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

 Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 8** Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-12o)*«Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.»

 En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

 Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Sur les sous-locations des locaux loués par des sociétés d'HLM, V. CCH, art. L. 444-1 à L. 444-6. —* ***CCH****.*



**Art. 8-1** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-13o)*I. — La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-3o-a)*«, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat».

 II. — Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-V-2o, en vigueur le 1er juill. 2021)* «L. 126-17, L. 126-18 et L. 126-21» du code de la construction et de l'habitation. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 141-II)*«Par dérogation *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-V-2o, en vigueur le 1er juill. 2021)* «aux mêmes articles L. 126-17 et L. 126-21», la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6 de la présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement.»

 Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I *bis* de la présente loi.

 Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.

 Les normes de peuplement prises en application *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-2o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«de l'article L. 822-10 du code de la construction et de l'habitation» s'imposent aux logements loués en colocation.



 III. — Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. *— V. App., vo Contrats types de location et notice d'information, Décr. no 2015-587 du 29 mai 2015.*

 IV. — Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au *g* de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

 V. — Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat:

 1o Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges;

 2o Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. 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.

 VI. — 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. A défaut, *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-3o-b)*«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 des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-3o-b)*«l'extinction de la solidarité» met fin à l'engagement de la caution.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 8-2** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 136)*Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

 La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

 Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux au sens du premier alinéa de l'article 15.

**Art. 9** Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

 Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

 Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre I de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

**Art. 9-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 189)*Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.



CHAPITRE II  ***DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION***

**Art. 10** Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

*(L. no 94-624 du 21 juill. 1994)*«Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

 «En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

 «En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article.» L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-II-1o)*«à l'article 17-2».

*(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 100)*«A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat.»



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 113-III)*«Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la présente loi, le contrat de bail conclu par l'emphytéote avec le locataire se poursuit automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location, lorsque le bail à construction ou le bail emphytéotique prend fin avant la fin du contrat de location. Toute clause contraire est réputée non écrite.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12, 10 juill. 2009, p. 54).*

*Ainsi qu'il ressort de l'art. 426 C. civ. (reproduit in I. Droit commun, ss. art. 1714 C. civ.), les baux consentis par le tuteur ne confèrent au preneur, à l'encontre du mineur devenu majeur ou émancipé, aucun droit au renouvellement à l'expiration du bail, nonobstant toutes dispositions légales contraires.*



*Sur les pouvoirs des indivisaires, V. aussi Droit commun, ss. art. 1714 C. civ., l'art. 815-3 du même code.*



**Art. 11** Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

 Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

 Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

 Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

 Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

 Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-II-2o)*«à l'article 17-1».

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Sur l'impossibilité de considérer comme un événement au sens de l'art. 11 le retour à leur usage primitif de locaux temporairement affectés à l'habitation en vertu de l'art. L. 631-7-1 CCH, V. ledit art. L. 631-7-1, App., vo Changements d'usage des locaux d'habitation.*



**Art. 11-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 198)*Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-1o)*«cinq» logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10. *(L. no 2006-685 du 13 juin 2006, art. 4)*«Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.»



 La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

*V. note ss. L. 6 juill. 1989, art. 7.*



*V.  Décr. no 99-628 du 22 juill. 1999,  rendant obligatoire à tous les logements des secteurs II et III, l'accord collectif de location conclu le 9 juin 1998 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, entre les représentants des organisations nationales représentatives des bailleurs desdits secteurs et les représentants des organisations nationales représentatives des locataires (JO 23 juill.). — V. aussi l'avis relatif à cet accord (JO 24 févr. 1999). — V. également  Circ. no 98-75 du 28 juill. 1998  reproduisant le texte de cet accord (BOMELT 98/16, p. 36). — V. encore le texte de cet accord, BOMELT no 99/16, p. 110.*

*V. Décr. no 2006-1366 du 10 nov. 2006, rendant obligatoire à tous les logements des secteurs I et II, l'accord collectif du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation (JO 11 nov.). — V. aussi le texte de l'accord, Administrer 6/2005. 55.*

**Art. 11-2** *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-4o)*Lorsqu'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de cinq logements ou plus, situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17, est mis en copropriété:

 1o Les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans;

 2o Les autres baux en cours sont prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété.

**Art. 12** Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-3o)*«à» l'article 15.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 13** Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées:

*a*) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés;

*b*) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

*V. vo Clauses abusives, App., l'annexe 1 de la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000 de la Commission des clauses abusives, complétant la Recomm. no 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, listant vingt-cinq clauses illicites.*



**Art. 14** En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue:

 — au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil;



 — au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile;

*(L. no 99-944 du 15 nov. 1999, art. 14-I)*«— au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité;»

 — au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

 Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré:

*(L. no 2001-1135 du 3 déc. 2001, art. 14-II)*«— au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil;»



 — aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès;

*(L. no 99-944 du 15 nov. 1999, art. 14-II)*«— au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité;»

 — aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

 En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

 A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

*Les dispositions issues de la L. no 2001-1135 entrent en vigueur le 1er juillet 2002 et sont applicables aux successions ouvertes à compter de cette même date (L. préc., art. 25-I et II). Ces mêmes dispositions sont applicables en Polynésie française (L. préc., art. 26-III).*

**Art. 14-1** *(L. no 2010-1609 du 22 déc. 2010, art. 4-I)*Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

 Cette mise en demeure, faite par acte d'*(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-3o)*«un commissaire» de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24.

 S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-3o)*«le commissaire» de justice peut procéder *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-4o)*«, dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de» l'état d'abandon du logement.



 Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-3o)*«le commissaire» de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.

*(L. no 2011-1862 du 13 déc. 2011, art. 69)*«Le juge qui constate la résiliation du bail autorise, si nécessaire, la vente aux enchères des biens laissés sur place et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus.

 «Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article *[V. Décr. no 2011-945 du 10 août 2011, App., vo Abandon du logement]*.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Les dispositions issues de la L. no 2011-1862 du 13 déc. 2011 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna, en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie (L. préc., art. 72).*

*V. App., vo Abandon du logement, C. pr. exéc., art. L. 142-1, L. 142-2, L. 322-2, L. 451-1, R. 451-1 à R. 451-4 et Décr. no 2011-945 du 10 août 2011.*



**Art. 14-2** *(L. no 2016-41 du 26 janv. 2016, art. 137-I)*La résiliation du contrat de location peut être prononcée par le bailleur Assistance publique-hôpitaux de Paris, le bailleur hospices civils de Lyon ou le bailleur Assistance publique-hôpitaux de Marseille en vue d'attribuer ou de louer le logement à une personne en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi dans l'un de ces établissements publics de santé et dont le nom figure sur la liste des personnes ayant formulé une demande de logement.

 La résiliation prononcée en application du premier alinéa ne peut produire effet avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de sa décision par l'un des établissements publics de santé susmentionnés à l'occupant. Cette décision comporte le motif de la résiliation et la nature des fonctions occupées par la ou les personnes auxquelles le bailleur envisage d'attribuer ou de louer le logement.

 Dans le cas où le bien n'est pas attribué ou loué à l'une des personnes mentionnées au premier alinéa, l'établissement public de santé concerné est tenu, sur simple demande de l'ancien occupant, de conclure avec ce dernier un nouveau contrat de location pour la durée prévue à l'article 10.

*L'art. 14-2 est applicable aux contrats de location en cours le 27 janv. 2016, date de publication de la L. no 2016-41 du 26 janv. 2016. La notification de la décision de l'établissement public de santé concerné doit alors intervenir dans un délai de huit mois avant la date d'effet de la résiliation. Le locataire qui répond aux conditions de ressources annuelles équivalentes ou inférieures au plafond prévu pour les prêts locatifs sociaux, mentionné au III de l'art. 15 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, titulaire d'un contrat de location au 27 janv. 2016, n'est pas concerné par ces dispositions (L. préc., art. 137-II).*

**Art. 15** I. — Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o)*«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, *(L. no 99-944 du 15 nov. 1999, art. 14-III)*«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 *(L. no 99-944 du 15 nov. 1999, art. 14-IV)*«, de son partenaire ou de son» concubin notoire. *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o)*«Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.»

*(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-5o)*«En cas d'acquisition d'un bien occupé:

 «— lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours;

 «— lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours;

 «— lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o)*«En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.»

*(Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 12-1o, en vigueur le 1er janv. 2021)*«Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis.»



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o)* «Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux *a* et *b*, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

 «Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié *(Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 12-2o, en vigueur le 1er janv. 2021)*«l'arrêté prévu à l'article L. 511-11» du code de la construction et de l'habitation *[V. ce texte in App., vo Lutte contre l'habitat indigne)]*, il est fait application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code *[V. ce texte in App., vo Lutte contre l'habitat indigne]*.



 «Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. *— V. App., vo Congé (notice d'information), Arr. du 13 déc. 2017.*



 «Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

 «Le délai de préavis est toutefois d'un mois:

 «1o Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17;

 «2o En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi;

 «3o Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;

*(L. no 2020-936 du 30 juill. 2020, art. 11)*«3o *bis* Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui;»

 «4o Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé;

 «5o Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-3o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«L. 831-1» du code de la construction et de l'habitation.

 «Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1o à 5o précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

 «Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'*(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-4o)*«un commissaire de justice» ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-4o)*«du commissaire de justice» ou de la remise en main propre.»

 Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

 A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

 II. — Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire: l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 190-I)*«Les dispositions de l'article 46 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis *[C. copr.]* ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.» *— Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les congés fondés sur la décision de vendre le logement en tant qu'ils n'ont pas satisfait aux dispositions de l'art. 46 mentionné au I ci-dessus  (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 190-II).*

 A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

 Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

*(L. no 94-624 du 21 juill. 1994)*«Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

 «Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

 «Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.» *— Les dispositions issues de la L. no 94-624 du 21 juill. 1994 entrent en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de ladite loi, c'est-à-dire le 1er janv. 1995. Toutefois, lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles de l'art. 15-II dans sa rédaction antérieure à la loi du 21 juill. 1994 (L. préc., art. 15-IV).*

 Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o)*«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, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-V-3o, en vigueur le 1er juill. 2021)*«au 1o de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation».



*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 199)*«Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé.» *(L. no 2006-685 du 13 juin 2006, art. 5-I)*«En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.



 «Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.»



 III. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o)*«plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement», sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-6o-a)*«Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.»

 Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o)*«soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.»

 L'âge du locataire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-6o-b)*«, de la personne à sa charge» et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

*(L. no 2023-622 du 19 juill. 2023, art. 6-2o)*«IV. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I du présent article à l'égard de tout bénéficiaire de l'allocation mentionnée à l'article L. 544-1 du code de la sécurité sociale *[allocation journalière de présence parentale concernant la personne qui assume la charge d'un enfant atteint d'une maladie, d'un handicap ou victime d'un accident d'une particulière gravité rendant indispensables une présence soutenue et des soins contraignants]* dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.»



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5o,* *L. no 2023-622 du 19 juill. 2023, art. 6-1o)* «V. — Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

 «Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Les mod. issues de l'Ord. no 2020-1144 du 16 sept. 2020 ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter du 1er janv. 2021 (Ord. préc., art. 19).*

*Sur la qualification de motif légitime et sérieux au sens de l'art. 15, du retour à leur usage primitif de locaux temporairement affectés à l'habitation en vertu de l'art. L. 631-7-1 CCH, V. ledit art. L. 631-7-1, App., vo Changements d'usage des locaux d'habitation.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000.*



*V. aussi App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de cette Recomm. no 2000-01, listant vingt-cinq clauses illicites.*



CHAPITRE III  ***DU LOYER, DES CHARGES ET DU RÈGLEMENT DES LITIGES*** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 188).*

**Art. 16** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-1o)*Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

 Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que de ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.



 Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)* «, pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée,» par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du même code et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)* «L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires*[,]* ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret». L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Toutefois, peuvent être agréés, à titre transitoire et jusqu'au 31 décembre 2015, les observatoires locaux des loyers dont les statuts ne sont pas conformes aux dispositions du présent article. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 205-V)*«les observatoires de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.»



 Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

 Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du même code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

 L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-4o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«au 2o de l'article L. 821-1 du code de la construction et de l'habitation», ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation.



*V. App., vo Observatoires locaux des loyers, Décr. no 2014-1334 du 5 nov. 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers.*

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 17** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)*I. — Les 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 existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones. *— V. Décr. no 2015-650 du 10 juin 2015, art. 1er, infra.*



 II. — La fixation du loyer des logements mis en location est libre. *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-1o)*«Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation *[V. App., vo Performance énergétique et environnementale (bâtiments existants)]*, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.»



*L'art. 17 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, dans sa rédaction résultant de l'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la L. préc. (JO 24 août). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ce même art. est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juill. 2024 (L. préc., art. 159-IV).*

**Art. 17-1** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-3o)*I. — Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

 La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location *[Concernant la fixation plafonnée des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, V. App., vo Révision du loyer (bail d'habitation: Indice de référence des loyers [IRL]), L. no 2022-1158 du 16 août 2022, art. 12]*.



 A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

 Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

 II. — Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

*(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-2o)*«III. — La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation *[V. App., vo Performance énergétique et environnementale (bâtiments existants)]*.»



*V. note ss. L. 6 juill. 1989, art. 7.*



*L'art. 17-1 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, dans sa rédaction résultant de l'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la L. préc. (JO 24 août). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ce même art. est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juill. 2024 (L. préc., art. 159-IV).*

**Art. 17-2** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)*«*(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-3o)*«I. —» Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.»

 Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)*«Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références. *— V. App., vo Références de loyers, Décr. no 90-780 du 31 août 1990.*



 «Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.» *— V. App., vo Agglomérations de plus d'un million d'habitants, Décr. no 87-818 du 2 oct. 1978.*



 Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-3o)*«I», il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

 La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-3o)*«I» et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

 En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

 A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision *[Concernant la fixation plafonnée des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, V. App., vo Révision du loyer (bail d'habitation: Indice de référence des loyers [IRL]), L. no 2022-1158 du 16 août 2022, art. 12]*.



 La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

 Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

 La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

*(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-3o)*«II. — Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation *[V. App., vo Performance énergétique et environnementale (bâtiments existants)]*.» *— Concernant la fixation plafonnée des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, V. L. no 2022-1158 du 16 août 2022, art. 12, App., vo Révision du loyer (Bail d'habitation: Indice de référence des loyers [IRL])].*



*L'art. 17-2 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, dans sa rédaction résultant de l'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la L. préc. (JO 24 août). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ce même art. est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juill. 2024 (L. préc., art. 159-IV).*

**Art. 18** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-4o)*«Pour chacune des 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 existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret» en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-4o)*«fixe annuellement» le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. *— V. App., vo Évolution des loyers, Décr. no 2017-1198 du 27 juill. 2017.*

 Ce décret peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués. *(Abrogé par L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-4o)  «Ces adaptations particulières ne s'appliquent pas lorsque les logements ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an.»*

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-4o)*«En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*L'art. 18 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, dans sa rédaction résultant de l'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la L. préc. (JO 24 août). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ce même art. est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juill. 2024 (L. préc., art. 159-IV).*

**Art. 18-1** *(L. no 2021-1900 du 30 déc. 2021, art. 67-III)*Dans les zones mentionnées au I de l'article 17 et par dérogation à l'article 18, lorsque le logement fait l'objet d'une première relocation consécutive au terme de la convention mentionnée au II de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation et qu'il n'est pas soumis à l'article 159 de la loi no 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la fixation du loyer est libre.



***Ndlr.*** *L'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021 a notamment modifié les art. 17 à 18, 25-3, 25-9 et 25-12 de la L. du 6 juill. 1989 et l'art. 140 de la L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018 (reproduit in App., vo Encadrement des loyers). Il vise à interdire toute révision ou augmentation de loyer pour les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'art. L. 173-1-1 CCH (reproduit in App., vo Performance énergétique et environnementale (bâtiments existants)).*



**Art. 19** *(Abrogé par L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-5o)  Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références. — V. App., vo Références de loyers,  Décr. no 90-780 du 31 août 1990 ; et jusqu'à l'intervention de ce décret, V. art. 25-V et App., vo Sortie de la loi de 1948 (références de loyers),  Décr. no 89-98 du 15 févr. 1989.*



*Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. — V. art. 25-V et App., vo Agglomérations de plus d'un million d'habitants,  Décr. no 87-818 du 2 oct. 1987.*



*Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.*

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 20** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-6o)*Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

 La compétence de la commission porte sur:

 1o Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière;

 2o Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi;

 3o Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations;

 4o Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15;

 5o Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

 Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1o à 4o du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5o, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

 A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

 La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. *— V. App., vo Commissions de conciliation, Décr. no 2001-653 du 19 juill. 2001. — V. aussi Circ. no 2002-38 du 3 mai 2002 (BOMELT 2002/10, p. 28).*



*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 20-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 187-II)*Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-7o)*«sa» mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. *(L. no 2007-290 du 5 mars 2007, art. 34-1o)* «A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-7o)*«L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-5o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«à l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation», tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.»



*(L. no 2007-290 du 5 mars 2007, art. 34-2o)* «Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.» *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 86, 2o)* «Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.» *(L. no 2007-290 du 5 mars 2007, art. 34-2o;   L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 87)*«Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.»

*(L. no 2019-1147 du 8 nov. 2019, art. 17-II)*«Toutefois, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an mentionné au premier alinéa du même article 6 lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal.»

*V. note ss. L. 6 juill. 1989, art. 7.*



*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12, 10 juill. 2009, p. 54).*

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

*Sur l'application de l'art. 20-1 aux contrats en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi SRU, V. art. 41-1.*



*Les mod. issues de la L. no 2019-1147 du 8 nov. 2019 entrent en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janv. 2023. Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de ces mod. demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, par dérogation à ce qui précède, ces mod. sont applicables en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janv. 2028. Les contrats de location en cours à cette date demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables (L. préc., art. 17-III, mod. par L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 158-III-1o).*

**Nouvel art. 20-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 187-II)  Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-7o)  «sa» mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.  (L. no 2007-290 du 5 mars 2007, art. 34-1o «A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.»*

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-7o)  «L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue  (Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-5o, en vigueur le 1er sept. 2019)  «à l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation», tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire."*



*(L. no 2007-290 du 5 mars 2007, art. 34-2o) «Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.»  (L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 86-2o) «Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.»  (L. no 2007-290 du 5 mars 2007, art. 34-2o;   L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 87)  «Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.»*

*(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 160-I-4o, en vigueur le 1er janv. 2025)  «Sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa du présent article, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal mentionné au premier alinéa de l'article 6 dans les cas suivants:*

*«1o Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal;*

*«2o Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'État.» — V. App., vo Logement décent, Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002, art. 3 ter.*

**BIBL.**  **Loi du 22 août 2021:** V. la Bibl. gén. avant l'art. 1er.



**Art. 21** Le bailleur *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-8o)*«ou son mandataire» est tenu de *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 54)*«transmettre» gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer *(Abrogé par L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-8o)  «, le droit de bail»* et les charges.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-8o)*«Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.

 «Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.»

 Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

*V. note ss. L. 6 juill. 1989, art. 7.*



*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12, 10 juill. 2009, p. 54).*

**Art. 22** Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à *(L. no 2008-111 du 8 févr. 2008, art. 10-I-1o)*«un mois» de loyer en principal. *(L. no 2008-111 du 8 févr. 2008, art. 10-I, 2o)*«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 mod. issues de la L. no 2008-111 du 8 févr. 2008 sont applicables aux contrats de location conclus à compter de la publication de cette loi (JO 9 févr.) (L. préc., art. 10-II).*

 Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

 Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-9o)*«remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire», déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-9o)*«A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

 «Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

 «Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.»

 Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-9o)*«A 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. 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 l'adresse de son nouveau domicile.»

*(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 103)*«En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*V. App., vo Clauses abusives, Recomm. no 80-04 du 4 févr. 1980 de la Commission des clauses abusives concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, complétée par la Recomm. no 2000-1 du 17 févr. 2000.*



*V. aussi App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de cette Recomm. no 2000-01, listant vingt-cinq clauses illicites.*



*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12, 10 juill. 2009, p. 54).*

**Art. 22-1** *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 55)*«Le cautionnement ne peut pas être demandé *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-10o)*«, à peine de nullité» par un bailleur qui a souscrit une assurance, *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-10o)*«ou toute autre forme de garantie,» garantissant les obligations locatives du locataire *(L. no 2009-1437 du 24 nov. 2009, art. 39)*«, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti». *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-10o)*«Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.» *— V. App., vo Garantie des risques locatifs.*



 «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:

 «— s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État; *— V. Décr. no 2009-1659 du 28 déc. 2009, infra.*



 «— ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.»

*(L. no 2002-73 du 17 janv. 2002, art. 161)*«Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française» *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 87)*«ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain».

*(L. no 94-624 du 21 juill. 1994)*«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.

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 134)*«La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, *(Abrogé par Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021, art. 35-VIII-1o, à compter du 1er janv. 2022)  «la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte»* ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article». *(Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021, art. 35-VIII-2o, en vigueur le 1er janv. 2022)*«La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil.» Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.»



*Les dispositions de l'art. 22-1 sont entrées en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la L. no 94-624 du 21 juill. 1994, c'est-à-dire le 1er sept. 1994. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date (L. préc., art. 23-II).*

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Les dispositions issues de l'Ord. no 2021-1192 du 15 sept. 2021 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. préc., art. 36-I).*

*Les cautionnements conclus avant le 1er janv. 2022 demeurent soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public (Ord. du 15 sept. 2021 préc., art. 37-II).*

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la loi no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12, 10 juill. 2009, p. 54).*

**Art. 22-1-1** *(Ord. no 2006-346 du 23 mars 2006, art. 53)*La garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ne peut être souscrite qu'en lieu et place du dépôt de garantie prévu à l'article 22 et que dans la limite du montant résultant des dispositions du premier alinéa de cet article.



*Cet art. n'est applicable ni à Mayotte, ni en Nouvelle-Calédonie, ni dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2006-346 du 23 mars 2006, art. 57).*

**Art. 22-2** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-11o)*La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location, est définie par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. *— V. Décr. no 2015-1437 du 5 nov. 2015, App., vo Pièces justificatives (candidat à la location et caution).*



 En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

 Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

 Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

 L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.

