



LOGEMENTS D'ÉTUDIANTS EN RÉUSSITE

# BIENVENUE À VOUS !

**Merci d'avoir choisi un logement au sein d'une résidence LOGIFAC.**

**Sur [logifac.fr](https://logifac.fr), retrouvez tous nos conseils d'emménagement  
et de vie quotidienne.**

# CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLES POUR RESIDENCES AVEC SERVICES PARA-HOTELIERS

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

Entre la société, O.H.L.E au capital de 250.000 €, dont le siège social est 43 rue Jaboulay 69349 LYON Cedex 07, inscrite au registre du commerce sous le numéro B 398 395 913, représentée par son président en exercice, Monsieur Lionel LERISSEL, titulaire de la Carte Professionnelle n° CPI 6901 2018 000 030 802 délivrée par la CCI Lyon Métropole Saint Etienne Roanne, adhérente à la société SOCAF, 36 avenue de SUFFREN 75015 PARIS, Assureur RCP MMA IARD SA, police n°105708080.

Désigné ci-après le bailleur  
D'UNE PART

Monsieur BERHILI Charaf-eddine  
Agissant solidairement entre eux,

Désigné(s) ci- après le(s) locataire(s)  
D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

O.H.L.E donne en location à compter du **16/07/2024** au(x) locataire(s) désigné(s) qui accepte, les locaux et équipements ci-après désignés aux conditions suivantes :

### I - DESIGNATION DES LIEUX SITUATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX

#### A. Désignation

Résidence : Condorcet

Appartement : 413  
Bâtiment 1 - 1 Rue des 21 Appelés  
93300 Aubervilliers

Type : T1 4ème étage

Surface habitable : 18,01 m²

#### B. Destination des locaux

La location du logement est destinée à un usage d'habitation principale du locataire et consentie par priorité, aux étudiants ainsi qu'aux personnes en formation ou stage, condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur.

Le cas échéant,

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex. Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet) : Néant

Modalités de production de chauffage : Individuel

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle

En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE : Sans objet

En cas d'eau chaude collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE : Sans objet

L'Immeuble en Copropriété possède un chauffage Collectif et une production d'eau chaude sanitaire

Collective.

**Rappel** : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

iii) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. » ;

La résidence où se trouve le logement objet du présent contrat de location est une résidence avec services para-hôteliers.

C. Désignation des parties et équipements faisant l'objet d'un usage commun

Ascenseur, laverie, salle commune, garage à vélos.

## II - LA DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée d'un an qui débutera le 16/07/2024 et qui s'achèvera le 15/07/2025, sauf en cas de cessation d'activité du bailleur ou de résiliation du bail entre le bailleur et le propriétaire du logement.

Il est renouvelable par tacite reconduction pour une durée équivalente. Les conditions de résiliation du contrat figurent expressément aux conditions générales.

## III - CONDITIONS FINANCIERES

A. Loyer

L	120	LOYER OCCUPATION F-HT	552,09 €
T		TVA (Loyers/Consommables/Autres)	59,36 €
		FORFAIT DE CHARGES	41,51 €
<b>Total</b>			652,96 €

Les modalités de révision sont indiquées aux conditions générales du présent contrat.

Informations relatives au loyer du dernier locataire

Montant H.T : 533,44 €

Date de la dernière révision de loyer : 01/07/2024

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 : Néant

B. Charges récupérables

Le loyer inclut la quote-part imputable au(x) locataires (s) au titre des charges récupérables définies par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Le forfait de charges est versé simultanément au loyer et ne donne pas lieu à régularisation ultérieure ; le montant du forfait de charges étant fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et pouvant être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer.

Les charges incluent les consommations d'électricité parties communes, d'eau froide et de chauffage collectif, l'entretien des parties communes, les frais d'entretien des ascenseurs, des VMC et des éléments de sécurité ainsi que la taxe d'ordures ménagères

Le forfait de charges n'inclut pas : La souscription d'un abonnement électrique et réglée directement par le locataire auprès du distributeur

#### IV - DEPOT DE GARANTIE

Le locataire verse ce jour à **O.H.L.E** une somme de 1187,21 € en garantie de paiement et de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat.

Le montant total sera réglé en 3 fois selon l'échéancier suivant :

Echéance 1	16/07/2024	395,74 €
Echéance 2	05/08/2024	395,74 €
Echéance 3	05/09/2024	395,73 €

#### V - FRAIS DE DOSSIER

La quote-part des frais liés à la réalisation de la présente location à la charge du locataire s'élève à 400,00 €.