 L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*V. aussi Délib. no 2021-057 du 6 mai 2021 de la Commission nationale de l'informatique et libertés (CNIL)portant adoption d'un référentiel relatif aux traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de la gestion locative (NOR: CNIL2115699X, JO 27 mai; https://www.cnil.fr/)*

**Art. 23** Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie:

 1o Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;

 2o Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée*[.]* *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 88-I-1o)*«Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-V-4o, en vigueur le 1er juill. 2021)*«L. 134-3» du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils;»

 3o*(Supprimé par L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 88-I-2o)* (L. no 98-1267 du 30 déc. 1998, art. 12-J) *«De la contribution annuelle représentative du droit de bail [V. ci-dessous les extraits de la L. no 98-1267 du 30 déc. 1998, ainsi que ceux de la L. no 99-1172 du 30 déc. 1999, notamment l'art. 12 A de ce dernier texte qui supprime cette contribution annuelle représentative du droit de bail pour les revenus perçus à compter du 1er janv. 2001] et»* Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

 La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 88-I-3o)*«Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.» *— V. art. 25-V et App., vo Charges récupérables,  Décr. no 87-713 du 26 août 1987.*



 Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation *(Abrogé par L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-12o)  «au moins»* annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

 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 *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-12o)*«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» *(Ord. no 2020-866 du 15 juill. 2020, art. 5-I-2o, en vigueur le 25 oct. 2020)*«et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'État». Durant *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-12o)*«six» mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-12o)*«, dans des conditions normales,» à la disposition des locataires.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-12o)*«A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

 «Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.»

*(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 88-I-4o)*«Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise *(L. no 2010-1488 du 7 déc. 2010, art. 27-II)*«ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux» correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.»

*V. note ss. L. 6 juill. 1989, art. 7.*



*V. App., vo Clauses abusives, l'annexe 1 de la Recomm. no 2000-01 du 17 févr. 2000 de la Commission des clauses abusives, complétant la Recomm. no 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, listant vingt-cinq clauses illicites.*



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

**Art. 23-1** *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 119)*Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge*[s]* peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé *(L. no 2019-1147 du 8 nov. 2019, art. 19-I, en vigueur le 1er janv. 2021)*«et que le logement» *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 174-II-1o)*«ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.»



 Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

 Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 174-II-2o)*«et en matière d'émissions de gaz à effet de serre» à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux. *— V. Décr. no 2009-1439 du 23 nov. 2009, App., vo Contribution pour le partage des économies de charges.*



*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12, 10 juill. 2009, p. 54).*

**Art. 24** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-1o)*«I.—» *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-1o)*«Tout contrat de bail d'habitation contient une *[ancienne rédaction: Toute]*» clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-1o)*«. Cette clause» ne produit effet que *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5o)*«six semaines *[ancienne rédaction: deux mois]*» après un commandement de payer demeuré infructueux.

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 137)*«Le commandement de payer contient, à peine de nullité:

 «1o La mention que le locataire dispose d'un délai de *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5o)*«six semaines *[ancienne rédaction: deux mois]*» pour payer sa dette;

 «2o Le montant mensuel du loyer et des charges;

 «3o Le décompte de la dette;

 «4o L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion;

 «5o La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière;

 «6o La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil».



 Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

*(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5o)*«Lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, *[ancienne rédaction: Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels]*» les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5o)*«le commissaire *[ancienne rédaction: l'huissier]*» de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 précitée *[V. ce texte, App., vo Droit au logement]*. *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5o)*«Lors de ce signalement, le commissaire de justice précise les coordonnées téléphoniques et électroniques et la situation socioéconomique des occupants au vu des informations en sa connaissance. Le signalement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2 *[ancienne rédaction: Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint. Il s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2]*. *— Concernant l'application de cet al., V. Décr. no 2015-1384 du 30 oct. 2015, art. 14 et 18, App., vo Expulsion (prévention).*



 «Le représentant de l'État dans le département saisit l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 précité *[V. ce texte, App., vo Droit au logement]*, afin qu'il réalise un diagnostic social et financier pour les locataires ainsi signalés par le commissaire de justice. Le diagnostic est transmis par l'opérateur à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la même loi avant l'expiration du délai mentionné au III du présent article *[ancienne rédaction: L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des commissaires de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État]*.» *— Concernant l'application de cet al., V. Décr. no 2015-1384 du 30 oct. 2015, art. 14 et 18, App., vo Expulsion (Mesures d'expulsion).*

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-2o)*«II. — Les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 précitée *[V. ce texte, App., vo Droit au logement]*. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées» *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-6o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«à l'article L. 821-1 du code de la construction et de l'habitation». *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 152-I-2o;   L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 122)*«Cette saisine, qui contient les mêmes informations que celles des signalements par les huissiers *[commissaires]* de justice des commandements de payer prévus au I du présent article, s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 précitée *[V. ce texte, App., vo Droit au logement]*.»



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-3o)*«III. —» *(L. no 98-657 du 29 juill. 1998, art. 114)*«A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence *[du]* *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-6o)*«commissaire *[ancienne rédaction: de l'huissier]*» de justice au représentant de l'État dans le département, au moins *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-6o)*«six semaines *[ancienne rédaction: deux mois]*» avant l'audience, afin qu'il saisisse *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-3o)*«l'organisme compétent désigné par le *(Ord. no 2014-1543 du 19 déc. 2014, art. 14-III-3o, en vigueur le 1er janv. 2015;   L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 147-V)*«plan départemental» d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées», suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 précitée *[V. ce texte, App., vo Droit au logement]*». *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 152-I-3o-b)*«Cette notification s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la même loi. La saisine de l'organisme mentionné à la première phrase du présent III» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-3o)*«peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.» *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 60;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-3o)*«L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 119-II)*«, selon des modalités et avec un contenu précisés par décret,» *[V., infra, Décr. no 2021-8 du 5 janv. 2021 (JO 7 janv.) et Arr. du 23 août 2021 (JO 7 sept.)]* au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic *[V. App., vo Pauvreté et exclusion, Décr. no 2017-1565 du 14 nov. 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées]*.» *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-2o)*«Le locataire est informé par le représentant de l'État dans le département de son droit de demander au juge de lui accorder des délais de paiement, prévu au V du présent article.»



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-4o)*«IV. — Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-7o)*«additionnelles et» reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur.

 «V. — Le juge peut, *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-3o)*«à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience *[ancienne rédaction: même d'office]*», accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 6-XXXVII, en vigueur le 1er oct. 2016)*«premier alinéa de l'article 1343-5» du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 6-XXXVII, en vigueur le 1er oct. 2016)*«Le quatrième alinéa de l'article 1343-5» s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.» *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 118-I, en vigueur le 1er mars 2019)*«Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation.»



*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 118-I, en vigueur le 1er mars 2019)*«VI. — Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes:

 «1o Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement;



 «2o Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4o de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet;

 «3o Par dérogation au 2o du présent VI, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation;

 «4o Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 2o du présent VI, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4o de l'article L. 733-1 du code de la consommation, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.



 «VII. — *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-4o)*«Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge *[ancienne rédaction: Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus]*.» Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

 «Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

 «VIII. — Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

 «Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.



 «Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

 «Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent VIII, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

 «IX. —» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-7o)*«La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.»



*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Les dispositions de l'Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016 sont entrées en vigueur le 1er oct. 2016. Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public. Lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne. Cette loi s'applique également en appel et en cassation (Ord. préc., art. 9, mod. par L. no 2018-287 du 20 avr. 2018, art. 16-III, en vigueur le 1er oct. 2018).*

*Les dispositions issues de l'art. 152 de la L. no 2017-86 du 27 janv. 2017 entrent en vigueur à la date de mise en œuvre opérationnelle des modules concernés du système d'information prévu au dernier al. de l'art. 7-2 de la L. no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, qui est fixée par arrêté du ministre de l'intérieur, et au plus tard le 31 déc. 2017, ou le 30 juin 2019 s'agissant de la dernière phrase du II (L. préc., art. 152-III).*

**Art. 24-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 187-II)*Lorsqu'un *(L. no 2002-73 du 17 janv. 2002, art. 163)*«locataire a avec son bailleur un litige locatif» ou *(L. no 2002-73 du 17 janv. 2002, art. 163)*«lorsque» 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 *(Abrogé par L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-13o)  «et agréée à cette fin»*; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 86, 3o)*«association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement *(Abrogé par L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 2-III)  «, et agréée par le représentant de l'État dans le département»*. Une association *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 2-III)*«précitée» peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-13o)*«La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa.»



 Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-13o)*«aux 1o à 3o *[ancienne rédaction: au deuxième alinéa]*» de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement.

*Sur l'application dans le temps de la loi du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

**Art. 24-2** *Abrogé par L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 154-I.*

**Art. 25** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-I-14o)*Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière restent en vigueur pour l'application de la présente loi jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 25-1** *(Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998, art. 13)*A l'exception du troisième alinéa de l'article 9 *(L. no 99-1121 du 28 déc. 1999, art. 28)*«, des articles 16 à 20, du deuxième alinéa de l'article 24 et de l'article 25», les dispositions du présent titre sont applicables en Polynésie française sous réserve des adaptations suivantes:

 1o Au quatrième alinéa de l'article 3, les mots: "prévues à l'article 19" sont remplacés par les mots: "prévues par délibération de l'assemblée locale";

*(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 48-III-3o)*2o «A la fin du *a* de l'article 6, les mots: "en application des premier et deuxième alinéas" sont remplacés par les mots: "par la réglementation territoriale";

 3o A l'article 15:

*a)* *(L. no 2006-685 du 13 juin 2006, art. 5-II)*«Dans le septième alinéa du II, les mots: "ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-V-5o, en vigueur le 1er juill. 2021)*«au 1o de l'article L. 126-17» du code de la construction et de l'habitation" ne sont pas applicables;»



*b)* Aux premier et deuxième alinéas du III, les mots: "salaire minimum de croissance" sont remplacés par les mots: "salaire minimum interprofessionnel garanti";

*c)* Au premier alinéa du III, les mots: "dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948" sont remplacés par les mots: "à une distance au plus égale à 5 kilomètres";



 4o Le *(L. no 99-1121 du 28 déc. 1999, art. 28)*«sixième» alinéa de l'article 24 est remplacé par les dispositions suivantes:

 Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents.

*L'Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998 est entrée en application le 15 sept. 1998 (Ord. préc., art. 17).*

**Art. 25-2** *(Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998, art. 13)*Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours en Polynésie française à la date du 15 septembre 1998 demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

*L'Ord. no 98-774 du 2 sept. 1998 est entrée en application le 15 sept. 1998 (Ord. préc., art. 17).*

TITRE I *BIS*  **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE**

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*

***Ndlr.*** *Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 25-3** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

 Les articles 1er, *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-8o)*«3,» 3-2, 3-3, 4, à l'exception du *l*, 5, 6, *(Ord. no 2020-866 du 15 juill. 2020, art. 5-I-3o, en vigueur le 25 oct. 2020)*«6-2,» 7, 7-1, 8, 8-1, *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-5o)*«17,» 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

 Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

 Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

*V. note avant l'art. 25-3.*



*L'art. 25-3 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, dans sa rédaction résultant de l'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la L. préc. (JO 24 août). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ce même art. est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juill. 2024 (L. préc., art. 159-IV).*

**Art. 25-4** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*Un logement meublé est un logement décent 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.

 La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret. *— V. Décr. no 2015-981 du 31 juill. 2015, infra.*



*V. note avant l'art. 25-3.*



**Art. 25-5** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

*V. note avant l'art. 25-3.*



**Art. 25-6** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

*V. note avant l'art. 25-3.*



**Art. 25-7** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. *— V. App., vo Contrats types de location et notice d'information, Décr. no 2015-587 du 29 mai 2015 et Arr. du 29 mai 2015.*

 Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

 Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

 Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

*V. note avant l'art. 25-3.*



**Art. 25-8** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*I. — Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

 Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

 Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

 Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

 A peine de nullité, le congé donné par le bailleur 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 contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

 Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'*(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-7o)*«un commissaire de justice» *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9o-a)*«ou remis en main propre contre récépissé ou émargement». Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-7o)*«du commissaire de justice» *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9o-a)*«ou de la remise en main propre».

 Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

 A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

 II. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9o-b)*«Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.»

 Toutefois, les dispositions du premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

 L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

 III. — Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

 Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9o-c)*«recevable» dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

*V. note avant l'art. 25-3.*



**Art. 25-9** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)   (L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-6o)*«Pour la révision du loyer, les I et III de l'article 17-1 sont applicables aux logements meublés.»

 Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations.

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 139-I)*«L'article 17-2 est applicable aux logements meublés. La hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.»

*V. note avant l'art. 25-3.*



*L'art. 25-9 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, dans sa rédaction résultant de l'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la L. préc. (JO 24 août). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ce même art. est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juill. 2024 (L. préc., art. 159-IV).*

**Art. 25-10** *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 8)*Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail:

 1o Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges;

 2o Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

*V. note avant l'art. 25-3.*



**Art. 25-11** La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6.

*V. note avant l'art. 25-3.*



TITRE I *TER*  **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS LOUÉS DANS LE CADRE D'UN BAIL MOBILITÉ**

*(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*

**Art. 25-12** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.



 Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I *bis* ne sont pas applicables.

 Les articles 1er, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, *(Ord. no 2020-866 du 15 juill. 2020, art. 5-I-4o, en vigueur le 25 oct. 2020)*«6-2,» 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles *(L. no 2021-1104 du 22 août 2021, art. 159-I-7o)*«17,» 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 sont applicables au bail mobilité.

 La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.

 Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

*L'art. 25-12 de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, dans sa rédaction résultant de l'art. 159 de la L. no 2021-1104 du 22 août 2021, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la L. préc. (JO 24 août). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ce même art. est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juill. 2024 (L. préc., art. 159-IV).*

**Art. 25-13** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*I. — Le contrat de location est établi par écrit et précise:

 1o Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire;

 2o Le nom du locataire;

 3 La date de prise d'effet;

 4o La durée du contrat de location conformément à l'article 25-14;

 5o La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation;

 6o La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication;

 7o Le montant du loyer et ses modalités de paiement;

 8o Le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12;

 9o Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail;

 10o La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location;

 11o Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.

 Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du présent titre. A défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4o ou 8o du I du présent article, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I *bis*.

 Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété 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.

 Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

 En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

 II. — Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.

**Art. 25-14** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.

 La durée du contrat de location, prévue au 4o du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

 Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I *bis*.

**Art. 25-15** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

 Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'*(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-8o)*«un commissaire de justice» ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte *(L. no 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-8o)*«du commissaire de justice» ou de la remise en main propre.

 Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

 A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

**Art. 25-16** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.

**Art. 25-17** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

**Art. 25-18** *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I)*Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapporté à la périodicité de versement du forfait.

TITRE II  **DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 26 *à* 37** *V.  L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 25, 29, 31, 33, 34, 41 bis, 41 ter, 42, 44, 57 A et anc. art. 57.*



**Art. 38** *V. Baux d'habitation ou à usage professionnel,  L. 1er sept. 1948, art. 27 et 38.*



**Art. 39** *V.  L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 28, 34, 43, 46 à 50 et 54.*



**Art. 40** I. — *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-1o)*«Les 4o, 7o à 9o et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 à 18, le 1o de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne» sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-3o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«L. 831-1» du code de la construction et de l'habitation.

*(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 61-III, applicable aux contrats en cours)*«L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 120)*«Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage» ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.» *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-1o)*«Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.



 «Les *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-11o)*«treizième à vingt-troisième» alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire».

 II. — Les dispositions des articles 3 *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-2o)*«, 3-1», *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 136)*«8, 8-1, 9 à 20», du premier alinéa de l'article 22 et de l'article 24 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. *— Comp.  L. du 23 déc. 1986, art. 47 .*



 III. — *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-3o)*«Les 4o, 7o à 9o et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1,» *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 120-II)*«et les articles 17-2 et 18» ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-3o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«L. 831-1» du code de la construction et de l'habitation. *— V. aussi  L. du 23 déc. 1986, art. 54, al. 1er.*



*(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 61-III, applicable aux contrats en cours)*«L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 120)*«Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage» ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.



 «Les *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-11o)*«treizième à vingt-troisième» alinéas du I de l'article 15 leur sont applicables.

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-3o)*«L'article 16, le I de l'article 17-1, l'article 18, le 1o de l'article 20» *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 89)*«, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11» ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation. *— Comp.  L. du 23 déc. 1986, art. 48 .*



*(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 146)*«Les articles 25-3 à 25-11 de la présente loi ne sont pas applicables aux logements appartenant à une société d'économie mixte et qui sont régis par une convention conclue en application de l'article *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-3o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«L. 831-1» du code de la construction et de l'habitation.»

 IV. — Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique. *— V. aussi  L. 23 déc. 1986, art. 54, al. 1er.  — Comp.  L. du 23 déc. 1986, art. 49 .*



*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-4o)*«V. — Les articles 10, 15, à l'exception des *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-11o)*«treizième à vingt-troisième» alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas» applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales. *— Comp.  L. du 23 déc. 1986, art. 50 .*



 VI. — Les loyers fixés *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-5o)*«en application des articles 17, 17-1 et 17-2» ou négociés en application des articles 41 *ter* et 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-3o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«L. 831-1» du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

 Les accords conclus en application des articles 41 *ter* et 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé en application du chapitre III de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation. *— Comp.  L. du 23 déc. 1986, art. 54, al. 2.*



*(L. no 96-609 du 5 juill. 1996)*«VII. — *(Abrogé par L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-6o)  «A compter du 1er janvier 1997,»* Les dispositions des articles 17 à 20 ne sont pas applicables aux logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 472-1-3 du code de la construction et de l'habitation.»



*(L. no 2004-809 du 13 août 2004, art. 63-III)*«Les dispositions *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-6o)*«de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2 et 18 et du 1o de l'article 20» ne sont pas applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements régis par un cahier des charges en application du chapitre V du titre IV *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 12-6o)*«du livre IV» du code de la construction et de l'habitation.»

*(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 13-II)*«VIII. — Les 4o, 7o, 8o, 9o et dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, 15, 17, 17-2, 18, les sixième à dernier alinéas de l'article 23 et le II de l'article 17-1 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation et régies par une convention conclue en application de l'article *(Ord. no 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13-3o, en vigueur le 1er sept. 2019)*«L. 831-1» du même code. Toutefois, les *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-11o)*«treizième à vingt-troisième» alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire.



 «Les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, et les sixième à dernier alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies audit article L. 631-12.

 «Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements des résidences universitaires peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. 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.»

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



*Sous réserve de l'entrée en vigueur des dispositions relevant de la loi de finances, les dispositions issues de la L. no 2004-809 du 13 août 2004 sont applicables à compter du 1er janv. 2005 (L. préc., art. 199).*

*Les modifications issues de la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 sont applicables aux contrats en cours (L. préc., art. 61-IV).*

*L' art. 40 est applicable à Mayotte dans les conditions prévues à l'art. 43 (Ord. no 2012-576 du 26 avr. 2012, art. 11-I).*

**Art. 41-1** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 187-II)*Les dispositions de l'article 20-1 sont applicables aux contrats en cours.



*L' art. 41-1 est applicable à Mayotte dans les conditions prévues à l'art. 43 (Ord. no 2012-576 du 26 avr. 2012, art. 11-I).*

**Art. 43** *(Ord. no 2012-576 du 26 avr. 2012, art. 11-II)*Pour l'application de la présente loi à Mayotte:

 1o *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-II-2o)*«Les 1o et 2o et le dernier alinéa de l'article 3-3 sont applicables à compter du 1er janvier 2015;»

 2o Le huitième alinéa du II de l'article 15 est applicable à Mayotte à compter de l'entrée en vigueur de l'article 10-1 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 à Mayotte;

 3o Les dispositions de l'article 17 sont applicables aux contrats en cours.

*Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. art. 2, l'art. 14 de la L. no 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. no 2015-990 du 6 août 2015.*



**Art. 44** *(L. no 2012-1270 du 20 nov. 2012, art. 34)*La présente loi est applicable en Nouvelle-Calédonie, à l'exception des douzième et treizième alinéas de l'article 3, de l'article 3-1, du dernier alinéa des articles 9 et 10, de l'article 11-1, des quatrième, cinquième et deux derniers alinéas du II et du III de l'article 15, des articles 16 à 19, du cinquième alinéa et de la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article 20, des quatre premiers alinéas de l'article 22-1, des quatrième et septième alinéas de l'article 22-2, de la seconde phrase du cinquième alinéa de l'article 23, de l'article 23-1, des deuxième et dernier alinéas de l'article 24, des articles 25 à 39, des II à VII de l'article 40 et des articles 41 à 43.

**Art. 45** *(L. no 2012-1270 du 20 nov. 2012, art. 34)*Pour l'application de la présente loi en Nouvelle-Calédonie:

 1o Le second alinéa de l'article 2 est ainsi modifié:

*a)* A la première phrase, les mots: "à l'exception de l'article 3-1," sont supprimés;

*b)* A la seconde phrase, la référence: "de l'article 3-1," est supprimée;

 2o A la fin de la première phrase du dixième alinéa de l'article 3 et au deuxième alinéa de l'article 6, les mots: "par décret en Conseil d'État" sont remplacés par les mots: "par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie";

 3o A la seconde phrase du dixième alinéa de l'article 3, le mot: "sept" est remplacé par le mot: "quinze";

 4o Au *b* de l'article 3-2, après la deuxième occurrence du mot: "services", sont insérés les mots: "locaux ou";

 5o L'article 4 est ainsi modifié:

*a)* Au *c*, les mots: "l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou" sont supprimés;

*b)* Le *p* est complété par les mots: "de Nouvelle-Calédonie";

 6o L'article 10 est ainsi modifié:

*a)* Aux premier et troisième alinéas, le mot: "trois" est remplacé par le mot: "deux";

*b)* Après la première occurrence du mot: "ans", la fin des premier et troisième alinéas est supprimée;

*c)* Après le mot: "prévues", la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée: "par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie.";

 7o L'article 11 est ainsi modifié:

*a)* A la première phase du premier alinéa et à l'avant-dernier alinéa, le mot: "trois" est remplacé par le mot: "deux";

*b)* Après le mot: "conformément", la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée: "à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie.";

 8o Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots: "dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution" sont remplacés par les mots: "conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie";



 9o L'article 15 est ainsi modifié:

*a)* A la première phrase du deuxième alinéa du I, le mot: "six" est remplacé par le mot: "quatre";

*b)* Au sixième alinéa du II, le mot: "cinq" est remplacé par le mot: "trois";

*c)* Après le mot: "immeubles", la fin du septième alinéa du II est ainsi rédigée: "qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres.";

 10o L'article 20 est ainsi modifié:

*a)* La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée:

 — les mots: "dans chaque département" sont remplacés par les mots: "en Nouvelle-Calédonie";

 — après le mot: "égal", la fin de cette phrase est supprimée;

*b)* A la première phrase des premier et avant-dernier alinéas et au dernier alinéa, le mot: "départementale" est supprimé;

*c)* Le deuxième alinéa est ainsi rédigé:

 "Sa compétence porte sur l'examen:";

*d)* Après le mot: "par", la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée: "arrêté du représentant de l'État en Nouvelle-Calédonie.";

 11o L'article 20-1 est ainsi modifié:

*a)* A la deuxième phrase du premier alinéa, les mots: "départementale de conciliation" sont remplacés par les mots: "de conciliation territorialement compétente";

*b)* A la dernière phrase du second alinéa, les mots: "au représentant de l'État dans le département" sont remplacés par les mots: "à l'autorité définie par la réglementation applicable localement en ce qui concerne les caractéristiques mentionnées à l'article 6";

 12o Après le mot: "française", la fin du cinquième alinéa de l'article 22-1 est supprimée;

 13o A la seconde phrase du 2o de l'article 23, les mots: "et répondant aux conditions de l'article *(Ord. no 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5-V-6o, en vigueur le 1er juill. 2021)*«L. 134-3» du code de la construction et de l'habitation" sont supprimés;

 14o L'article 24 est ainsi modifié:

*a)* Au premier alinéa, les mots: "que deux" sont remplacés par les mots: "qu'un";

*b)* Après le mot: "précédents", la fin du sixième alinéa est supprimée;

 15o Le premier alinéa de l'article 24-1 est ainsi modifié:

*a)* A la première phrase, les mots: "à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin" sont remplacés par les mots: "à la commission mentionnée à l'article 20" et les mots: "mentionnées à l'article 3 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement" sont supprimés;

*b)* A la seconde phrase, les mots: ", selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile," sont supprimés;



 16o Le I de l'article 40 est ainsi modifié:

*a)* Après la référence: "8", la fin du premier alinéa est ainsi rédigée: ", 11 et 15 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux opérateurs institutionnels de logement social.";

*b)* A la seconde phrase du deuxième alinéa, la référence: "article L. 114 du code de l'action sociale et des familles" est remplacée par la référence: "article 3 de la loi du pays no 2009-2 du 7 janvier 2009 portant création d'un régime d'aides en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes en perte d'autonomie".



**Art. 46** *(L. no 2012-1270 du 20 nov. 2012, art. 34)*Jusqu'à leur terme, les contrats de location portant, en Nouvelle-Calédonie, sur les logements mentionnés au premier alinéa de l'article 2, en cours à la date de publication au *Journal officiel* de la loi no 2012-1270 du 20 novembre 2012 relative à la régulation économique outre-mer et portant diverses dispositions relatives aux outre-mer *[JO 21 nov.]*, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, s'appliquent également à ces contrats, à compter de cette même date, les articles 4, 21, 24 et 24-1 ainsi que les trois derniers alinéas de l'article 22.

**Art. 47** *(L. no 2012-1270 du 20 nov. 2012, art. 34)*Sans préjudice de l'article 46, est abrogée, en tant qu'elle s'applique, en Nouvelle-Calédonie, aux contrats mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi, la loi du 1er avril 1926 réglant les rapports entre bailleurs et locataires de locaux d'habitation, à l'exception des dispositions relatives au loyer.

**Régime «loi Méhaignerie»**

**Loi no 86-1290 du 23 décembre 1986,**

*Tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.*

*Les chapitres I à IV du titre I de la L. no 86-1290 du 23 déc. 1986 ont été abrogés par la loi no 89-462 du 6 juill. 1989. — V. le cadre en tête de la partie Baux d'habitation ou à usage mixte.  
[La jurisprudence rendue à propos des L. du 23 déc. 1986 dont les solutions sont transposables à l'application de la L. du 6 juill. 1989 figure désormais sous chacun des art. de cette dernière loi.]*



TITRE I  **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES**

CHAPITRE V  ***MODIFICATION DE LA LOI NO 48-1360 DU 1er SEPTEMBRE 1948 PORTANT MODIFICATION ET CODIFICATION DE LA LÉGISLATION RELATIVE AUX RAPPORTS DES BAILLEURS ET LOCATAIRES OU OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET INSTITUANT DES ALLOCATIONS DE LOGEMENT***

**Art. 25** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*Les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 *(Abrogé par L. no 94-624 du 21 juill. 1994)  «et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation»* ne sont pas soumis aux dispositions de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I à III du titre I de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.



 Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 *(L. no 94-624 du 21 juill. 1994;   L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 48-II)*«ne satisfont pas aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée», le locataire peut *(L. no 94-624 du 21 juill. 1994)*«, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial,» demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. *— V. l'art. 25-V de la L. du 6 juill. 1989, et  Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002 , App., vo Logement décent.*



 A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

 A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-V-1o)*«aux II ou III de l'article 17» de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.

 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

*Sur les normes, V.* ***C. baux****, éd. 2007 et antérieures, Régime «Loi de 1989», App., vo Logement décent, Décret no 87-149 du 6 mars 1987.*

**Art. 28** Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer ou l'indemnité d'occupation est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions *(L. no 94-624 du 21 juill. 1994)*«des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres I à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986» et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«et les articles 30 à 33 et 57 A de la présente loi.



 «Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en application du présent article.»

**Art. 29** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures à un seuil fixé par décret. *— V. L. 6 juill. 1989, art. 25-V, et App., vo Sortie de la loi de 1948 (seuils de revenus),  Décr. no 2006-1679 du 22 déc. 2006 .*



 Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre de personnes qui l'occupent.

 Toutefois, si, à l'expiration du contrat prévu à l'article 30 ci-dessous, le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2o de l'article 27 de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, il bénéficiera, nonobstant les dispositions de l'article 33, du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4 de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

**Art. 30** Le contrat de location conclu en application de l'article 28 est d'une durée de huit ans. Son loyer est fixé par référence aux loyers non régis par le chapitre III de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables. *— V. App., vo Sortie de la loi de 1948 (références de loyers),  Décr. no 90-781 du 31 août 1990  et, jusqu'à l'intervention de ce décret,  Décr. no 89-98 du 15 févr. 1989.  — Sur l'interprétation de la notion de «loyers comparables», V. déjà  Circ. 22 juill. 1987, § II.2  (D. et ALD 1987. 384).*



 La différence entre le loyer du contrat de location établi en application de l'article 28 et le loyer ou l'indemnité d'occupation antérieur s'applique par huitième au cours des huit années de ce contrat. La révision éventuelle résultant du *(L. no 94-624 du 21 juill. 1994;   L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 6-V-2o)*«I de l'article 17-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée» s'applique à chaque valeur ainsi définie.

**Art. 31** Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33.

*(L. no 89-18 du 13 janv. 1989)*«Le bailleur notifie, à peine de nullité de la proposition de contrat, la liste des références ayant servi à déterminer le prix proposé. Les éléments constitutifs de ces références sont fixés par décret, après avis de la Commission nationale de concertation.» *— V. App., vo Sortie de la loi de 1948 (références de loyers),  Décr. no 90-781 du 31 août 1990.*



 Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi fait, le cas échéant, connaître au bailleur, en présentant les justifications, qu'il remplit les conditions de l'article 29.

 Dans le même délai, le locataire ou occupant de bonne foi qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 fait connaître au bailleur son acceptation ou son refus du contrat de location ainsi que, le cas échéant, le montant des travaux dont il demande le remboursement en application de l'article 32.

 Les notifications prévues aux trois *[quatre]* premiers alinéas du présent article sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier *[de commissaire de justice]*.

*(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission prévue à l'article 20 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur. Si, en l'absence d'accord entre les parties, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le local reste soumis aux dispositions de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.»

 En cas de saisine du juge, celui-ci fixe le montant du loyer et statue sur les demandes des parties. Le contrat de location est alors réputé être conclu avec les clauses et conditions fixées judiciairement. La décision est exécutoire par provision.

 Sauf convention expresse contraire, le contrat de location conclu dans les conditions du présent article prend effet à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la proposition de contrat de location faite par le bailleur.

 A la date d'effet du contrat de location, les rapports entre le bailleur et le locataire ou occupant de bonne foi ne sont plus régis par les dispositions de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

**Art. 32** Lorsqu'il est fait application de l'article 28, le coût des travaux ayant amélioré substantiellement le confort ou l'équipement du local effectués par le locataire ou l'occupant de bonne foi est remboursé par le propriétaire. Un décret en Conseil d'État détermine la nature des travaux pris en compte ainsi que les modalités de leur évaluation. *— V. App., vo Sortie de la loi de 1948 (remboursement des travaux d'amélioration),  Décr. no 87-714 du 26 août 1987.*



 Le montant en est fixé et le remboursement effectué lors de la conclusion du contrat de location prévu à l'article 28.

 Si le bailleur le demande, le règlement intervient par compensation sur la fraction du nouveau loyer qui excède le montant de l'ancien. Si la dette n'est pas éteinte à l'expiration du bail mentionné à l'article 28, le bailleur en règle alors le solde.

**Art. 33** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 31, le local est soumis aux dispositions des chapitres I à III du titre I de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions de l'article 57 A et aux dispositions du code civil.



**Art. 34 *et* 35** *V. Baux d'habitation ou à usage professionnel, ss. l'art. 3 bis de la L. du 1er sept. 1948.*



CHAPITRE VI  ***DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS APPARTENANT AUX ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ OU GÉRÉS PAR EUX***

CHAPITRE VII  ***DES PROCÉDURES DE CONCERTATION***

**Art. 41** Une commission nationale de concertation est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Elle a pour mission, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

 Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'État. *— V.  Décr. no 88-274 du 18 mars 1988 , infra. — V. aussi art. 43.*



*La commission nationale de concertation fait partie de la liste des instances ouvrant droit au congé de représentation prévue à l'art. R. 225-21 [R. 3142-45 s.] C. trav. (Arr. du 14 févr. 1996, JO 29 févr.). —* ***C. trav.***

**Art. 41 *bis*** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*Il est créé, au sein du *(L. no 2004-809 du 13 août 2004, art. 61-XI)*«comité régional de l'habitat» prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, une commission spécialisée des rapports locatifs composée notamment de représentants des organisations représentatives au plan départemental de bailleurs, de locataires et de gestionnaires.



**Art. 41 *ter*** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*Des accords collectifs de location peuvent être conclus, *(L. no 2006-685 du 13 juin 2006, art. 3)*«pour un ou plusieurs secteurs locatifs», au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 *bis* entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

 Les secteurs locatifs sont les suivants:

 — logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré;

 — logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 102-VII)*«directes et indirectes de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation» autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 102-VII)*«, à un collecteur agréé par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction»;



*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 197)*«— logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit *(Ord. no 2013-544 du 27 juin 2013, art. 22-8o, en vigueur le 1er janv. 2014)*«, aux sociétés de financement» et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents;

 «— logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.»

 Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

 Les accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française. *(L. no 2006-685 du 13 juin 2006, art. 3)*«A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés.» Le décret peut, après avis motivé de la Commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

*V. App., vo Accords collectifs de location, l'accord collectif de location conclu le 9 juin 1998 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, entre les représentants des organisations nationales représentatives des bailleurs desdits secteurs et les représentants des organisations nationales représentatives des locataires, rendu obligatoire à tous les logements des secteurs II et III par Décr. no 99-628 du 22 juill. 1999 et l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation du 16 mars 2005 (JO 11 nov.), rendu obligatoire à tous les logements des secteurs II et III par Décr. no 2006-1366 du 10 nov. 2006.*

**Art. 42** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«Les bailleurs de logements visés à l'article 41 *ter* peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.»

*(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 13)*«Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus:

 «— soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur,

 «— soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme,

 «— soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

 «Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

 «En l'absence d'accords signés conformément au présent article, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

 «Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.»

 Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

**Art. 43** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«Pour l'application de l'article 41 de la présente loi et de l'article 20 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989», la représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires est appréciée d'après les critères suivants:

*a*) Montant global des cotisations;

*b*) Indépendance, expérience et activité de l'organisation dans le domaine du logement;

*c*) En outre:

 — pour les organisations de bailleurs et de gestionnaires, nombre de leurs adhérents et nombre de logements détenus ou gérés par leurs adhérents;

 — pour les organisations de locataires, nombre et répartition géographique de leurs adhérents.

**Art. 44** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-2o)*«Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires» *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 93-III-1o)*«ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation» *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-2o)*«désigne» *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.» *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-2o)*«Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi no 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.»

 Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

*(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.»

*(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-2o)*«Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

 «Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-2o)*«ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article», pour leurs communications portant sur le logement *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-2o)*«, l'habitat et les travaux,» dans un lieu de passage des locataires.»

**Art. 44 *bis*** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-3o)*Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 93-III-2o)*«, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation», les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.



 Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels *(Abrogé par L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 94-I-1o)  «et financiers»* attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. *(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 94-I-2o)*«Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.»

 Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains *[Cette loi a été publiée au JO du 14 déc. 2000]*.

 Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

 Dans un délai de trois ans après publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

*Les dispositions issues de l'art. 94 de la L. no 2017-86 du 27 janv. 2017 sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation locative effectué après la publication de ladite loi et, au plus tard, le 1er janv. 2019 (L. préc., art. 94-II).*

**Art. 44 *ter*** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-3o)*Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.



 Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

 Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

 Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

**Art. 44 *quater*** *(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 193-3o)*Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 *bis* est tenu *(L. no 2014-173 du 21 févr. 2014, art. 4-II-1o;   L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 95)*«d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 *ter*, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe*[,]* le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.»



 La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

*(L. no 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 96)*«Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.»

 Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

*(L. no 2014-173 du 21 févr. 2014, art. 4-II-2o)*«Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet.»

 Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 *bis*, 44 *ter* et du présent article.



*Les modifications issues de la L. no 2014-173 du 21 févr. 2014 ne sont pas applicables à Saint-Martin (L. préc., art. 23-II).*

CHAPITRE VIII  ***DISPOSITIONS DIVERSES***

**Art. 45** A compter du premier renouvellement ou reconduction suivant la publication de la présente loi *[JO 24 déc.]*, les loyers plafonds prévus par les contrats de location des logements ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique sont révisés, par rapport aux loyers plafonds d'origine, par application de l'indice de référence, sans que joue la clause d'atténuation figurant au contrat.

**Art. 46** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

**Art. 47 *à* 50** *Abrogés par L. no 89-462 du 6 juill. 1989, art. 39.*

**Art. 51** Les contrats de location en cours qui n'ont pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi no 82-526 du 22 juin 1982 précitée, contrairement aux dispositions du troisième alinéa de l'article 71 de cette loi, sont réputés avoir été renouvelés dans les conditions de cet article par périodes de trois années à compter de leur date d'expiration contractuelle lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée déterminée et par périodes de trois années à compter du 24 juin 1983 lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée indéterminée conclus avant cette date. Ces dispositions ne s'appliquent pas à ceux de ces contrats dont le renouvellement est contesté devant les tribunaux.

**Art. 52** Les accords collectifs conclus en application des articles 28, 37 et 61 de la loi no 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'à leur terme ou jusqu'à la date d'effet de leur dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

**Art. 53** Les contrats d'amélioration conclus en application de l'article 59 de la loi no 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'au terme des contrats de location auxquels ils ont donné lieu ou peuvent donner lieu.

**Art. 54** Les loyers fixés en application des articles 15 et 21 ou *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«négociés en application des articles 41 *ter* et 42» ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.



 Les accords conclus en application de l'article 42 ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation. *— Comp.:  L. 6 juill. 1989, art. 40-VI.*



**Art. 55** La loi no 82-526 du 22 juin 1982 précitée est abrogée, à l'exception de ses articles 76, 78, 81 et 82.



**Art. 56** L'ordonnance no 58-1444 du 31 décembre 1958 relative à la levée des scellés apposés lors du décès de l'occupant d'un local est abrogée. *— V. App., vo Mesures conservatoires, C. pr. civ., art. 1305, 1316 et 1324.*



**Art. 57 A** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.

 Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

 Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

 Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

 Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier *[de commissaire de justice]*.

*(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 43-III)*«Les parties peuvent déroger au présent article dans les conditions fixées au 7o du I de l'article L. 145-2 du code de commerce.»



**Art. 57 B** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 16-I)*Au moment de chaque prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

 Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier *[commissaire]* de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

*Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 (JO 19 juin), l'art. 57 B, dans sa rédaction résultant de ladite loi, s'applique à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession (L. préc., art. 16-II).*

*L'art. 57 B est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 70-I).*

**Art. 57** *(Abrogé par L. no 89-462 du 6 juill. 1989, art. 37)  Les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux sociétés civiles professionnelles ni aux professionnels libéraux visés à l'article 1er de la loi no 66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit. — V. App., vo Changements d'usage des locaux d'habitation, ledit art. L. 631-7.*



*V. Circ. no 89-69 du 3 nov. 1989 (BO 10 janv. 1990; Rev. loyers 1990. 112).*

**Baux d'habitation ou à usage professionnel**

**Régime «loi de 1948»**

**Loi no 48-1360 du 1er septembre 1948,**

*Portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.*

***Ndlr.*** *La L. no 48-1360 du 1er sept. 1948 est d'application strictement métropolitaine. Cette disposition est d'ordre interprétatif (Ord. no 58-1374 du 30 déc. 1958, art. 176).*

TITRE I  **DES RAPPORTS DES BAILLEURS ET LOCATAIRES OU OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL**

**Art. 1er** *(L. no 70-598 du 9 juill. 1970)*«A Paris,

 «Dans un rayon de cinquante kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris,

 «Dans les communes dont la population municipale totale est supérieure à 4 000 habitants ou qui sont limitrophes de communes dont la population municipale totale est au moins égale à 10 000 habitants, ces populations s'évaluant d'après le recensement général de 1968,

 «Dans les communes de 4 000 habitants au plus dont la population municipale totale s'est accrue de plus de 5 % à chacun des recensements généraux de 1954, 1962 et 1968 par rapport au recensement précédent,

 «Sous réserve des décrets pris en application du dernier alinéa du présent article, l'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel ou ne relevant pas du statut du fermage, ainsi que des locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique dans lesquels l'habitation est indivisiblement liée au local utilisé pour ladite fonction, est régie, après l'expiration du bail écrit ou verbal, par les dispositions suivantes.»

*(L. no 64-1278 du 23 déc. 1964, art. 5)*«Des décrets pris sur le rapport du ministre de la Construction détermineront les communes dans lesquelles la présente législation cessera d'être appliquée soit totalement, soit partiellement, ou pourra, dans les mêmes conditions, être rendue applicable». *— Pour la liste des communes dans lesquelles la L. du 1er sept. 1948 a cessé de s'appliquer, V. notamment,  Décr. no 62-99 du 27 janv. 1962  (JO 31 janv.; Rect. JO, 9 févr. et 17 juill.),  Décr. no 66-432 du 24 juin 1966  (JO 25 juin),  Décr. no 67-516 du 30 juin 1967  (JO 2 juill.; Rect. JO, 7 juill.),  Décr. no 68-607 du 29 juin 1968  (JO 9 juill.),  Décr. nos 69-710 à 69-713 du 30 juin 1969  (JO 5 juill.),  Décr. nos 73-553 à 73-557 du 28 juin 1973  (D. 1973. 248),  Décr. nos 75-516 à 75-531 du 27 juin 1975  (D. 1975. 202),  Décr. nos 76-566 et 76-567 du 28 juin 1976  (D. 1976. 285),  Décr. no 80-976 du 2 déc. 1980  (D. 1980. 430). — V. aussi  Décr. no 67-519 du 30 juin 1967  concernant les catégories exceptionnelles et I;  Décr. no 75-803 du 26 août 1975  concernant la catégorie II A.*



*Dans l'impossibilité matérielle de donner la liste de toutes les communes visées au dernier al. de l'art. 1er, nous conseillons au lecteur de se référer à l'ouvrage paru aux Annales des loyers.*

**Art. 1er *bis*** *(L. no 70-598 du 9 juill. 1970)*Les décrets pris en vertu du dernier alinéa de l'article 1er ci-dessus qui font cesser l'application de la présente législation peuvent en maintenir le bénéfice au profit de certaines catégories de locataires ou occupants en considération de leur âge ou de leur état physique et compte tenu de leurs ressources, appréciés au jour de la publication du décret.

**Art. 1er *ter*** *(L. no 70-598 du 9 juill. 1970)*En cas de fusion de communes ou de modifications apportées aux limites d'une commune, les locaux conservent le régime locatif qui leur était applicable antérieurement, sous réserve des décrets prévus au dernier alinéa de l'article 1er ci-dessus.

**Art. 2** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*Les dispositions de la présente loi ne sont toutefois pas applicables aux garages ou remises à usage de garage loués accessoirement à des locaux visés à l'article 1er et situés dans des immeubles collectifs. *— Comp., Baux d'habitation ou à usage mixte, L. 6 juill. 1989, art. 2.*

 Les garages ou remises peuvent, nonobstant le caractère indivisible de la location, être repris par le propriétaire à partir de l'expiration du bail ou restitués aux termes d'usage à celui-ci par le locataire en cours de bail ou par l'occupant, sans que l'autre partie puisse s'y opposer.

**Art. 3** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*«Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1er sept. 1948. Toutefois, elles sont applicables aux logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ou par des locataires ou occupants qui se trouvaient dans les lieux à la date de promulgation de la loi no 62-902 du 4 août 1962.

 «Sont assimilés aux logements construits ou achevés postérieurement au 1er septembre 1948:

 «Les locaux utilisés avant le 1er juin 1948 à d'autres fins que l'habitation et postérieurement affectés à cet usage sous réserve que ces locaux, lorsqu'ils reçoivent cette nouvelle affectation, répondent aux conditions fixées par un décret pris sur le rapport du ministre de la construction;» *— Ces dispositions ne sont pas opposables aux locataires et occupants de bonne foi entrés dans les lieux antérieurement à la promulgation de la L. no 62-902 du 4 août 1962. — V.* ***C. baux****, éd. 2008 et antérieures,  Décr. no 87-149 du 6 mars 1987  [abrogé],  Décr. no 78-924 du 22 août 1978  [abrogé] et, ss. l'art. 3 bis,  Décr. no 87-150 du 6 mars 1987.*



 Les locaux obtenus par reconstruction ainsi qu'il est prévu à l'article 11, par surélévation ou addition de construction ainsi qu'il est prévu à l'article 12, sous réserve des dispositions des articles 13 et 42;

*(L. no 85-729 du 18 juill. 1985, art. 35)*«Les locaux dans lesquels ont été effectués des travaux compris dans un secteur prévu à l'article L. 313-3 du code de l'urbanisme *[secteur sauvegardé]* ou dans un périmètre prévu à l'article L. 313-4 du même code *[périmètre de restauration immobilière]* et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sauf lorsqu'ils sont occupés par le locataire ou l'occupant maintenu dans les lieux pendant la durée des travaux ou bénéficiaire des dispositions de l'article 13 de la présente loi, de l'article L. 313-7 du code de l'urbanisme, ou du droit à réintégration prévu à l'article L. 314-3 du même code.» *— V. C. urb., art. L. 314-3, App., vo Protection des occupants.*



**Art. 3 *bis*** *(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958)*Dans les communes dont la population municipale totale est inférieure à 10 000 habitants (à l'exclusion de celles situées dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris), les dispositions du présent titre ne seront pas applicables aux locataires qui entreront dans les lieux postérieurement au 1er janvier 1959, à l'exception toutefois de ceux visés à l'article 79 *[abrogé]*.

 Des décrets pris sur le rapport du ministre de la construction pourront:

 1o Apporter des dérogations aux dispositions de l'alinéa qui précède;

 2o Étendre lesdites dispositions à d'autres communes. *— V. art. 3 nonies.*



**Art. 3 *ter*** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*Le bail des locaux autres que ceux désignés à l'article 10-4o ci-dessous, s'il est conclu après l'entrée du preneur dans les lieux et pour une durée d'au moins six années, peut déroger pendant son cours aux dispositions des chapitres I à IV du présent titre. Toutefois, la faculté de résiliation annuelle est réservée de droit au preneur et ne peut être stipulée qu'à son profit.

*(L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 26-I)*«Ce contrat est soumis aux dispositions des chapitres I à III de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière *[abrogées par L. no 89-462 du 6 juill. 1989],*en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues à l'alinéa ci-dessus.

 «Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, il est alors soumis aux dispositions de ses chapitres I à III. Les dispositions de la présente loi ne lui sont plus applicables.

 «Si ce bail a été conclu avant la publication de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée *[JO 24 déc.]*, les dispositions de son article 20 lui sont alors applicables.»

*V. art. 3 nonies, al. 2.*



**Art. 3 *quater*** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux locaux utilisés en tout ou partie à usage professionnel lorsque le local et le contrat répondront aux conditions qui seront fixées par décret pris sur le rapport du ministre de la construction et que l'entrée dans les lieux sera postérieure à la date de publication de ce décret. *— Soit, après le 5 oct. 1962, date de publication du  Décr. no 62-1140 du 29 sept. 1962 , abrogé et remplacé par le Décr. no 78-924 du 22 août 1978, lui-même abrogé par le Décr. no 87-149 du 6 mars 1987, lequel, depuis la L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, a été supplanté par le Décr. no 2002-120 du 30 janv. 2002, reproduit App., vo Logement décent.*



*V. notes et jurisprudence ss. art. 3 bis et 3 nonies.*



**Art. 3 *quinquies*** *(Abrogé par L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 26-II)  Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 bis et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2o de l'alinéa 2 du même article, la location des locaux effectivement vacants autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20, 20 bis, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.*



*Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un échange conclu conformément aux dispositions de l'article 79 ou d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.*

*Des décrets pris sur le rapport du ministre de la construction fixeront les conditions auxquelles devront satisfaire les locaux et les contrats. — V. ci-dessous,  Décr. no 64-1355 du 30 déc. 1964  [abrogé] et* ***C. baux****, éd. 2008 et antérieures, App., vo Loi de 1948, Logements anciens vacants,  Décr. no 78-924 du 22 août 1978  [abrogé].*



*Des décrets pris sur le rapport du ministre de la construction et du ministre des finances et des affaires économiques pourront exclure temporairement certaines communes du champ d'application du présent article après consultation du conseil municipal.*

**Art. 3 *sexies*** *(Abrogé par L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 26-II)  A l'expiration du bail conclu dans les conditions prévues aux articles 3 bis (1o et 2o), 3 ter, 3 quater et 3 quinquies, ou au départ du locataire s'il intervient avant l'expiration du bail, le local n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi.*



*Toutefois, le nouveau bail, s'il en est conclu un, sera soumis aux conditions fixées par le décret no 62-1140 du 29 septembre 1962. — V.* ***C. baux****, éd. 2008 et antérieures, App., vo Loi de 1948, Logements anciens vacants,  Décr. no 78-924 du 22 août 1978  [abrogé.].*

*V. notes ss. art. 3 bis.*



**Art. 3 *septies*** *(Abrogé par L. no 82-526 du 22 juin 1982, art. 76-II)  Les dispositions du présent titre cessent d'être applicables aux logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration et loués dans des conditions fixées par l'article 48 de la loi de finances pour 1977. Toutefois, les locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux lors de la notification des travaux bénéficieront d'un bail satisfaisant aux conditions fixées en application de l'article 48 de la loi de finances pour 1977 susvisée.*

*Les dispositions du présent titre sont applicables, pour des logements améliorés dans les conditions prévues ci-dessus, aux locataires ou occupants de bonne foi, âgés d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans, en cas d'inaptitude au travail, et dont les ressources annuelles imposables sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC calculé sur la base de la durée légale du travail. Il est tenu compte, pour le calcul des ressources du locataire ou de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui d'une manière effective et permanente. L'ensemble de ces conditions est apprécié à la date de la notification des travaux.*

*V. jurisprudence ss. art. 3 bis.*



*En cas de contrat d'amélioration conclu entre le bailleur et l'État en application de l'art. 59 de la L. no 82-526 du 22 juin 1982, les dispositions de la L. du 1er sept. 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par le contrat  (L. no 82-526 du 22 juin 1982, art. 76-I) .*

**Art. 3 *octies*** *(L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 26-III)*Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 *bis* et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2o du même article, la location des locaux classés en catégorie IV et effectivement vacants, autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20 *bis*, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.



 Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

 Ces locaux devront satisfaire aux normes prévues à l'article 25 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

 A l'expiration du bail valablement conclu en application du présent article, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la présente loi.

*V. note 1 ss. art. 3 bis et 3 nonies.*



**Art. 3 *nonies*** *(L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 26-IV)*Les baux conclus en application du 2o de l'article 3 *bis* et des articles 3 *quater* et 3 *octies* ont une durée minimale de six ans; la faculté de résiliation appartient au seul preneur à la fin de chaque année; sous réserve d'un préavis de trois mois, et pour un motif tiré de raisons familiales ou professionnelles, le preneur peut résilier à tout moment le bail. Lorsque les locaux n'ont pas un usage exclusivement professionnel, ces baux sont soumis aux dispositions des chapitres I à III de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues au présent article.



 Les formalités de conclusion des baux conclus en application du 2o de l'article 3 *bis* et des articles 3 *ter*, 3 *quater* et 3 *octies* sont définies par décret. *— V. ss. l'art. 3 bis,  Décr. no 87-150 du 6 mars 1987.*



*Les locaux vacants à compter du 23 déc. 1986 autres que ceux de la catégorie IV ne sont pas soumis aux dispositions de la L. du 1er sept. 1948. Ils sont désormais régis par les chapitres I à III du titre I de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989, à l'exclusion des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'art. 57 A de la L. no 86-1290 du 23 déc. 1986 et par les dispositions du code civil  (L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 25, al. 1er,   mod. par L. no 89-462 du 6 juill. 1989  et par  L. no 94-624 du 21 juill. 1994).  — V. Baux d'habitation ou à usage mixte, l'art. 25 de cette L..*



*Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer ou l'indemnité d'occupation est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la L. du 1er sept. 1948 peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des art. 30 à 33 du chapitre V du titre I de la L. no 86-1290 du 23 déc. 1986 et des chapitres I à III, à l'exception des art. 10 et 11, de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989 et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les art. 30 à 33 et 57 A de ladite L. de 1986  (L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 28, al. 1er,   mod. par L. no 89-462 du 6 juill. 1989  et par  L. no 94-624 du 21 juill. 1994).  — V. Baux d'habitation ou à usage mixte, Régime «Loi Méhaignerie», les art. 28 à 33 de cette loi.*



*En ce qui concerne les dispositions de la L. no 89-462 du 6 juill. 1989 applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi du 1er sept. 1948, V. Baux d'habitation, Régime «Loi de 1989», les art. 2 et 40-II et VI de cette loi. — Comp. ibid.:  L. 23 déc. 1986, art. 47 et 54, al. 2.*



CHAPITRE I  ***DU MAINTIEN DANS LES LIEUX***

**Art. 4** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article 1er bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

 Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations.

*(L. no 75-1351 du 31 déc. 1975)*«L'acte par lequel le bailleur notifie au locataire qu'il met fin au contrat de louage et qui entraîne l'application des dispositions précédentes doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux.»

*(L. no 66-879 du 29 nov. 1966)*«Le fait pour le locataire ou l'occupant d'un local à usage professionnel d'exercer son activité, soit en collaboration avec d'autres personnes exerçant une profession libérale dans les conditions prévues par les règles régissant leurs professions, soit au sein d'une société constituée conformément à la loi no 66-879 du 29 novembre 1966 *[abrogée]* ne peut être considéré en lui-même comme une infraction aux clauses du bail.»

*(L. no 69-2 du 3 janv. 1969)*«En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire ou occupant principal, lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible, ou lorsqu'il s'agit de pièces constituant l'accessoire du local habité par le propriétaire, le locataire ou l'occupant principal.»

**Art. 5** *(L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 27)*«I. — Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès *(Abrogé par L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 85, 1o)  «du locataire ou»* de l'occupant de bonne foi, au conjoint *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 85, 1o)*«ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité» et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2o de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs.»

*(L. no 2014-873 du 4 août 2014, art. 37-1o)*«Le maintien reste acquis au conjoint, au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au concubin de l'occupant, lorsque cet occupant a fait l'objet d'une condamnation devenue définitive, assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple, pour des faits de violences commis sur son conjoint, son concubin, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou sur leurs enfants.»

*(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 85, 1o)*«I *bis*. — Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d'abandon du domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé.



 «Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article.»

*(L. no 70-598 du 9 juill. 1970)*«II. — Nonobstant les dispositions du I ci-dessus, le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en bénéficiaient antérieurement à la publication de la présente loi.»

*(L. no 62-902 du 4 août 1962)*«En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, la juridiction saisie attribue à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause. Si l'époux qui en est bénéficiaire n'est pas celui au nom duquel étaient délivrées les quittances, notification de la décision devra être faite au bailleur dans le délai de trois mois de son prononcé par lettre recommandée avec avis de réception. La juridiction prévue au chapitre V reste compétente sur toute contestation du bailleur quant à l'application des conditions exigées par la présente loi.

 «Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées aux alinéas précédents ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.»

*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

**Art. 6** *(L. no 49-507 du 14 avr. 1949;   L. no 49-945 du 16 juill. 1949)*«Dans les communes où le maintien dans les lieux n'est pas applicable, il est pourtant accordé de plein droit aux sinistrés et réfugiés privés de leur habitation, jusqu'au moment où ils pourront réintégrer leur local réparé ou le local reconstruit en remplacement de leur habitation primitive ou occuper le local correspondant à leurs besoins mis provisoirement à leur disposition par l'Administration.»

*(L. no 62-902 du 4 août 1962)*«Dans tous les cas, lesdits sinistrés ou réfugiés ne pourront plus se prévaloir des dispositions de l'alinéa précédent à partir des dates qui seront fixées par décrets pris à cet effet, sur le rapport du ministre de la construction, en considération de l'avancement des travaux de reconstruction.» *— V.  Décr. no 62-1141 du 29 sept. 1962  (D. 1962. 319; BLD 1962. 631) et  Décr. no 63-1368 du 24 déc. 1963  (D. 1964. 63; BLD 1964. 67).*

**Art. 7** *(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958)*Dans les communes où le maintien dans les lieux n'est pas applicable, il est pourtant accordé au locataire, sous-locataire, cessionnaire de bail ou occupant, qui bénéficie des articles 161 et 184 du code de la famille et de l'aide sociale, ou auquel le propriétaire a imposé ou tenté d'imposer un loyer supérieur au prix licite.

*Les art. 161 et 184 du code de la famille et de l'aide sociale n'ont été ni codifiés ni abrogés par l'Ord. no 2000-1249 du 21 déc. 2000 relative à la partie Législative du code de l'action sociale et des familles. Les dispositions de l'art. L. 161 du code de la famille et de l'aide sociale ont été abrogées, sauf en ce qui concerne les personnes mentionnées à l'art. L. 184, par L. no 71-582 du 16 juill. 1971, art. 16.*

**Art. 8** *(L. no 91-662 du 13 juill. 1991)*Le maintien dans les lieux est applicable aux syndicats et associations professionnels s'ils remplissent les conditions prévues à l'article 4.

 Tout congé délivré aux syndicats et associations professionnels antérieurement à la date de publication de la loi no 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville *[JO 19 juill.]* est nul et sans effet à moins qu'il ait donné lieu à une décision d'expulsion devenue définitive.

 Seuls peuvent se prévaloir des dispositions du présent article les syndicats et associations professionnels qui, à la date du 23 décembre 1986, bénéficiaient des dispositions du présent chapitre. Les dispositions de l'article 28 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ne leur sont pas opposables.

**Art. 9** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*Nonobstant toute convention contraire, dans les communes visées à l'article 10, 7o, ci-dessous, tout locataire ou sous-locataire qui ne remplit pas les conditions d'occupation suffisante visées audit article, peut demander la résiliation de son bail, sans indemnité de ce chef.

 La résiliation est de droit.

 La demande est adressée au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prend effet à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

**Art. 9 *bis*** *Abrogé par L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 85-2o.*

**Art. 10** N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8:

 1o*(L. no 49-945 du 16 juill. 1949)*«Qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou de dispositions antérieures permettant l'exercice du droit de reprise ou qui feront l'objet d'une semblable décision prononçant leur expulsion pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi; toutefois, lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les lois antérieures, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux;»

 2o Qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre. *(Décr. no 53-700 du 9 août 1953)*«En particulier, lorsque l'occupant apportera la preuve qu'il est tenu par ses obligations professionnelles à résider temporairement hors de la France métropolitaine, la durée d'occupation susvisée pourra être réduite à six mois pour une période de trois années»; *— V. App., vo Loi de 1948, Fonctionnaires (protection),  Ord. no 59-24 du 3 janv. 1959.*



 3o Qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige;

 4o*(L. no 70-612 du 10 juill. 1970, art. 23)*«Qui occupent des locaux visés à l'article L. 43 du code de la santé publique *[devenu l'art. L. 1331-22 CSP]*, ou des locaux ayant fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article L. 28 ou L. 42 du code de la santé publique *[devenus respectivement L. 511-11 s. CCH et L. 1331-23 CSP]*, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 303 et 304 du code de l'urbanisme et de l'habitation *[CCH, art. L. 511-1 et L. 511-2]*, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel les locaux sont situés.»



 Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession;

 5o Qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés;

 6o Qui occupent des locaux de plaisance, pour lesdits locaux;

 7o*(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958;   L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 61-II, applicable aux contrats en cours)*«Qui, dans les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants, ne remplissent pas à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la signification du congé les conditions d'occupation suffisante fixées en application de l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation.

 «Ces dispositions pourront être rendues applicables aux communes non visées ci-dessus par décret pris sur le rapport du ministre de la construction.

 «Pour l'application des conditions susvisées, l'occupation des locaux doit être appréciée compte non tenu de la ou des pièces régulièrement sous-louées et des occupants de ces pièces.

 «La diminution du nombre des occupants par suite de mariage ou de décès ne pourra être invoquée qu'à l'expiration d'un délai d'un an à compter de ce mariage ou de ce décès.

 «Le présent paragraphe ainsi que les conditions d'occupation suffisante fixées pour la commune en application de l'article 327 du code de l'urbanisme *[CCH, art. L. 621-2]* et les dispositions de l'article 79 *[abrogé]* de la présente loi devront être reproduits, à peine de nullité, dans tout congé donné en application du présent paragraphe;»

 8o Dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail;

 9o Qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge, qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois.

 Toutefois, lorsque l'occupant pourra justifier d'une instance régulièrement engagée, dans la quinzaine de la contestation du droit au maintien dans les lieux, et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local;

 10o Qui dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, occupent des locaux habituellement affectés avant le 2 septembre 1939 à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire.

*(L. no 49-945 du 16 juill. 1949)*«Toutefois les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux sinistrés et réfugiés privés de leur habitation, jusqu'au moment où ils pourront réintégrer leur local réparé ou le local reconstruit en remplacement de leur habitation primitive ou occuper le local correspondant à leurs besoins mis provisoirement à leur disposition par l'administration.

 «Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux titulaires d'une location amiable résultant de la transformation de leur titre antérieur de réquisition;»

*(L. no 70-612 du 10 juill. 1970, art. 23)*«11o Qui, après s'être vu offrir un logement définitif correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes HLM, continuent d'occuper des locaux appartenant aux organismes d'HLM et destinés à assurer le relogement provisoire des occupants des locaux ou installations visés au premier alinéa de l'article 13 de la loi no 70-612 du 10 juillet 1970 *[loi tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre]*.»

*(L. no 2014-873 du 4 août 2014, art. 37-2o)*«12o Qui ont fait l'objet d'une condamnation devenue définitive, assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple, pour des faits de violences commis sur leur conjoint, leur concubin, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou sur leurs enfants.»

**Art. 11** *(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958)*«Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu du ministre de la construction ou de son délégué l'autorisation de démolir un immeuble pour construire un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli.»

 Le propriétaire devra donner un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux.

 Il devra, en outre, commencer les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant.

 Les locaux ainsi rendus disponibles ne pourront en aucun cas être réoccupés avant le début des travaux.

**Art. 12** Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, avec l'autorisation préalable du ministre chargé de la reconstruction et de l'urbanisme ou de son délégué *[Préfet de la Seine, préfets. — Arr. du 28 sept. 1948]*, effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

*(L. no 62-903 du 4 août 1962)*«Il en est de même lorsque le propriétaire effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 3 de la loi no 62-903 du 4 août 1962 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article.»

 Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. Les travaux doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant.

**Art. 13** *(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958)*«Les personnes évincées en application des articles 11 et 12 bénéficient, si elles ne sont pas relogées dans un local remplissant les conditions prévues *(L. no 75-1351 du 31 déc. 1975)*«à l'article 13 *bis* ci-dessous», du droit à réintégration dans un des locaux situés dans les immeubles ayant fait l'objet des travaux visés auxdits articles et peuvent s'y maintenir dans les conditions prévues par la présente loi.»



 Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de réponse.

**Art. 13 *bis*** *(L. no 75-1351 du 31 déc. 1975)*Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 61-II, applicable aux contrats en cours)*«satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986» et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé:

*(L. no 76-615 du 9 juill. 1976)*«Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements»;

 Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons;

 Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 kilomètres.

**Art. 13 *ter*** *(L. no 75-1351 du 31 déc. 1975)*Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les dispositions des articles 13 et 13 *bis* ci-dessus.



**Art. 13 *quater*** *(L. no 75-1351 du 31 déc. 1975)*Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 *bis* ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'après l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande.

 Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

 A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre en caractères très apparents les dispositions du présent article. L'avis de réception mentionné au deuxième alinéa doit, également à peine de nullité de la convention, lui être annexé.

**Art. 14** *(L. no 64-1278 du 23 déc. 1964, art. 7)*Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable du ministre de la construction ou de son délégué et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.



*(L. no 76-1285 du 31 déc. 1976)*«Toutefois, cette autorisation n'est pas nécessaire pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret. La liste des travaux énumérés pourra dépendre de la situation du patrimoine immobilier bâti et des conditions de son utilisation dans la ou les communes soumises aux dispositions de la présente loi.» *— V.  Décr. no 64-1356 du 30 déc. 1964 , infra.*



 Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

 Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés.

 Lorsque les travaux ont pour objet de diviser un logement insuffisamment occupé au sens des dispositions de l'article 10-7o, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces fixé en application de l'article 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation *[V., ss. art. 10, CCH, art. L. 621-2]*.

*(L. no 67-561 du 12 juill. 1967)*«En tout état de cause, lorsque les travaux visés au présent article n'affectent qu'un logement, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire ou occupant entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.»

*(L. no 76-1285 du 31 déc. 1976)*«Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction du texte intégral des articles 14 et 59 *bis* de la présente loi» *(L. no 75-1351 du 31 déc. 1975)*«*[,]* la description sommaire des travaux, les conditions de leur exécution, l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement, ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au premier alinéa ci-dessus lorsqu'une telle autorisation est exigée.

 «En l'absence de l'autorisation ou de la notification prévues ci-dessus ou en cas d'exécution des travaux dans des conditions différentes de celles énoncées dans la notification ou encore plus généralement si les travaux, même non soumis à autorisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire, le *(Ord. no 2019-964 du 18 sept. 2019, art. 26, en vigueur le 1er janv. 2020)*«juge des contentieux de la protection», statuant par ordonnance de référé, est compétent pour prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner l'interdiction ou l'interruption à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction.» *— Sur les sanctions pénales, V. art. 59 bis.*



*En ce qui concerne les obligations des locataires et occupants des locaux à usage commercial et industriel en cas de travaux dans les immeubles comportant des locaux d'habitation, V. App., vo Travaux,  L. no 64-1278 du 23 déc. 1964, art. 8,  et  Décr. no 64-1357 du 30 déc. 1964.*



**Art. 14 *bis*** *(L. no 67-561 du 12 juill. 1967)*Les dispositions de la loi no 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires. *— V. cette loi, App., vo Amélioration de l'habitat.*



**Art. 15** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*«Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains loués nus ou comme accessoires d'un local d'habitation ou à usage professionnel, pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation, à la condition que la nouvelle construction ne rende pas impossible la jouissance du local existant.»

 Le propriétaire notifiera aux occupants, avec un préavis de six mois, son intention de construire un nouvel immeuble dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

 Les travaux devront être commencés dans le délai de trois mois à compter du départ du dernier occupant.

 Dans ce cas, la valeur locative des lieux dont l'occupant garde la jouissance pourra être réévaluée sur les bases fixées par la présente loi.

**Art. 16** Il ne peut être renoncé au droit au maintien dans les lieux qu'après l'expiration du bail.

**Art. 17** Sous réserve des dispositions de l'article 5, le maintien dans les lieux est un droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible.

CHAPITRE II  ***DU DROIT DE REPRISE***

**Art. 18** Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité française *(L. no 86-12 du 6 janv. 1986, art. 9)*«ou ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne» qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants ou par ceux de son conjoint, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à ses possibilités.

*(Décr. no 53-700 du 9 août 1953)*«Le local offert peut être constitué par une partie du local faisant l'objet de la reprise après exécution éventuelle de travaux d'aménagement.»

 Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa 1er que pour des locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise, et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

 Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition ci-dessus doit prévenir par acte extrajudiciaire celui dont il se propose de reprendre le local; ledit acte doit indiquer à peine de nullité:

 Le nom et l'adresse du propriétaire du local offert;

 L'emplacement de celui-ci;

 Le nombre de pièces qu'il comporte;

 Le degré de confort;

 Le loyer;

 Le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il s'agit d'un occupant, ou au délai normal du congé s'il s'agit d'un locataire;

 L'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

 Si, dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extrajudiciaire prévu à l'alinéa précédent.

 Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne, suivant la procédure prévue au chapitre V du présent titre, aux fins de nomination d'un expert.

 Ledit expert, qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues au premier alinéa et sont susceptibles de satisfaire aux besoins personnels ou familiaux, et le cas échéant professionnels, du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

 Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il a été saisi. Faute par lui de ce faire, il est de plein droit dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

 Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties en sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception, comportant convocation pour la plus prochaine audience utile.

**Art. 19** Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française *(L. no 86-12 du 6 janv. 1986, art. 9)*«ou ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne» qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint et qui justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui. *— V.  Ord. no 59-24 du 3 janv. 1959.*



 Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, ce droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine, ou bien avant le 2 septembre 1939, ou bien plus de dix ans avant l'exercice de ce droit. Néanmoins, le propriétaire d'un immeuble acquis depuis plus de quatre ans peut être autorisé par justice à exercer le droit de reprise s'il établit que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime à l'exclusion de toute idée de spéculation. *(Décr. no 55-559 du 20 mai 1955)*«En cas d'acquisition à titre gratuit, les délais prévus au présent alinéa courent à partir de la dernière acquisition à titre onéreux.»

 Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise doit prévenir, *(Abrogé par L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 61-II, applicable aux contrats en cours)  «suivant les usages locaux et»* au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local; ledit acte doit, à peine de nullité:

 Indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article;

 Préciser la date et le mode d'acquisition de l'immeuble;

 Faire connaître le nom et l'adresse du propriétaire qui loge le bénéficiaire ainsi que l'emplacement et le nombre de pièces du local occupé par ce dernier.

 Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extrajudiciaire.

 Le bénéficiaire du droit de reprise prévu au présent article est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

 Le bénéficiaire du droit de reprise devra notifier à son propriétaire l'action qu'il exerce par acte extrajudiciaire dans le même délai que celui prévu à l'alinéa 3 ci-dessus. Le propriétaire de son logement ne pourra s'opposer à la venue de ce nouveau locataire ou occupant qu'en excipant de motifs sérieux et légitimes. S'il entend user de ce droit, il devra, à peine de forclusion, saisir la juridiction compétente aux termes des articles 46 et suivants de la présente loi dans un délai de quinze jours à dater de la notification susvisée.

 Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer que, faute par le propriétaire d'avoir saisi la juridiction compétente dans le délai de quinze jours, il sera forclos.

 Le nouvel occupant aura le titre d'occupant de bonne foi.

**Art. 20** *(L. no 53-286 du 4 avr. 1953)*«Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française *(L. no 86-12 du 6 janv. 1986, art. 9)*«ou ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne» qui veut reprendre son immeuble pour l'occuper lui-même, lorsqu'il est:

 «1o Locataire ou occupant évincé en raison de l'article 19 ou du présent article;

 «2o Locataire ou occupant de locaux ayant fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 à 6 de la loi du 21 juin 1898 modifiée, la réparation ou la démolition de l'immeuble dans lequel ils sont situés, ou qui occupe des locaux situés dans un immeuble acquis ou exproprié à la suite d'une déclaration d'utilité publique;

 «3o Fonctionnaire, agent, ouvrier ou employé, ayant effectivement occupé pendant deux années consécutives le logement mis à sa disposition par l'administration ou l'entreprise dont il dépend, justifiant, soit d'avoir été ou être admis à la retraite pour toute autre cause qu'une sanction disciplinaire, soit avoir cessé ou cesser ses fonctions pour une cause indépendante de sa volonté.

 «Dans le cas prévu au paragraphe 3o, lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, ce droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine plus de cinq ans avant l'exercice de ce droit.» *(Décr. no 55-559 du 20 mai 1955)*«En cas d'acquisition à titre gratuit, ce délai court à compter de la dernière acquisition à titre onéreux.»

 Cependant, aucun de ces bénéficiaires ne peut exercer ce droit de reprise sur un logement s'il est propriétaire, dans la même agglomération, d'un autre local libre de tout locataire ou occupant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.

 Le propriétaire doit prévenir, *(Abrogé par L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 61-II, applicable aux contrats en cours)  «suivant les usages locaux et»* au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local; ledit acte doit, à peine de nullité:

 Indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article;

 Préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire;

*(L. no 53-286 du 4 avr. 1953)*«Indiquer le mode et la date d'acquisition de l'immeuble;»

 Fournir toutes indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien-fondé de la demande.

 Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extrajudiciaire.

*(L. no 53-286 du 4 avr. 1953)*«Le droit de reprise prévu au présent article ne peut être exercé que par le propriétaire dont l'acquisition est antérieure à l'éviction ou à l'événement qui lui ouvre ce droit.»

*Les dispositions de la L. no 53-286 du 4 avr. 1953 sont d'ordre public (L. préc., art. 6).*

**Art. 20 *bis*** *(Décr. no 55-559 du 20 mai 1955)*Les droits de reprise prévus à la présente loi peuvent être exercés par les membres des sociétés mentionnées au chapitre premier de la loi du 28 juin 1938 *[CCH, art. L. 212-1 s.]*, sur les logements qui lui sont attribués en jouissance.

 Pour l'application des articles 19 et 20, l'acquisition des parts ou actions donnant droit à la jouissance d'un logement est assimilée à l'acquisition de ce logement.

**Art. 21** Lorsqu'il sera établi par le locataire ou l'occupant que le propriétaire invoque le droit de reprise, non pas pour satisfaire un intérêt légitime, mais dans l'intention de nuire au locataire ou à l'occupant ou d'éluder les dispositions de la présente loi, le juge devra refuser au propriétaire l'exercice de ce droit.

**Art. 22** Le droit de reprise reconnu au propriétaire par les articles 19 et 20 de la présente loi ne peut pas être exercé contre celui qui occupe un local dans lequel il exerce, au vu et au su du propriétaire et avec son accord au moins tacite, sa profession.

 Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux locataires ou occupants entrés dans les lieux postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient locataires ou occupants au moment où le droit de reprise est exercé. *(L. no 70-598 du 9 juill. 1970)*«Elle n'est pas non plus applicable lorsque le propriétaire du local est âgé d'au moins soixante-cinq ans et qu'il exerce la reprise pour lui-même.»

**Art. 22 *bis*** *(L. no 66-498 du 11 juill. 1966)*Le droit de reprise prévu aux articles 19 et 20 de la présente loi ne peut pas être exercé au profit d'un bénéficiaire âgé de moins de soixante-cinq ans contre l'occupant dont les ressources annuelles sont inférieures *(L. no 76-615 du 9 juill. 1976)*«à une fois et demie le montant annuel du SMIC, calculé sur la base de la durée légale du travail», qui, à la date du congé, est âgé de plus de soixante-dix ans et occupe effectivement les lieux.

*(L. no 76-615 du 9 juill. 1976)*«Il est tenu compte, pour le calcul des ressources de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui d'une manière effective et permanente.»

**Art. 23** En cas de pluralité de locaux loués ou occupés dans le même immeuble et sensiblement équivalents susceptibles d'être repris, le propriétaire est tenu d'exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes.

**Art. 24** Le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire ayant fait construire un logement sans avoir pu l'occuper immédiatement, ni au propriétaire ou locataire principal obligé de quitter provisoirement son logement qui l'a loué ou sous-loué sous la condition, écrite et acceptée par le preneur, qu'il pourrait reprendre les lieux à sa demande.

**Art. 25** *(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958)*Le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire principal qui a loué ou sous-loué un logement sous la condition expresse qu'il pourrait le reprendre soit lors de la cessation de ses fonctions ou d'un changement de ses conditions d'existence, soit en vue d'y installer ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

 Les dispositions de la loi no 51-1372 du 1er décembre 1951 modifiée *[ CCH, art. L. 613-1 s. ]* et de la loi no 49-972 du 21 juillet 1949 *[abrogée]* ne sont pas applicables aux occupants entrés dans les locaux dans les conditions prévues à l'article 24 ci-dessus et au présent article.

CHAPITRE III  ***DU PRIX***

**Art. 26** *(Décr. no 65-483 du 26 juin 1965)*Le prix des loyers des locaux soumis aux dispositions de la présente loi est déterminé en application des règles ci-après.

**Art. 27** La valeur locative d'un local est égale au produit de la surface corrigée, telle qu'elle résulte de l'article 28, par le prix de base du mètre carré de chacune des catégories de logements prévues à l'article 30.

*(Décr. no 58-1347 du 27 déc. 1958)*«Lorsque la faculté de céder ou de sous-louer est incluse dans un bail portant sur un local à usage professionnel, la valeur locative ainsi déterminée pourra être majorée, pendant le cours du bail, de 50 % au maximum.»

*(Décr. no 66-428 du 24 juin 1966)*«Le montant du loyer des locaux pour lesquels le droit au bail ou le droit au maintien dans les lieux a été postérieurement au 1er juillet 1966 transmis aux héritiers ou transféré dans les conditions prévues à l'article 5 de la présente loi, est égal à la valeur locative majorée de 50 %. Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables en cas d'attribution de l'un de ces droits au conjoint du locataire ou de l'occupant ni en cas de transfert à un descendant mineur.

 «Les prix résultant des dispositions de l'alinéa 1er du présent article demeurent applicables aux logements occupés par les personnes qui ont bénéficié entre le 1er juillet 1965 et le 30 juin 1966 du maintien dans les lieux prévu à l'article 5 ci-dessus, à moins qu'il ne s'agisse du conjoint, veuf, séparé ou divorcé.»

*(Décr. no 67-779 du 13 sept. 1967)*«Dans les communes visées à l'article 10 (7o) ci-dessus, le loyer de la totalité des locaux inoccupés ou insuffisamment occupés ou faisant l'objet d'une sous-location totale ou partielle est égal à la valeur locative majorée de 50 %. Cette majoration cesse de droit dès que prend fin la situation qui l'avait motivée.» *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*«Les locataires ou occupants auxquels est ou a été appliquée cette majoration continuent de bénéficier du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4, nonobstant les dispositions du 7o de l'article 10».

*(Décr. no 67-779 du 13 sept. 1967)*«Lorsque l'insuffisance d'occupation a pour origine le décès ou le mariage de l'un des occupants, la majoration prévue dans ce cas par l'alinéa précédent ne prend effet qu'à l'expiration d'un délai d'un an à compter de ce mariage ou de ce décès.

 «La majoration pour insuffisance d'occupation n'est pas applicable:

 «1o Aux personnes âgées de plus de soixante-dix ans;

 «2o Aux personnes titulaires:

 «Soit d'une pension de grand invalide de guerre ouvrant droit au bénéfice des dispositions de l'article L. 31 *[L. 131-1]* du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de la guerre;

 «Soit d'une rente d'invalide du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 %.»

*(L. no 82-526 du 22 juin 1982)*«Soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente et qui est qualifiée grand infirme en application de l'article 169 du code de la famille et de l'aide sociale *[devenu art. L. 241-3 CASF]*.»



*(Décr. no 67-779 du 13 sept. 1967)*«En cas de sous-location, la majoration de 50 % ne s'applique pas aux locataires ou occupants qui sous-louent une ou plusieurs pièces lorsqu'ils occupent suffisamment les locaux compte non tenu de ces pièces ou qu'ils appartiennent aux catégories visées aux 1o et 2o ci-dessus, à la condition que la sous-location soit conclue au profit de personnes appartenant à des catégories déterminées par arrêté interministériel. *— V. Arr. du 3 oct. 1967.*



 «Pour l'application des dispositions ci-dessus, sont, sauf preuve contraire, présumées sous-locataires les personnes vivant de façon continue au foyer du locataire ou de l'occupant, dès lors qu'elles ne présentent avec ce dernier aucun lien de parenté ou d'alliance au sens de la loi ou qu'elles ne sont ni à sa charge ni à son service.

 «Les majorations de 50 % prévues au présent article ne peuvent se cumuler.» *— Les majorations de 50 % ont pris effet à compter du 1er janv. 1968  (Décr. no 67-779 du 13 sept. 1967, art. 3).*

**Art. 28** *(Décr. no 58-1347 du 27 déc. 1958)*Un décret, pris sur le rapport du ministre chargé de la reconstruction et de l'urbanisme, déterminera les conditions dans lesquelles sera obtenue la surface corrigée en affectant la superficie des pièces habitables et celle des autres parties du logement de correctifs dont il donnera le taux pour qu'il soit tenu compte, notamment, de la hauteur du plafond, de l'éclairement, de l'ensoleillement et des vues de chacune des pièces habitables, ainsi que des caractéristiques particulières des autres parties du local. *— V.  Décr. no 48-1766 du 22 nov. 1948 , App., vo Loi de 1948 (surface corrigée). — V. aussi Circ. du 2 déc. 1948 (D. 1948. 429; BLD 1948. 1093).*



 Il définira les pièces habitables et les conditions dans lesquelles sera calculée la superficie desdites pièces, ainsi que celle des autres parties du local et des annexes.

 Le même décret précisera également les correctifs applicables à l'ensemble du logement pour tenir compte notamment de son état d'entretien, de sa vétusté, de l'importance du local, de son affectation, de sa situation et des éléments d'équipement propres, soit au local, soit à l'ensemble de l'immeuble.

 Ne pourront entrer en ligne de compte dans l'évaluation des correctifs que les éléments d'équipement et de confort fournis par le propriétaire.

**Art. 29** Le préfet peut, éventuellement, dans les limites fixées par le décret prévu à l'article 28, adapter par arrêté certains correctifs aux conditions locales et fixer ceux relatifs à la situation des immeubles dans les différentes zones qu'il aura déterminées.

**Art. 30** *(L. no 2009-323 du 25 mars 2009, art. 121)*«Le prix de base du mètre carré applicable chaque année au 1er juillet est déterminé par décret» pour les différentes catégories de logements en fonction de la qualité de leur construction et, le cas échéant, suivant la localité dans laquelle ils sont situés. *— V.  Décr. no 48-1881 du 10 déc. 1948.  , App., vo Loi de 1948 (prix de base)*



 Les prix de base doivent être tels qu'ils assurent, après application des correctifs, la rémunération du service rendu par le logement ainsi que son maintien en état d'habitabilité.

*(Décr. no 58-1347 du 27 déc. 1958)*«Le décret prévu à l'alinéa 1er fixe les modalités selon lesquelles les prix de base s'appliquent lors de leur révision aux locataires ou occupants dont le loyer avait déjà atteint la valeur locative résultant de l'application des anciens prix de base.»

*V. Circ. du 28 mai 2009 relative à la L. no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion — Parc privé (BOMEEDDM no 2009/12, 10 juill. 2009, p. 54).*

**Art. 31** *(Décr. no 65-483 du 26 juin 1965)*«Indépendamment du prix de base déterminé conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus, le décret prévu audit article fixe le prix du mètre carré applicable jusqu'à ce que le loyer ait atteint la valeur locative définie à l'article 27.

 «A compter du 1er juillet 1965, le loyer est majoré chaque année d'une fraction du loyer applicable au cours du dernier mois de la période précédente.»

*(L. no 70-598 du 9 juill. 1970)*«L'augmentation maximale de loyer résultant de l'application de la majoration prévue à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'un abattement en considération de l'âge ou de l'état physique des bénéficiaires et compte tenu de leurs ressources, à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentation.»

*(Décr. no 64-1354 du 30 déc. 1964)*«Lorsque des modifications sont apportées à la surface corrigée du local pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'affectation de tout ou partie du local à un usage professionnel, il doit être tenu compte de l'incidence de ces modifications pour déterminer le loyer servant de base au calcul des majorations annuelles. Les taux de majoration sont fixés par le décret prévu à l'article 30.»

**Art. 31 *bis*** *Abrogé par Décr. no 77-741 du 30 juin 1977, à compter du 1er juill. 1978.*

**Art. 32** *(L. no 49-507 du 14 avr. 1949)*«Chaque propriétaire devra, avant le 1er janvier 1949, faire connaître à chaque locataire ou occupant, par lettre recommandée, avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, le loyer des locaux qu'il occupe.

 «Le propriétaire doit joindre, à l'appui de cette notification, un décompte détaillé, établi d'après un modèle type qui sera annexé au décret prévu à l'article 28, des bases de calcul de ce loyer.

 «En cas de désaccord, le locataire ou l'occupant devra, à peine de forclusion, aviser, dans les deux mois, le propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, du loyer qu'il propose lui-même, en précisant les éléments sur lesquels porte ce désaccord.

 «La notification par le propriétaire devra, à peine de nullité, indiquer que faute par le locataire ou l'occupant d'avoir contesté le loyer dans le délai de deux mois, il sera forclos à l'expiration de ce délai et que ce loyer s'imposera comme nouveau prix.»

 Le différend sera porté devant le tribunal compétent suivant les règles de procédure prévues au chapitre V du présent titre.

 Pour la détermination de la compétence, le loyer pris en considération est celui qui était payé antérieurement à l'application de la présente loi.

**Art. 32 *bis*** *(Décr. no 58-1347 du 27 déc. 1958)*En cas de modification totale ou partielle des éléments ayant servi de base à la détermination du loyer, ce loyer pourra être revisé à la demande de l'une ou de l'autre des parties.

*(Décr. no 60-1057 du 1er oct. 1960)*«Le demandeur doit faire connaître à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire les nouveaux éléments proposés. Il doit joindre à l'envoi de cette notification un décompte détaillé, établi d'après un modèle type annexé au décret prévu à l'article 28, des bases de calcul de ce loyer.

 «En cas de désaccord sur les nouveaux éléments proposés par le demandeur, l'autre partie doit, à peine de forclusion, aviser, dans les deux mois, le demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, du loyer qu'il propose lui-même, en précisant les éléments sur lesquels porte ce désaccord.

 «La notification par le demandeur devra à peine de nullité indiquer que faute par l'autre partie d'avoir contesté le loyer dans le délai de deux mois, il sera forclos à expiration de ce délai et que ce loyer s'imposera comme nouveau prix. En cas de contestation le différend sera porté devant le tribunal compétent suivant les règles de procédure prévues au chapitre V du présent titre.

 «Pour la détermination de la compétence le loyer pris en considération est celui qui était exigible à la date de la notification.»

**Art. 33** Les prix résultant de l'application de la présente loi sont applicables de plein droit à dater du 1er janvier 1949, sans qu'il soit nécessaire de donner congé ni aux titulaires de baux écrits ou verbaux, ni à ceux qui sont maintenus dans les lieux.

 Au cas où la notification prévue au premier alinéa de l'article 32 est faite à une date postérieure au 1er janvier 1949, les prix résultant de l'application de la présente loi ne seront applicables qu'à partir du terme d'usage qui suivra cette notification; toutefois, s'il y a lieu à réduction en application des dispositions de l'article 35, et quelle que soit la date de la notification, le nouveau prix sera applicable à partir du 1er janvier 1949.

**Art. 34** Les parties pourront, d'un commun accord, se dispenser de l'application des règles de fixation des loyers prévues aux articles précédents en prenant forfaitairement comme base le loyer pratiqué au 1er juillet 1948.

*(Décr. no 64-1354 du 30 déc. 1964)*«A compter du 1er juillet 1965, le loyer est majoré chaque année d'une fraction du loyer applicable au cours du dernier mois de la période précédente. Le taux de majoration est fixé par le décret prévu à l'article 30.»

 Cet accord pourra être dénoncé par chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée dans la quinzaine suivant le paiement de chaque terme de loyer. Dans ce cas, les règles des articles 26 et suivants deviendront définitivement applicables aux termes de loyer qui suivront la dénonciation de l'accord.

*(Décr. no 62-1019 du 24 août 1962)*«Le demandeur devra joindre à l'appui de sa dénonciation un décompte détaillé, établi d'après un modèle type annexé au décret prévu à l'article 28, des bases de calcul du nouveau loyer. Les dispositions des trois derniers alinéas de l'article 32 *bis* sont applicables.»

*(L. no 70-598 du 9 juill. 1970)*«L'augmentation de loyer résultant de l'application de la majoration prévue au deuxième alinéa ci-dessus peut faire l'objet d'un abattement en considération de l'âge ou de l'état physique des bénéficiaires et compte tenu de leurs ressources, à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentation.»

**Art. 34 *bis*** *(Décr. no 59-1060 du 10 sept. 1959)*I. — Les parties peuvent également, d'un commun accord, fixer un prix de loyer dans la limite de la valeur locative définie à l'article 27.

*II. —  Abrogé par Décr. no 67-518 du 30 juin 1967.*

*III. —  Abrogé par Décr. no 66-428 du 24 juin 1966.*

*IV. —  Abrogé par Décr. no 67-518 du 30 juin 1967.*

**Art. 35** Les loyers qui dépassent la valeur locative telle qu'elle est définie à l'article 27 seront ramenés à cette valeur locative.

**Art. 36** *(L. no 49-507 du 14 avr. 1949)*Les dispositions des articles qui précèdent ne sont pas applicables à la détermination du loyer des cours, jardins ou terrains loués ou occupés accessoirement aux locaux visés à la présente loi. Ce loyer fera l'objet d'une évaluation séparée. A défaut d'accord amiable, il sera procédé à l'évaluation du loyer par justice. Le juge devra tenir compte de tous éléments d'appréciation, notamment de la proximité de l'habitation, des possibilités de culture et des plantations existant au moment de la location.

 Il sera procédé de même pour l'évaluation du loyer des locaux, tels que remises et garages, loués ou occupés accessoirement aux locaux visés par la présente loi et n'ayant aucune affectation commerciale ou industrielle. *— V.  Décr. no 49-908 du 15 juin 1949  (D. 1949. 310; Rect. 373; BLD 1949. 712; Rect. 862),  mod. par Décr. no 64-1358 du 30 déc. 1964  (D. 1965. 58; BLD 1965. 64) et  Décr. no 66-431 du 24 juin 1966  (D. 1966. 269; BLD 1966. 268). — V. jurisprudence, note 4.*



*(L. no 98-657 du 29 juill. 1998, art. 48)*«Ce loyer est augmenté chaque année du taux de majoration applicable au loyer du local principal».

**Art. 37** *(Décr. no 62-1044 du 27 août 1962)*Le loyer des locaux mentionnés à l'article 8 de la présente loi sera fixé, à défaut d'accord amiable, par le juge à l'aide de tous éléments d'appréciation.

**Art. 38** *(L. no 89-462 du 6 juill. 1989)*Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement des charges locatives définies à l'article 23 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, dans les conditions prévues à cet article. *— V. Baux d'habitation ou à usage mixte, Régime «Loi de 1989».*



**Art. 39** Il ne peut être exigé des sous-locataires de locaux nus un loyer supérieur à celui payé par le locataire ou occupant principal augmenté du montant des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles énumérées à l'article 38. Le locataire ou occupant principal est tenu, à la demande du sous-locataire, d'en justifier par la production de sa quittance.

 Dans le cas de sous-location partielle de locaux nus, il devra être tenu compte, pour la fixation du loyer, de l'importance des locaux sous-loués et d'un prorata des prestations, taxes et fournitures payées par le locataire principal. Le principal du loyer ainsi déterminé pourra être majoré de 20 % et, en outre, du prix des prestations particulières que le locataire principal serait appelé à fournir.

**Art. 40** *(Décr. no 55-559 du 20 mai 1955)*En aucun cas, l'application des dispositions du présent chapitre ne pourra être invoquée par le bailleur pour se soustraire à l'exécution des obligations mises à sa charge par le contrat ou par la loi.

*(L. no 62-902 du 4 août 1962)*«Toutefois, sont autorisées les conventions par lesquelles tout locataire ou occupant s'engage, postérieurement à son entrée dans les lieux et à l'occasion de l'exécution de travaux afférents à l'immeuble et déterminés dans la convention, à participer à tout ou partie des dépenses exposées pour leur réalisation.»

**Art. 41** Le preneur pourra, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, résilier le bail tant que la valeur locative résultant des dispositions qui précèdent ne sera pas atteinte.

**Art. 42** *(Décr. no 53-700 du 9 août 1953)*«Les occupants évincés, en application des articles 11 et 12 et usant du droit à réintégration prévu à l'article 13» ne devront payer que le loyer, les prestations, taxes et fournitures individuelles tels qu'ils résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

*Sur les travaux et la réintégration des locataires, V. art. 11 et 12, les comm. et notes.*



**Art. 43** Le bailleur qui, n'exerçant pas la profession de loueur en meublé, loue exceptionnellement en totalité un local normalement meublé, est autorisé à majorer le montant du loyer, tel qu'il est déterminé au présent chapitre, du prix de location des meubles, qui ne pourra lui-même dépasser le montant du loyer principal. Il pourra, en outre, récupérer les prestations, taxes et fournitures définies à l'article 38 et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

 Pour les sous-locations partielles en meublé existant au jour de la promulgation de la présente loi et pour les sous-locations partielles en meublé autorisées en application des dispositions de l'article 78, le prix du loyer est déterminé comme il est dit à l'article 39, alinéa 2, et le prix de location des meubles ne peut dépasser le montant dudit loyer. Il pourra être exigé en sus le montant de tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

**Art. 44** *(Décr. no 62-1044 du 27 août 1962)*Les travaux ayant pour objet d'augmenter le nombre de logements par la division des logements existants ouvrent droit, pour le propriétaire, à la récupération du montant des dépenses par une majoration du prix des loyers des locaux rendus disponibles.

 Cette majoration ne devra, en aucun cas, permettre l'amortissement du capital dépensé sur une période inférieure à dix années. Elle n'est autorisée qu'à la condition que les appartements créés comportent trois pièces principales au moins.

*Pour le prix des logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, V. CCH, art. L. 442-1 s. et R. 442-1 s. —* ***CCH****.*



CHAPITRE IV  ***DES LOCATIONS ET SOUS-LOCATIONS EN MEUBLÉ***

**Art. 45** Le locataire, sous-locataire ou occupant de bonne foi d'un local meublé bénéficie du maintien dans les lieux dans les termes et conditions prévus aux chapitres I et II du présent titre.

 Toutefois, le bénéfice de ce maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire ou au locataire principal qui justifie avoir loué ou sous-loué un local constituant son domicile.

*Al. 3  abrogé par L. no 62-902 du 4 août 1962, art. 22.*

 Le bénéfice de ce maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au bailleur si celui-ci peut faire la preuve qu'il avait accueilli le preneur en raison de circonstances exceptionnelles pour une location provisoire. Toutefois, cette dernière disposition ne pourra être opposée à ceux dont le domicile a été détruit par fait de guerre et n'a pas encore été reconstruit.

 Dans tous les cas, à partir de l'expiration du bail ou de la location verbale, le bailleur pourra, à l'encontre du locataire ou du sous-locataire bénéficiaire du maintien dans les lieux, reprendre son mobilier, s'il justifie qu'il en a besoin pour sa propre installation ou celle de ses ascendants ou descendants. Il devra, en ce cas, lui donner préavis, deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

CHAPITRE V  ***DE LA PROCÉDURE***

**Art. 46** *(L. no 62-902 du 4 août 1962)*«Sous réserve des dispositions de l'article 5, toutes les contestations» relatives à l'application du présent titre sont *(Décr. no 72-789 du 28 août 1972)*«portées devant le *(Ord. no 2019-964 du 18 sept. 2019, art. 26, en vigueur le 1er janv. 2020)*«juge des contentieux de la protection» du lieu de la situation de l'immeuble, lequel statue selon les règles qui lui sont propres.»

*Al. 2  abrogé par Décr. no 68-423 du 8 mai 1968.*

*(Décr. no 72-789 du 28 août 1972)*«Toutefois, la juridiction des référés reste compétente dans les conditions prévues par les règles qui régissent cette matière.»

CHAPITRE VI  ***DES SANCTIONS***

**Art. 51** Toute personne qui, de mauvaise foi à l'aide soit d'une dissimulation soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer pour l'un des locaux visés par la présente loi, un loyer dépassant le prix licite, sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 22 500 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

 L'amende pourra être élevée à cent fois le montant de la majoration imposée, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

 L'affichage du jugement à la porte de l'immeuble pourra être ordonné.

 Les dispositions des deux premiers alinéas du présent article sont applicables à toute offre d'un loyer supérieure au prix licite.

**Art. 52** Sera puni des peines prévues à l'article précédent, tout locataire ou occupant d'un des locaux visés par la présente loi qui, pour quitter les lieux, aura directement ou indirectement soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise d'objets mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

 Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.

 Aucune poursuite ne peut être intentée à l'encontre du locataire ou de l'occupant qui a demandé ou obtenu un prix de reprise au plus égal à l'évaluation des objets mobiliers faite à ses frais par un expert désigné à sa requête par le président du tribunal.

**Art. 53** Sera puni des peines prévues à l'article 51 quiconque aura obtenu ou tenté d'obtenir, à l'occasion de la location d'un des locaux visés par la présente loi, des commissions, ristournes, rétributions, récompenses, ne correspondant pas à un service réellement rendu ou supérieures à celles en usage dans la profession.

 Les sommes abusivement perçues sont sujettes à répétition.

**Art. 54** Toute personne convaincue d'avoir refusé de louer à un locataire éventuel, en raison du nombre de ses enfants, un des locaux visés par la présente loi, alors qu'il était vacant, sera punie d'une peine d'emprisonnement de deux ans et d'une amende de 3 750 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

 En outre, l'auteur de l'infraction sera tenu de consentir à la famille évincée, pour une durée minimum de trois ans, un bail sur l'immeuble refusé, à moins que les locaux n'aient été déjà loués et ne soient occupés de façon suffisante au sens des dispositions prises en application de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, auquel cas ledit auteur de l'infraction sera condamné envers la partie lésée à tous dommages-intérêts.

 En cas de récidive, les peines pourront être portées au double.

**Art. 55** *Abrogé par Ord. no 58-1441 du 31 déc. 1958, art. 5.*

**Art. 56** Quiconque, soit par des manœuvres frauduleuses, soit par fausses allégations ou simples réticences ayant fait naître l'espérance chimérique d'une location, jouissance ou propriété d'appartement, aura détourné ou dissipé, ou tenté de détourner ou de dissiper la totalité ou partie de la fortune d'autrui, sera puni d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 22 500 €.

**Art. 57** Tout bailleur ou mandataire de celui-ci, convaincu d'avoir, par lui-même ou son préposé, majoré le prix du bail au-delà de la valeur locative maxima telle qu'elle est prévue à l'article 27 ci-dessus, sera condamné à une amende civile qui ne pourra être inférieure à dix fois, ni supérieure à cent fois le montant de la majoration exigée ou perçue.

 La juridiction statuant sur l'action en répétition est compétente pour prononcer d'office cette amende.

**Art. 58** *Abrogé par Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958, art. 13.*

**Art. 59** Le propriétaire qui, ayant excipé des dispositions des articles 11, 12 et 15, n'aura pas commencé les travaux dans le délai prévu auxdits articles, ou qui ne les aura pas exécutés dans les conditions qu'ils prévoient, sera, pour l'avenir, déclaré déchu de tout droit de reprise, frappé d'une amende civile de 7,5 € à 1 500 €, sans préjudice de tous dommages-intérêts que pourrait réclamer l'occupant évincé.

 Il en sera de même à l'égard du propriétaire qui ne se conforme pas aux dispositions de l'article 13.

 Les actions prévues au présent article se prescrivent par trois ans et sont jugées conformément aux dispositions du chapitre V du présent titre, en tenant compte du montant du loyer au moment de l'éviction.

**Art. 59 *bis*** *(L. no 75-1351 du 31 déc. 1975)*Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa de l'article 14 sans avoir obtenu l'autorisation ou sans avoir fait la notification, prévues audit article, ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou encore malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance de référé, *(L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-IV)*«encourt les sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme».



 Le tribunal pourra, en outre, ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

*(L. no 76-1285 du 31 déc. 1976)*«Les dispositions des articles L. 480-1 (alinéas 1, 3 et 4), L. 480-2, L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du code de l'urbanisme sont applicables aux infractions visées au premier alinéa du présent article. En particulier, le maire est soumis aux obligations prévues à l'alinéa 10 de l'article L. 480-2 du même code en cas de travaux effectués sans l'autorisation exigée en vertu de l'article 14 de la présente loi.»



**Art. 60** *(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958)*«Sauf empêchement résultant de la force majeure ou d'un cas fortuit le propriétaire ayant excipé des dispositions des articles 18, 19, 20 ou 25 et qui, dans un délai de trois mois» à dater du départ du locataire ou de l'occupant, et pendant une durée minimum de trois ans, n'aura pas occupé ou fait occuper l'immeuble par ceux des bénéficiaires pour le compte de qui il l'avait réclamé, sera, pour l'avenir, déclaré déchu de tout droit de reprise, frappé d'une amende civile de 7,5 € à 1 500 € et devra au locataire congédié, outre la réparation du préjudice matériel causé, une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. Le locataire ou l'occupant, en cas de non-occupation, pourra demander la réintégration; s'il obtient cette réintégration, l'indemnité ne sera pas due.

 La juridiction statuant sur l'action du locataire ou de l'occupant évincé est compétente pour prononcer d'office l'amende.

**Art. 61** *(Décr. no 58-1347 du 27 déc. 1958)*Le propriétaire qui aura exercé le droit de reprise prévu à l'article 20 en violation des dispositions de l'alinéa 6 dudit article, ou qui aura enfreint les dispositions de l'article 24, sera passible des sanctions prévues à l'article 60.

**Art. 62** Le locataire ou l'occupant qui aurait pris l'engagement prévu à l'alinéa 11 de l'article 18 et qui n'aura pas rempli cet engagement dans le délai fixé, sera frappé d'une amende civile de 7,5 € à 150 € et devra au propriétaire la réparation du préjudice causé.

 Les dispositions du précédent alinéa seront applicables au propriétaire qui se sera engagé à mettre un logement à la disposition du locataire ou occupant dont il veut reprendre le local en vertu de l'article 18 et qui, après l'acceptation du locataire ou de l'occupant, n'aura pas rempli son engagement.

 L'amende ne sera pas prononcée et l'indemnité ne sera pas due si la partie en cause peut justifier de la force majeure ou d'un cas fortuit.

**Art. 63** Toute clause ou stipulation tendant à imposer, sous une forme directe ou indirecte, telle que remise d'argent ou de valeurs ou reprises d'objets mobiliers, un prix de location supérieur à celui fixé en application des dispositions de la loi, est nulle de plein droit, même si elle a reçu exécution antérieurement à la publication de la présente loi.

 Il en est de même si les avantages exigés, autres que ceux représentant une rémunération équitable du service rendu, l'ont été au profit de toute autre personne que le bailleur.

 Toutes les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.

**Art. 64** Le locataire ou l'occupant qui aurait enfreint les dispositions des articles 39 et 43 sera frappé d'une amende civile de 7,5 € à 150 € sans préjudice des dommages-intérêts qui pourront être accordés au propriétaire et au sous-locataire.

**Art. 66** Le propriétaire à qui le juge aura refusé le droit de reprise en application de l'article 21 ci-dessus sera, pour l'avenir, déclaré déchu de ce droit.

**Art. 67** Le ministère public devra poursuivre d'office l'application des amendes civiles, qui seront prononcées conformément aux règles de compétence et de procédure instituées par le chapitre V du présent titre.

 En tout état de cause, le juge pourra prononcer d'office l'application des amendes civiles.

**Art. 68** Les actions en nullité et les actions en répétition prévues au présent chapitre se prescrivent par trois ans.

 Aucune amende civile ne peut être prononcée pour des faits remontant à plus de trois ans avant la demande.

 A défaut de loyer déterminé au jour de la demande, ces actions sont introduites et jugées suivant les règles de procédure prévues à l'article 48.

CHAPITRE VII  ***DISPOSITIONS DIVERSES***

**Art. 69** *Al. 1er  abrogé par Décr. 20 mai 1955.*

 Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux immeubles construits par l'État, en application de l'ordonnance no 45-2064 du 8 septembre 1945, tant qu'ils conservent leur caractère d'immeubles sans affectation individuelle, ou s'ils sont cédés à des non-sinistrés. Les limitations de prix prévues par la législation sur les habitations à bon marché leur sont par contre applicables pendant cette période.

 Lorsqu'ils ont été attribués à des sinistrés en règlement partiel ou total de leurs indemnités de dommages de guerre, ils sont assimilés, à compter de cette affectation, aux locaux visés aux articles 70 et 71.

**Art. 70** Nonobstant les dispositions des articles 1722 et 1741 du code civil, le bail à loyer des locaux d'habitation ou à usage professionnel, ou encore affectés soit à une administration publique, soit à l'exercice d'une fonction publique, situés dans des immeubles détruits ou endommagés par suite de faits de guerre ou de faits assimilés aux faits de guerre, est reporté sur l'immeuble réparé ou reconstruit, même sur un autre terrain, en remplacement de l'immeuble primitif.



 Les baux interrompus par le sinistre sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réinstallation aura été possible.

 Les personnes occupant les lieux au moment du sinistre en vertu de prorogations légales ou de dispositions concernant le maintien dans les lieux peuvent prendre possession des locaux réparés ou reconstruits et s'y maintenir dans les conditions fixées par la présente loi.

 Si des modifications sont intervenues dans la surface ou la disposition des lieux qui mettent obstacle à la réintégration de tous les locataires et occupants ayant fait connaître leur intention d'occuper les lieux, la préférence sera donnée aux locataires ou occupants dont la famille est la plus nombreuse, et, à égalité de charges familiales, aux plus anciens.

 Les dispositions des alinéas précédents ne sont applicables que sous réserve du droit de priorité du propriétaire sinistré immobilièrement justifiant d'un motif légitime d'habiter par lui-même l'un des locaux réparés ou reconstruits ou de le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants, ou ceux de son conjoint.

 Ces dispositions ne sont également pas opposables au propriétaire sinistré dont l'habitation personnelle a été détruite et qui, par application de l'article 31 de la loi no 46-2389 du 28 octobre 1946, reconstruit une habitation personnelle de même importance, en transférant sur celle-ci d'autres droits à indemnité de dommages de guerre.

 Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions du présent article sont applicables en cas d'expropriation d'un immeuble sinistré ou non, dès lors que son propriétaire est assimilé à un sinistré total par application de la législation sur la reconstruction et a décidé de procéder à sa reconstruction. Le locataire ou l'occupant doit alors opter entre l'indemnité d'éviction due au titre de l'expropriation et le bénéfice des dispositions ci-dessus.

 Le propriétaire notifie aux locataires ou occupants, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de réparer ou de reconstruire l'immeuble endommagé. Dans les trois mois qui suivront cette notification ou, dans le cas où elle n'aurait pu être faite, dans les trois mois qui suivront l'affichage à la mairie de la situation de l'immeuble d'un extrait de cette notification, les locataires ou occupants doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur intention d'occuper un local dans l'immeuble réparé ou reconstruit. *— V. art. 82.*



**Art. 71** Les loyers des locaux visés à l'article précédent seront, à compter du 1er janvier 1949, déterminés conformément aux dispositions du présent titre.

 Toutefois, lorsque la part des dépenses de reconstruction, d'amélioration ou de réparation restant à la charge des propriétaires dépasse en moyenne 4,57 euros par pièce principale, telle que ladite pièce principale est définie par les textes pris en application de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, les propriétaires sont autorisés à percevoir en sus du loyer fixé comme il est dit ci-dessus, une majoration de loyer pouvant atteindre au plus l'intérêt calculé au taux de 6 % des sommes correspondant à la quote-part des dépenses de reconstruction, de réparation ou d'amélioration, laissées à leur charge ou non encore remboursées par l'État au titre des dommages de guerre. Dans ce cas, la majoration autorisée de l'ensemble des loyers doit être répartie entre toutes les personnes qui habitent l'immeuble au prorata du nombre de pièces principales qu'elles occupent. Cependant, en cas d'amélioration, cette répartition ne joue qu'à l'égard des personnes qui ont bénéficié des travaux exécutés. *— V. art. 82.*



**Art. 72** *Al. 1er à 4  abrogés par L. no 67-561 du 12 juill. 1967.*

*(L. no 53-1333 du 31 déc. 1953)*Le propriétaire ne peut s'opposer à l'installation du téléphone; l'autorisation préalable du propriétaire à fournir à l'Administration des postes, télégraphes et téléphones est supprimée. Toutefois, le locataire devra notifier par lettre recommandée au propriétaire son intention de faire installer le téléphone. *— V. art. 82. — Pour l'installation d'antennes extérieures réceptrices de radiodiffusion, V. App., vo Antennes et câble, Droit à l'antenne,  L. no 66-457 du 2 juill. 1966.*



*Les quatre premiers al. de l'art. 72 de la L. du 1er sept. 1948 sont abrogés. Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la L. no 67-561 du 12 juill. 1967 des travaux visés audit art. (L. préc., art. 6-I).*

**Art. 73** *(L. no 67-561 du 12 juill. 1967)*«Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire,» le montant de la dépense restant à sa charge se compensera avec les loyers à échoir; à défaut d'accord amiable, le juge fixera le montant de la somme qui pourra être retenue, sur chaque terme, par le locataire ou l'occupant. En cas de départ du locataire ou de l'occupant avec l'extinction de la dette, le juge fixera le délai et les modalités du remboursement dû.

 En cas de carence du bailleur, et après une mise en demeure demeurée infructueuse, le preneur peut demander au juge l'autorisation de se substituer au propriétaire pour bénéficier de l'aide financière de l'*(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 37)*«Agence nationale de l'habitat». Sur production d'une expédition du jugement intervenu, celui-ci verse directement au preneur le montant de la subvention ou du prêt. *— V. art. 82.*



**Art. 74** Sauf convention contraire expresse insérée dans le bail, les loyers des locaux d'habitation seront de plein droit payés par fractions mensuelles.

 Les conventions prévoyant un paiement par périodes supérieures au mois pourront, à tout moment, être annulées à la demande tant du propriétaire que du locataire.

 Les dispositions du présent article ne portent pas atteinte aux règles concernant les délais à respecter pour les congés. *— V. art. 82.*



**Art. 75** *(Décr. no 62-1044 du 27 août 1962)*«Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit et même à titre de garantie, ne peuvent excéder une somme correspondant à deux mois de loyer pour les locations faites au mois et au quart du loyer annuel pour les autres cas.»

 Toutes clauses et conventions contraires sont nulles de plein droit et le bailleur ou le propriétaire devra restituer les sommes reçues en trop.

 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux meublés en ce qui concerne la limitation du cautionnement. *— V. art. 82.*



**Art. 76 *et* 77** *Abrogés par Ord. no 58-1441 du 31 déc. 1958, art. 5.*

**Art. 78** *(Ord. no 58-1343 du 27 déc. 1958)*A dater de la publication de la présente loi, par dérogation à l'article 1717 du code civil, le preneur n'a le droit ni de sous-louer, ni de céder son bail, sauf clause contraire du bail ou accord du bailleur. *— V. App., vo Loi de 1948, Fonctionnaires (protection),  Ord. no 59-24 du 3 janv. 1959, art. 2 .*



*(L. no 69-2 du 3 janv. 1969)*«Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et nonobstant toutes clauses contraires, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux a toujours la faculté de sous-louer une pièce lorsque le local comporte plus d'une pièce.

 «Dans les communes visées à l'article 10-7o ci-dessus, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux, vivant seul et âgé de plus de soixante-cinq ans, peut sous-louer deux pièces à la même personne ou à deux personnes différentes, sous réserve que le local ne comporte pas plus de cinq pièces.

 «Dans le délai d'un mois, le locataire ou occupant est tenu, à moins que la sous-location n'ait été expressément autorisée par le propriétaire ou son représentant, de notifier cette sous-location au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant le prix demandé au sous-locataire, sous peine de déchéance du droit au maintien dans les lieux.» *— Les dispositions ci-dessus de la L. no 69-2 du 3 janv. 1969 sont applicables aux conventions en cours (L. préc., art. 8-II).*

*Dern. al.  abrogé par L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 26-II.*

**Art. 79** *Abrogé par L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 26-II  (échange de logements). — V. ce texte et la jurisprudence s'y rapportant,* ***C. loyers,*** *éd. 1983 ou antérieures.*

**Art. 80** Nonobstant toute stipulation contraire, la clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit faute de paiement du loyer aux échéances convenues, ne produit effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

 La mise en demeure ou le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

 Le juge des référés saisi par le preneur dans le délai d'un mois susvisé peut lui accorder pour le paiement du loyer des délais dans les termes de *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 6-XXV, en vigueur le 1er oct. 2016)*«l'article 1343-5» du code civil.



 Les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés au locataire. La clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué si le locataire se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge. *— V. art. 82.*



*Les dispositions de l'Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016 sont entrées en vigueur le 1er oct. 2016. Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public. Lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne. Cette loi s'applique également en appel et en cassation (Ord. préc., art. 9, mod. par L. no 2018-287 du 20 avr. 2018, art. 16-III, en vigueur le 1er oct. 2018).*

**Art. 82** Les articles 71, 72, 73, 74, 75, 80 et 81 ci-dessus sont applicables dans toutes les communes.

 L'article 70 est applicable dans toutes les communes, dans la mesure où il concerne le report des baux.

**Art. 87** Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

**Art. 88** La présente loi n'est pas applicable *(Ord. no 2012-576 du 26 avr. 2012, art. 13)*«en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte, à Saint-Martin et à La Réunion». *— V. aussi Ord. no 58-1374 du 30 déc. 1958, art. 176.*

CHAPITRE VIII  ***DISPOSITIONS FINANCIÈRES***

**III** **BAUX COMMERCIAUX**

**CODE DE COMMERCE**

**Code de commerce**

PREMIÈRE PARTIE : ***LÉGISLATIVE***

*(Ord. no 2000-912 du 18 sept. 2000,*

*ratifiée par L. no 2003-7 du 3 janv. 2003, art. 50)*

*Concernant l'application de l'Ord. no 2000-912 du 18 sept. 2000 en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna, à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon, V. l'art. 5 de cette Ord. (JO 21 sept.).*

LIVRE I  **DU COMMERCE EN GÉNÉRAL**

TITRE IV  **DU FONDS DE COMMERCE**

CHAPITRE V  ***DU BAIL COMMERCIAL***

SECTION 1  ***Du champ d'application***

**Art. L. 145-1** I. — Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise *(Ord. no 2021-1189 du 15 sept. 2021, art. 8-1o, en vigueur le 1er janv. 2023)*«du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises», accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre:

 1o Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe;

 2o Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées — soit avant, soit après le bail — des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

 II. — Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au *(Ord. no 2021-1189 du 15 sept. 2021, art. 8-1o, en vigueur le 1er janv. 2023)*«registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat».

*(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 42)*«III. — Si le bail est consenti à plusieurs preneurs ou indivisaires, l'exploitant du fonds de commerce ou du fonds artisanal bénéficie des dispositions du présent chapitre, même en l'absence d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au *(Ord. no 2021-1189 du 15 sept. 2021, art. 8-1o, en vigueur le 1er janv. 2023)*«registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat» de ses copreneurs ou coindivisaires non exploitants du fonds.

 «En cas de décès du titulaire du bail, ces mêmes dispositions s'appliquent à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas de fonds de commerce ou de fonds artisanal, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.» *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 1er.]*

*Sur la possibilité, pour un GIE dont l'objet est commercial, d'être titulaire d'un bail commercial, V. C. com., art. L. 251-4.*



*L'adjonction apportée par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 est applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

**Art. L. 145-2** I. — Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également:

 1o Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement;

 2o Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie;

 3o Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public;

 4o Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-26*[,]* aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'État, *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 43-I)*«aux collectivités territoriales» et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article L. 145-1 ou aux 1o et 2o ci-dessus;



 5o Aux baux d'immeubles abritant soit des sociétés coopératives ayant la forme commerciale ou un objet commercial, soit des sociétés coopératives de crédit, soit des caisses d'épargne et de prévoyance;

 6o Aux baux des locaux consentis à des artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes et reconnus auteurs d'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du code général des impôts;



*(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 43-I)*«7o Par dérogation à l'article 57 A de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière *[V. Baux d'habitation, Régime «Loi Méhaignerie»]*, aux baux d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel si les parties ont conventionnellement adopté ce régime.»



 II. — Toutefois, les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique. *— V. ci-après reproduits les art. L. 214-1 à L. 214-3 C. urb. — [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 2. ]*



*(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 1er-2o)*«III. — En cas d'exercice du droit de préemption sur un bail commercial, un fonds artisanal ou un fonds de commerce en application du premier alinéa de l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, le bail du local ou de l'immeuble demeure soumis au présent chapitre.



 «Le défaut d'exploitation ne peut être invoqué par le bailleur pour mettre fin au bail commercial dans le délai prévu au même article L. 214-2 pour sa rétrocession à un nouvel exploitant.»

*Les concessions et conventions d'exploitation de plages ne sont pas soumises aux dispositions des art. L. 145-1 à L. 145-60 C. com. et ne confèrent pas la propriété commerciale à leurs titulaires (Décr. no 2006-608 du 26 mai 2006, art. 4).*



*Les adjonctions et modifications apportées par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 sont applicables en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

**Art. L. 145-3** Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques, sauf en ce qui concerne la révision du loyer. Toutefois, elles s'appliquent, dans les cas prévus aux articles L. 145-1 et L. 145-2, aux baux passés par les emphytéotes, sous réserve que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 3 .]*



SECTION 2  ***De la durée***

**Art. L. 145-4** La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

 Toutefois, *(Abrogé par L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 2-1o)  «à défaut de convention contraire,»* le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-1o-a)*«au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire» *[V. art. R. 145-38]*. *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 2-1o)*«Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3o du III de l'article 231 *ter* du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.»



*(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 45, 1o)*«Le bailleur a la même faculté» *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-1o-b)*«, dans les formes et délai de l'article L. 145-9,» *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 45, 1o)*«s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage *(L. no 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 28-II)*«, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation» ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.»



 Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-1o-c)*«prévus au deuxième alinéa du présent article». *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 2-2o)*«Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.» *— Le 2o de l'art. 2 de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 (JO 19 juin) s'applique à toute succession ouverte à compter de l'entrée en vigueur de cette loi (L. préc., art. 21-I).*

 Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 3-1 et 38-2 .]*

*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

*V. note ss. art. L. 145-12.*



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

**Art. L. 145-5** Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 44;   L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 3-I-1o)*«que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois» ans. *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 3-I-1o)*«A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.»

 Si, à l'expiration de cette durée *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 3-I-2o)*«, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance», le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

 Il en est de même *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 44)*«, à l'expiration de cette durée,» en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

 Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 3-2 .]*

*(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 3-I-3o)*«Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

 «Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier *[commissaire]* de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.»

*Les adjonctions et modifications apportées par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 sont applicables en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

*Pour les baux conclus en application du premier al. de l'art. L. 145-5 avant l'entrée en vigueur de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 (JO 19 juin), les deux derniers al. du même art., dans leur rédaction résultant de ladite loi, s'appliquent à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession (L. préc., art. 3-II).*

*Les modifications issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er sept. 2014. Elles sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 21-II et 70-I).*

**Art. L. 145-5-1** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 4)*N'est pas soumise au présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.

*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

**Art. L. 145-6** Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles *(Ord. no 2005-1527 du 8 déc. 2005, art. 29)*«L. 313-4 et L. 313-4-2» du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance.

 Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 38-1, al. 1er et 2.]*

*La modification issue de l'Ord. no 2005-1527 du 8 déc. 2005, qui est entrée en vigueur le 1er oct. 2007, n'est pas applicable à Mayotte (Ord. préc., art. 40 et 41, et Décr. no 2007-18 du 5 janv. 2007, art. 26, mod. par Décr. no 2007-817 du 11 mai 2007, art. 4).*

**Art. L. 145-7** Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

 Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.



 Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 38-1, al. 3 à 5 .]*

**Art. L. 145-7-1** *(L. no 2009-888 du 22 juill. 2009, art. 16)*Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.



SECTION 3  ***Du renouvellement***

**Art. L. 145-8** Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

 Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 2-I)*«prolongation» telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 45)*«premier jour du trimestre civil» qui suit cette demande. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 4 .]*



*La modification apportée par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 est applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

*Sur la dispense de l'obligation d'exploiter pour les commerçants et artisans en stage de formation, V. art. L. 145-43 et L. 145-44.*



*V. aussi note ss. art. L. 145-12.*



**Art. L. 145-9** *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 2-II)*«Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.



 «A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.»

 Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 45)*«pour le dernier jour du trimestre civil». Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

 S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

 Le congé doit être donné par *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-2o)*«acte extrajudiciaire». Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit *(Abrogé par L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 45)  «, à peine de forclusion,»* saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 5.]*

*Les adjonctions et modifications apportées par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 sont applicables en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

**Art. L. 145-10** A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 2-I)*«prolongation».

 La demande en renouvellement doit être *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-3o-a)*«notifiée» au bailleur par acte extrajudiciaire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-3o-a)*«ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception» *[V. art. R. 145-38]*. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.



 Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

 Dans les trois mois de la *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-3o-b)*«notification» de la demande en renouvellement, le bailleur doit, *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-3o-b)*«par acte extrajudiciaire», faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

 L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit *(Abrogé par L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 45)  «, à peine de forclusion,»* saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 6 .]*

*La modification apportée par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 est applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

**Art. L. 145-11** Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'État. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 6-1 .]*



*V. art. R. 145-1.*



**Art. L. 145-12** La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

 Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.



 Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 2-I)*«prolongation», cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 45)*«premier jour du trimestre civil» qui suit cette demande.

 Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-4o)*«ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception» *[V. art. R. 145-38]*. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 7 .]*



*Les dispositions des art. 3, 5 et 8 de la L. no 65-356 du 12 mai 1965 [art. 3-1, 4 et 7 du Décr. du 30 sept. 1953, devenus art. L. 145-4, L. 145-8 et L. 145-12 C. com.] ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de sa publication lorsque, à l'expiration du bail en cours, le locataire ne justifie pas exploiter son fonds soit depuis deux années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux verbaux successifs ou baux verbaux et écrits successifs (L. préc., art. 16).*



*Le prix des baux en cours à la date de la publication de la L. no 65-356 du 12 mai 1965 pourra encore faire l'objet d'une révision suivant les règles du fond antérieurement applicables dès lors qu'à cette date, ce prix a effet depuis deux ans au moins. A cette fin, toutes les demandes en révision déjà formées sont validées et déclarées recevables, en tant que de besoin. Les demandes nouvelles seront recevables sous la seule condition que le prix ait effet depuis plus de trois années (L. préc., art. 17-I).*

*La modification apportée par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 est applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

**Art. L. 145-13** *(Abrogé par L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 5)  Sous réserve des dispositions de la loi du 28 mai 1943 relative à l'application aux étrangers des lois en matière de baux à loyer et de baux à ferme [V. App., vo Étrangers], les dispositions de la présente section ne peuvent être invoquées par des commerçants, industriels ou personnes immatriculées au répertoire des métiers de nationalité étrangère, agissant directement ou par personne interposée, à moins que, pendant les guerres de 1914 et de 1939, ils n'aient combattu dans les armées françaises ou alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.*



*L'alinéa précédent n'est pas applicable aux ressortissants d'un État membre de la Communauté européenne ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen. — [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 38, al. 1er, 2 et 4 .]*

*L'abrogation issue de l'art. 5 de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

SECTION 4  ***Du refus de renouvellement***

**Art. L. 145-14** Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.



 Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 8 .]*

**Art. L. 145-15** Sont *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 6-I)*«réputés non écrits», quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 35.]*



*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

**Art. L. 145-16** Sont également *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 6-II-1o)*«réputées non écrites», quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise *(L. no 2022-172 du 14 févr. 2022, art. 2, en vigueur le 15 mai 2022)*«ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel».

*(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 6-II-2o)*«En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues *(Ord. no 2023-393 du 24 mai 2023, art. 12-II-3o)*«à l'article L. 236-27» du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.»



 En cas de cession *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 6-II-3o)*«ou dans les cas prévus au deuxième alinéa», si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 35-1.]*

*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

*Les dispositions issues de l'Ord. no 2023-393 du 24 mai 2023 s'appliquent aux opérations dont le projet est déposé au greffe du tribunal de commerce à compter du 1er juill. 2023 (Ord. préc., art. 13).*

**Art. L. 145-16-1** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 7)*Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

*L'art. L. 145-16-1 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 70-I).*

**Art. L. 145-16-2** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 8)*Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

*L'art. L. 145-16-2 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 70-I).*

**Art. L. 145-17** I. — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité:

 1o S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa; *— V. art. L. 145-43 et L. 145-44.*



 2o S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

 II. — En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 9.]*



**Art. L. 145-18** Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14.



 Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles *(Ord. no 2005-1527 du 8 déc. 2005, art. 29)*«L. 313-4 et L. 313-4-2» du code de l'urbanisme *[V. ces art. ss. art. L. 145-6]* et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.



 Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent.

 Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

 Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 3 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-4o)*«ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception» *[V. art. R. 145-38]* son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L. 145-58.



 Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 10 .]*



*La modification issue de l'Ord. no 2005-1527 du 8 déc. 2005, qui est entrée en vigueur le 1er oct. 2007, n'est pas applicable à Mayotte (Ord. préc., art. 40 et 41, et Décr. no 2007-18 du 5 janv. 2007, art. 26, mod. par Décr. no 2007-817 du 11 mai 2007, art. 4).*

*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

**Art. L. 145-19** Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article L. 145-17, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, par acte extrajudiciaire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-4o)*«ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception» *[V. art. R. 145-38]*, en lui faisant connaître son nouveau domicile; il doit notifier de même, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.



 Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56.



 Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente. Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer du local.

 Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des alinéas précédents est passible, sur demande de son locataire, du paiement à ce dernier de dommages-intérêts. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 11 .]*

*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

**Art. L. 145-20** Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues à l'article L. 145-17, possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.



 Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui ont fait connaître leur intention d'occuper les lieux. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 12 .]*

**Art. L. 145-21** Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 13 .]*

**Art. L. 145-22** Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

 Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

 De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

 Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement.

 Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

 Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail renouvelé tient compte du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité.

 Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans, faute de quoi le locataire évincé a droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 14 .]*

**Art. L. 145-23** *(Abrogé par L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 5)  Les dispositions de l'article  (L. no 2003-7 du 3 janv. 2003, art. 50)  «L. 145-22» ne sont pas applicables aux bailleurs de nationalité étrangère, agissant directement ou par personne interposée, à moins que, pendant les guerres de 1914 et de 1939, ils n'aient combattu dans les armées françaises ou alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.*

*L'alinéa précédent n'est pas applicable aux ressortissants d'un État membre de la Communauté européenne ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen. — [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 38, al. 3 .]*

*L'abrogation issue de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

**Art. L. 145-23-1** *(L. no 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 45, 2o)*Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux s'ils ne sont pas affectés à cet usage d'habitation. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.



 Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées au premier alinéa ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

 De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

 Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L. 145-33.



*V. Circ. no 2006-68 du 11 sept. 2006 relative à la loi ENL du 13 juill. 2006 (BOMELT 2006/18, p. 290).*

**Art. L. 145-24** Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés au 2o de l'article L. 145-1.



 Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. S'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, les dispositions de l'article L. 145-18 sont applicables. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 15 .]*



**Art. L. 145-25** Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 16 .]*



**Art. L. 145-26** Le renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'État, *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 43-II)*«aux collectivités territoriales» et aux établissements publics ne peut être refusé sans que la collectivité propriétaire soit tenue au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14, même si son refus est justifié par une raison d'utilité publique. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 17 .]*



*L'adjonction apportée par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 est applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

**Art. L. 145-27** Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles L. 145-17 et suivants qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 19 .]*



**Art. L. 145-28** Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments d'appréciation.

 Par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 145-18, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal judiciaire statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes fixées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 145-56. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 20, al. 1er et 2 .]*



**Art. L. 145-29** En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 46)*«à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction au locataire lui-même ou de la notification à celui-ci du versement de l'indemnité à un séquestre». A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête.

 L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 20, al. 3 et 4.]*

*La modification apportée par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 est applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-I).*

**Art. L. 145-30** En cas de non-remise des clés à la date fixée et après mise en demeure, le séquestre retient 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restitue cette retenue au bailleur sur sa seule quittance.

 Lorsque le délai de quinzaine prévu à l'article L. 145-58 a pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction doit être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui doit, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 20, al. 5 et 6.]*



SECTION 5  ***De la sous-location***

**Art. L. 145-31** Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

 En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

 Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon une procédure fixée par décret en Conseil d'État, en application des dispositions de l'article L. 145-56.



 Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 21.]*

**Art. L. 145-32** Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31.



 A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 22.]*

SECTION 6  ***Du loyer***

**Art. L. 145-33** Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

 A défaut d'accord, *(L. no 2001-1168 du 11 déc. 2001, art. 33-V)*«cette valeur est déterminée d'après:

 «1o Les caractéristiques du local considéré;

 «2o La destination des lieux;

 «3o Les obligations respectives des parties;

 «4o Les facteurs locaux de commercialité;

 «5o Les prix couramment pratiqués dans le voisinage;

 «Un décret en Conseil d'État précise la consistance de ces éléments.» *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23]. — V. art. R. 145-2 à R. 145-8.*



**Art. L. 145-34** A moins d'une modification notable des éléments *(L. no 2001-1168 du 11 déc. 2001, art. 33-VI)*«mentionnés aux 1o à 4o de l'article L. 145-33», le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 47-I)*«, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, *(Abrogé par L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 9-I)  «de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables,»* *(L. no 2011-525 du 17 mai 2011, art. 63-III)*«de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas» de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques». A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation *(Abrogé par L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 9-I)  «de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables,»* *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 47-I;   L. no 2011-525 du 17 mai 2011, art. 63-III)*«de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires», calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié. *[V. App., vo Révision du loyer (Bail commercial: Indice du coût de la construction), le Décr. no 2009-1568 du 15 déc. 2009 relatif à la composition de l'ICC ainsi que le tableau récapitulatif des valeurs trimestrielles; vo Révision du loyer (Bail commercial: Indice des loyers commerciaux), Décr. no 2008-1139 du 4 nov. 2008 et le tableau récapitulatif; et vo Révision du loyer (Bail commercial: Indice des loyers des activités tertiaires), Décr. no 2011-2028 du 29 déc. 2011 et le tableau récapitulatif. — V. aussi C. mon. fin., art. L. 112-2 et D. 112-2, App., vo Indexation.]*



 En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

 Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite *(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 2-I)*«prolongation», la durée du bail excède douze ans. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-6.]*

*(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 11-1o)*«En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1o à 4o de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.»

*Les modifications apportées par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 et par la L. no 2011-525 du 17 mai 2011 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-II; L. no 2011-525 du 17 mai 2011, art. 200).*

*Les modifications issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er sept. 2014. Elles sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 21-II et 70-I).*

*COEFFICIENTS DE RÉFÉRENCE*

*En cas de renouvellement du bail d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal ainsi que d'un local mentionné à l'art. 2 [C. com., art. L. 145-2] du Décr. du 30 sept. 1953, le coefficient prévu à l'anc. art. 23-6 dudit décret avait été, par dérogation aux dispositions des al. 2 à 5 de cet art., fixé: en 1978, à 2,25  (L. no 77-1457 du 29 déc. 1977, art. 7) ; … en 1979, à 2,35  (L. no 79-17 du 3 janv. 1979, art. 7) ; … en 1980, à 2,40  (L. no 79-1149 du 29 déc. 1979);  … en 1981, à 2,45  (L. no 80-1103 du 31 déc. 1980);  … en 1982, à 2,55  (L. no 81-1161 du 30 déc. 1981, art. 8) ; … en 1983, à 2,55  (L. no 82-1099 du 23 déc. 1982);  … en 1984, à 2,35  (L. no 84-6 du 3 janv. 1984, art. 1er) ; … en 1985, à 2,25  (L. no 84-1210 du 29 déc. 1984, art. 1er) ; … en 1986, à 2,10 ( L. no 86-12 du 6 janv. 1986, art. 1er) ; … en 1987, à 2,00  (L. no 86-1291 du 23 déc. 1986).*



**Art. L. 145-35** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 10-1o)*«Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis» à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

 Si *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 10-2o)*«la juridiction est saisie» parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 10-2o)*«elle» ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

 La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

 La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-6-1 ]. — V. art. D. 145-12 à D. 145-19. — V. aussi C. civ., art. 2238, App., vo Prescription.*



*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

*V. Circ. du 3 août 1988 (D. et ALD 1988. 423).*

**Art. L. 145-36** Les éléments permettant de déterminer le prix des baux des terrains, des locaux construits en vue d'une seule utilisation et des locaux à usage exclusif de bureaux sont fixés par décret en Conseil d'État. *— V. art. R. 145-9 à R. 145-11.*



*(L. no 2010-1149 du 30 sept. 2010, art. 5)*«Le prix du bail des locaux construits ou aménagés en vue d'une utilisation comme établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L. 212-2 du code du cinéma et de l'image animée est, par dérogation aux articles L. 145-33 et suivants du présent code, déterminé selon les seuls usages observés dans la branche d'activité considérée.»



**Art. L. 145-37** Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 26, al. 1er ]. — V. art. R. 145-20.*



**Art. L. 145-38** La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 12)*«La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.»

 De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

*(L. no 2001-1168 du 11 déc. 2001, art. 26)*«Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et» à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation *(Abrogé par L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 9-II)  «de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'ils sont applicables,»* *(L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 47-I;   L. no 2011-525 du 17 mai 2011, art. 63-IV)*«de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier,» intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 11-2o)*«Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.» *— V. art. R. 145-6 et C. mon. fin., art. L. 112-2 et D. 112-2, App., vo Indexation. — V. aussi ss. C. com., art. L. 145-12. — V. également App., vo Révision du loyer (Bail commercial: Indice du coût de la construction), Décr. no 2009-1568 du 15 déc. 2009 relatif à la composition de l'ICC ainsi que le tableau récapitulatif des valeurs trimestrielles; vo Révision du loyer (Bail commercial: Indice des loyers commerciaux), Décr. no 2008-1139 du 4 nov. 2008 et le tableau récapitulatif; et vo Révision du loyer (Bail commercial: Indice des loyers des activités tertiaires), Décr. no 2011-2028 du 29 déc. 2011, et le tableau récapitulatif.*



 En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 27 .]*

*Les modifications apportées par la L. no 2008-776 du 4 août 2008 et par la L. no 2011-525 du 17 mai 2011 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (Ord. no 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1er-II; L. no 2011-525 du 17 mai 2011, art. 200).*

*Les modifications issues des art. 9 et 11 de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er sept. 2014 (L. préc., art. 21-II).*

*Les dispositions issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

**Art. L. 145-39** En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 11-3o)*«La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.» *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 28, al. 1er ]. — V. art. R. 145-22.*



*V. App., vo Indexation, C. mon. fin., art. L. 112-1, al. 2.*



*Les modifications issues de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er sept. 2014. Elles sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 21-II et 70-I).*

*Concernant le plafonnement de la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, V. App., vo Révision du loyer (Bail commercial: Indice des loyers commerciaux (ILC)), L. no 2022-1158 du 16 août 2022, art. 14.*

**Art. L. 145-40** Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 24.]*

SECTION 6 *BIS*  ***De l'état des lieux, des charges locatives et des impôts***

*(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 13-I)*

**Art. L. 145-40-1** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 13-I)*Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

 Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier *[commissaire]* de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

 Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.



*Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 (JO 19 juin), l'art. L. 145-40-1, dans sa rédaction résultant de ladite loi, s'applique à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession (L. préc., art. 13-II).*

*L'art. L. 145-40-1 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 70-I).*

**Art. L. 145-40-2** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 13-I)*Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

 Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire:

 1o Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel;

 2o Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

 Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

 Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. *— V. art. R. 145-35 à R. 145-37.*



*L'art. L. 145-40-2, tel qu'il résulte de l'art. 13 de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014, est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er sept. 2014 (L. préc., art. 21-II).*

*L'art. L. 145-40-2 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 70-I).*

*Concernant le paiement des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférentes aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19, V. App., vo Covid-19 (loyers, factures d'eau, gaz et électricité (locaux professionnels)).*



SECTION 7  ***De la résiliation***

**Art. L. 145-41** Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

 Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues *(Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 6-III-1o, en vigueur le 1er oct. 2016)*«à l'article 1343-5 *[ancienne rédaction: aux articles 1244-1 à 1244-3]*» du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.



*Les dispositions de l'Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016 sont entrées en vigueur le 1er oct. 2016. Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public. Lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne. Cette loi s'applique également en appel et en cassation (Ord. préc., art. 9, mod. par L. no 2018-287 du 20 avr. 2018, art. 16-III, en vigueur le 1er oct. 2018).*

*Les dispositions issues de l'Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016 sont applicables à Wallis-et-Futuna (Ord. préc., art. 7-II).*

*Concernant le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférentes aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19, V. App., vo Covid-19 (loyers, factures d'eau, gaz et électricité (locaux professionnels).*



**Art. L. 145-42** Les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions de la section 8.

 Ce délai ne saurait excéder six mois à dater de l'accord sur la déspécialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-7 .]*

**Art. L. 145-43** Sont dispensés de l'obligation d'exploiter pendant la durée de leur stage les commerçants et personnes immatriculées au *(Ord. no 2021-1189 du 15 sept. 2021, art. 8-2o, en vigueur le 1er janv. 2023)*«registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat», locataires du local dans lequel est situé leur fonds, qui sont admis à suivre un stage de conversion ou un stage de promotion au sens de l'article L. 900-2 (3o et 5o) du code du travail, dont la durée minimum est fixée par arrêté et dont la durée maximum ne peut excéder un an sauf s'il s'agit d'un stage dit de promotion bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 961-3 dudit code. *— [ L. no 73-1193 du 27 déc. 1973, art. 53 .]*

**Art. L. 145-44** Dans le cas où, à l'issue d'un des stages prévus à l'article L. 145-43, le commerçant ou l'artisan quitte le local dont il est locataire pour convertir son activité en la transférant dans un autre local ou pour prendre une activité salariée, la résiliation du bail intervient de plein droit et sans indemnité à l'expiration d'un délai de trois mois à partir du jour où elle est signifiée au bailleur. *— [ L. no 73-1193 du 27 déc. 1973, art. 55 .]*



**Art. L. 145-45** *(L. no 2005-845 du 26 juill. 2005, art. 165-II)*«La sauvegarde,» le redressement et la liquidation judiciaires n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 36 .]*

*V. App., vo Sauvegarde, redressement et liquidation judiciaires.*



**Art. L. 145-46** Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 37 .]*

**Art. L. 145-46-1** *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 14)*Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

 Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

 Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

 Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

 Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

 Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. *(L. no 2022-217 du 21 févr. 2022, art. 118-II)*«Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres I et II du titre I du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code.»

*L'art. L. 145-46-1 s'applique à toute cession d'un local intervenant à compter du sixième mois qui suit la promulgation de la L. no 2014-626 du 18 juin 2014 (L. préc., art. 21-III). Il est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 70-I).*

SECTION 8  ***De la déspécialisation***

**Art. L. 145-47** Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

 A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-4o)*«ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception» *[V. art. R. 145-38]*, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal judiciaire, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.



 Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34 .]*



*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

**Art. L. 145-48** Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

 Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-1 ]. — Sur la transformation des débits de boissons, V. App., vo Alcoolisme, CSP, art. L. 3331-6.*



**Art. L. 145-49** La demande faite au bailleur doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-4o)*«ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception» *[V. art. R. 145-38]* et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Ces derniers peuvent demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.



 Le bailleur doit, dans le mois de cette demande, en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification.

 A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-5o)*«notifié» son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article L. 145-50. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-2 .]*



*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

**Art. L. 145-50** Le changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence.

 Ce dernier peut en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander au moment de la transformation, la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-39.



 Les droits des créanciers inscrits s'exercent avec leur rang antérieur, sur le fonds transformé. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-3 .]*

**Art. L. 145-51** Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal judiciaire.

 La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

 Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-3-1 et 38-2 .]*

**Art. L. 145-52** Le tribunal judiciaire peut autoriser la transformation totale ou partielle malgré le refus du bailleur, si ce refus n'est point justifié par un motif grave et légitime.

 Si le différend porte seulement sur le prix du bail, celui-ci est fixé conformément aux dispositions réglementaires prévues pour la fixation du prix des baux révisés. Dans les autres cas, l'affaire est portée devant le tribunal. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-4 .]*

**Art. L. 145-53** Le refus de transformation est suffisamment motivé si le bailleur justifie qu'il entend reprendre les lieux à l'expiration de la période triennale en cours, soit en application des articles L. 145-18 à L. 145-24, soit en vue d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière.



 Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle demande de transformation d'activité, sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut, en outre, être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-5 .]*

**Art. L. 145-54** Il n'est pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article L. 145-48, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli ou restauré, ou lorsque le fonds doit être exproprié dans le cadre d'une opération de rénovation ou de restauration immobilière décidée moins de trois ans après la demande prévue à l'alinéa 1er dudit article. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-6 .]*



**Art. L. 145-55** A tout moment et jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, le locataire qui a formé une demande conformément aux articles L. 145-47, L. 145-48 ou L. 145-49 peut y renoncer en le notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire *(L. no 2015-990 du 6 août 2015, art. 207-I-4o)*«ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception» *[V. art. R. 145-38]* et, dans ce cas, il supporte tous les frais de l'instance. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 34-8 .]*



*Les dispositions issues de la L. no 2015-990 du 6 août 2015 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (L. préc., art. 207-II).*

SECTION 9  ***De la procédure***

**Art. L. 145-56** Les règles de compétence et de procédure des contestations relatives au bail sont fixées par décret en Conseil d'État. *— V. art. R. 145-23 à R. 145-33 et, ss. art. R. 145-23, Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 33.*



**Art. L. 145-57** Pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

 Dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaut bail. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 31 .]*

**Art. L. 145-58** Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation. *— [ Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 32 ]. — V., ss. art. R. 145-23, Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 33, al. 2, et la jurisprudence y afférente.*



**Art. L. 145-59** La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l'article L. 145-57, ou de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 145-58, est irrévocable. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 32-1.]*



*L'art. 32-1 du Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, bien que codifié à l'art. L. 145-59 et initialement abrogé par l'Ord. no 2000-912 du 18 sept. 2000, ne figure plus parmi les art. abrogés, dans le texte rectificatif de ladite ordonnance (JO 18 nov.).*

**Art. L. 145-60** Toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 33, al. 1er]. — V., ss. art. R. 145-23, Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 33, al. 2.*



DEUXIÈME PARTIE : ***RÉGLEMENTAIRE***

*(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*

LIVRE I  **DU COMMERCE EN GÉNÉRAL**

TITRE IV  **DU FONDS DE COMMERCE**

CHAPITRE V  ***DU BAIL COMMERCIAL***

SECTION 1  ***Du renouvellement***

**Art. R. 145-1** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Le bailleur qui n'a pas fait connaître le montant du loyer qu'il propose dans les conditions de l'article L. 145-11 peut demander une modification du prix du bail ultérieurement, par acte d'huissier *[de commissaire]* de justice, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou dans le mémoire prévu à l'article R. 145-23.



**Art. R. 145-1-1** *(Abrogé par Décr. no 2016-296 du 11 mars 2016, art. 14, à compter du 14 mars 2016)   (Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 2)  «Lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9 est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.»*

*Cet art. est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 7).*

*Les dispositions de l'art. R. 145-1-1 sont applicables aux contrats en cours au 5 nov. 2014, date de publication dudit Décr. (Décr. préc., art. 8).*

*L'abrogation de l'art. R. 145-1-1 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (Décr. no 2016-296 du 11 mars 2016, art. 22).*

SECTION 2  ***Du loyer***

SOUS-SECTION 1  *De la détermination de la valeur locative*

**Art. R. 145-2** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les éléments mentionnés aux 1o à 5o de l'article L. 145-33 s'apprécient dans les conditions fixées par la présente sous-section.



**Art. R. 145-3** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération:

 1o De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public;

 2o De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux;

 3o De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée;

 4o De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail;

 5o De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-1, al. 1er à 6.]*

**Art. R. 145-4** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

 Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-1, al. 7 et 8.]*

**Art. R. 145-5** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 *(Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 3)*«et L. 642-7». *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-2.]*



*Les dispositions issues du Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014 sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna (Décr. préc., art. 7).*

*Les dispositions de l'art. R. 145-5, dans leur rédaction résultant du Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, sont applicables aux contrats en cours au 5 nov. 2014, date de publication dudit Décr. (Décr. préc., art. 8).*

**Art. R. 145-6** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-4.]*

**Art. R. 145-7** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6.



 A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

 Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-5.]*

**Art. R. 145-8** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

 Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

 Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originairement fixé. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-3.]*

*V. L. no 64-1278 du 23 déc. 1964, art. 8 et, pour application, Décr. no 64-1357 du 30 déc. 1964, art. 1er App., vo Travaux.*



**Art. R. 145-9** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Le prix du bail des terrains est fixé en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation effectivement autorisée. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-7.]*

**Art. R. 145-10** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-8.]*



*Sur les rapports entre bailleurs et locataires des immeubles affectés à l'hôtellerie, V. C. tourisme, art. L. 311-2 s. et D. 311-2 s. App., vo Hôtels. — V. aussi Décr. no 65-374 du 18 mai 1965 (D. 1965. 169; BLD 1965. 298), abrogé et inséré au code du tourisme (partie réglementaire) par le Décr. no 2006-1229 du 6 oct. 2006 (JO 7 oct.).*



**Art. R. 145-11** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

 Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 145-7 sont en ce cas applicables. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-9.]*



SOUS-SECTION 2  *De la commission départementale de conciliation en matière de baux d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal*

**Art. D. 145-12** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*La commission départementale de conciliation prévue par l'article L. 145-35 est composée de bailleurs et de locataires, d'une part, et de personnes qualifiées, d'autre part. Elle comporte une ou plusieurs sections composées chacune de deux bailleurs, deux locataires et une personne qualifiée. Le préfet fixe le nombre des sections et nomme les membres titulaires et suppléants de chaque section, pour une durée de trois ans renouvelable après consultation des organismes représentatifs des bailleurs et des locataires. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 1er, al. 1er.]*



**Art. D. 145-13** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les membres de la commission nommés au titre des personnes qualifiées ne peuvent être ni bailleurs ni locataires d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 1er, al. 2.]*

**Art. D. 145-14** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les personnes ne remplissant plus les conditions nécessaires pour être membres de la commission cessent d'appartenir à celle-ci. Le préfet peut, en outre, déclarer démissionnaires d'office les membres de la commission qui, sans motif légitime, n'ont pas assisté à trois séances consécutives de la commission. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 1er, al. 3.]*

**Art. D. 145-15** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*La présidence de chaque section est assurée par le membre désigné au titre des personnes qualifiées.

 Le doyen d'âge des présidents de section assure en outre les fonctions de président de la commission départementale. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 2.]*

**Art. D. 145-16** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*La commission établit son règlement intérieur qui fixe notamment les conditions d'instruction et d'examen des affaires.

 Chaque section se réunit à l'initiative de son président et, le cas échéant, sur convocation du préfet. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 3.]*

**Art. D. 145-17** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*La commission est saisie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son secrétariat, qui convoque les parties à la séance au cours de laquelle l'affaire est examinée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au minimum quinze jours avant la date retenue.

 La commission émet son avis même si les parties, dûment convoquées, ne sont ni présentes ni représentées. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 4.]*

**Art. D. 145-18** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*En cas de conciliation, il est dressé un acte signé des parties. A défaut de conciliation, la commission émet un avis faisant apparaître les points essentiels du désaccord des parties et la proposition motivée de la commission *(Abrogé par Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 4)  «concernant la variation du loyer»*.

 Cet avis est signé par le président et le secrétaire. Il est aussitôt notifié à chacune des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 5.]*

*La suppression issue du Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014 n'est pas applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (Décr. préc., art. 7).*

*Les dispositions de l'art. D. 145-18, dans leur rédaction résultant du Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, sont applicables aux contrats en cours au 5 nov. 2014, date de publication dudit Décr. (Décr. préc., art. 8).*

**Art. D. 145-19** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les membres de la commission sont rémunérés sous forme de vacations dans des conditions fixées par arrêté pris par le ministre chargé du budget et le ministre chargé du commerce, de l'artisanat et des services. *— V. Arr. du 28 déc. 1988 (JO 30 déc.).*

 Les indemnités de déplacement des membres de la commission sont réglées dans les conditions prévues par le décret no 90-437 du 28 mai 1990 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements des personnels civils sur le territoire métropolitain de la France lorsqu'ils sont à la charge des budgets de l'État, des établissements publics nationaux à caractère administratif et de certains organismes subventionnés. *— [Décr. no 88-694 du 9 mai 1988, art. 6.]*

SOUS-SECTION 3  *De la révision des loyers*

**Art. R. 145-20** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*La demande de révision des loyers prévue à l'article L. 145-37 est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle précise, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert.



 A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles L. 145-56 à L. 145-60.



 Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande *(Abrogé par Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 5)  «à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente»*. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 26, al. 2 s.]*

*La suppression du Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (Décr. préc., art. 7).*

*Les dispositions de l'art. R. 145-20, dans leur rédaction résultant du Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, sont applicables aux contrats en cours au 5 nov. 2014, date de publication dudit Décr. (Décr. préc., art. 8).*

**Art. R. 145-21** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Le prix fixé judiciairement ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite, selon le cas, en application de l'article L. 145-37 et conformément à l'article R. 145-20 ou en application de l'article L. 145-11, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.



 En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 30.]*

**Art. R. 145-22** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*«Le juge adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande».

 Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne peut être demandée et poursuivie que dans les conditions prévues à l'article L. 145-38. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 28, al. 2 s.]*



SECTION 3  ***De la procédure***

**Art. R. 145-23** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

 Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

 La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 29.]*

*Lorsque des textes législatifs ou réglementaires disposent que les contestations sont jugées conformément aux dispositions de l'art. 30 du Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, devenu art. R. 145-23, il est statué conformément aux dispositions des art. 29 à 30-1 du décret, devenus art. R. 145-23 à R. 145-31 (Décr. no 66-12 du 3 janv. 1966, art. 8).*



**Art. R. 145-24** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les mémoires indiquent l'adresse de l'immeuble donné à bail ainsi que:

 1o Pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance;

 2o Pour les personnes morales, leurs dénomination et siège social, ainsi que le titre et les nom et prénoms de leur représentant légal. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 29-1, al. 1er à 4.]*

**Art. R. 145-25** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les mémoires contiennent:

 1o Une copie de la demande en fixation de prix faite, selon le cas, en application de l'article L. 145-11 ou en application de l'article R. 145-20;



 2o L'indication des autres prétentions;

 3o Les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie.

 Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 29-1, al. 5 à 9.]*

**Art. R. 145-26** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les mémoires sont signés *(Décr. no 2019-1333 du 11 déc. 2019, art. 7)*«par les avocats des parties». Les copies des pièces que les parties estiment devoir y annexer sont certifiées conformes à l'original par le signataire du mémoire. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 29-1, al. 10.]*

*Les dispositions issues du Décr. no 2019-1333 du 11 déc. 2019 sont applicables aux instances introduites à compter du 1er janv. 2020. Par dérogation à ce qui précède, jusqu'au 1er juill. 2021, dans les procédures soumises, au 31 déc. 2019, à la procédure écrite ordinaire, la saisine par assignation de la juridiction et la distribution de l'affaire demeurent soumises aux dispositions des art. 56, 752, 757 et 758 C. pr. civ. dans leur rédaction antérieure audit Décr. (Décr. préc., art. 55, mod. par Décr. no 2020-950 du 30 juill. 2020, art. 3, et Décr. no 2020-1641 du 22 déc. 2020, art. 1er).*

**Art. R. 145-27** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.

 La partie la plus diligente remet au greffe son mémoire aux fins de fixation de la date de l'audience. Elle y annexe les pièces sur lesquelles elle fonde sa demande et un plan des locaux. Elle y joint également le mémoire et les pièces reçus de l'autre partie. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 29-2, al. 1er à 3.]*

*V. note ss. art. R. 145-26.*



**Art. R. 145-28** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Il est procédé pour le surplus comme il est dit, en matière de procédure à jour fixe, aux articles *(Décr. no 2019-1333 du 11 déc. 2019, art. 16, en vigueur le 1er janv. 2020)*«840 à 844» du code de procédure civile. L'assignation n'a toutefois pas à reproduire ou à contenir les éléments déjà portés à la connaissance du défendeur. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 29-2, al. 4.]*

**Art. R. 145-29** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Les parties *(Décr. no 2019-1333 du 11 déc. 2019, art. 7)*«sont tenues de constituer» avocat. Elles ne peuvent, ainsi que leur conseil, développer oralement, à l'audience, que les moyens et conclusions de leurs mémoires. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 29-2, al. 5.]*

*V. note ss. art. R. 145-26.*



**Art. R. 145-29-1** *(Décr. no 2024-673 du 3 juill. 2024, art. 3, en vigueur le 1er sept. 2024 et applicable aux instances en cours à cette date)*Le juge peut décider que les parties seront convoquées à une audience de règlement amiable telle que prévue aux articles 774-1 à 774-4 du code de procédure civile. Cette décision, prise par mention au dossier, constitue une mesure d'administration judiciaire.



**Art. R. 145-30** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux aux jour et heure décidés par lui *(Décr. no 73-1122 du 17 déc. 1973)*«le cas échéant en présence d'un consultant».

*(Décr. no 76-1236 du 28 déc. 1976)*«Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.»

 Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert dont la mission porte sur les éléments de fait permettant l'appréciation des critères définis, selon le cas, aux articles R. 145-3 à R. 145-7, L. 145-34, R. 145-9, R. 145-10 ou R. 145-11, et sur les questions complémentaires qui lui sont soumises par le juge.



 Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle porte. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 1er à 4.]*

**Art. R. 145-31** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*Dès le dépôt du constat ou du rapport, le greffe avise les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception *(Abrogé par Décr. no 2019-1333 du 11 déc. 2019, art. 7)  «ou, si elles sont représentées, leurs avocats,»* de la date à laquelle l'affaire sera reprise et de celle à laquelle les mémoires faits après l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés.

*(Décr. no 72-561 du 3 juill. 1972)*«Le juge, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, peut entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires.»

*(Décr. no 73-1122 du 17 déc. 1973)*«En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et en fait rapport au juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire et celle-ci est retirée du rôle. Les parties peuvent demander au juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.» *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 5 à 7.]*

*V. note ss. art. R. 145-26.*



**Art. R. 145-32** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*La rémunération définitive de l'expert est fixée en considération de sa mission. En aucun cas la rémunération de l'expert ne peut être fixée proportionnellement au montant du loyer demandé ou proposé. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 33-1.]*

**Art. R. 145-33** *(Décr. no 2007-431 du 25 mars 2007)*En cas d'appel, les dispositions des articles R. 145-31 et R. 145-32 sont applicables. *— [Décr. no 53-960 du 30 sept. 1953, art. 33-2.]*



SECTION 4  ***Annexe environnementale***

*(Décr. no 2011-2058 du 30 déc. 2011, art. 3)*

**Art. D. 145-34** *(Décr. no 2011-2058 du 30 déc. 2011, art. 3)*Le contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du code de l'environnement est défini *(Décr. no 2012-517 du 19 avr. 2012, art. 3)*«aux articles R. *[D.]* 137-1 à R. *[D.]* 137-3 *[D. 174-19 à D. 174-21]*» du code de la construction et de l'habitation. *— V. App., vo Annexe environnementale.*



*Les dispositions du Décr. no 2011-2058 du 30 déc. 2011 s'appliquent à compter du 1er janv. 2012 aux baux conclus ou renouvelés à partir de cette date, et à compter du 14 juill. 2013 aux baux en cours. Elles s'appliquent à Mayotte, à compter du 14 juill. 2015, aux baux en cours (Décr. no 2011-2058 du 30 déc. 2011, art. 3-1 et 4, mod. par Décr. no 2014-123 du 13 févr. 2014, art. 8).*

SECTION 5  ***Des charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux***

*(Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 6)*

**Art. R. 145-35** *(Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 6)*Ne peuvent être imputés au locataire:

 1o Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux;



 2o Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent;

 3o Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement;

 4o Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail;

 5o Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

 La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

 Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1o et 2o celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

*Cet art. est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 7); il est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 nov. 2014, date de la publication du Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014 (Décr. préc., art. 8).*

**Art. R. 145-36** *(Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 6)*L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

*V. note ss. art. R. 145-35.*



**Art. R. 145-37** *(Décr. no 2014-1317 du 3 nov. 2014, art. 6)*Les informations mentionnées aux 1o et 2o de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

*V. note ss. art. R. 145-35.*



SECTION 6  ***Dispositions relatives au recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception***

*(Décr. no 2016-296 du 11 mars 2016, art. 15, en vigueur le 14 mars 2016)*

**Art. R. 145-38** *(Décr. no 2016-296 du 11 mars 2016, art. 15, en vigueur le 14 mars 2016)*Lorsqu'en *[Lorsque, en]* application des articles L. 145-4, L. 145-10, L. 145-12, L. 145-18, L. 145-19, L. 145-47, L. 145-49 et L. 145-55, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

*L'art. R. 145-38 est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna (Décr. no 2016-296 du 11 mars 2016, art. 22).*

Copyright 2024 - Dalloz – Tous droits réservés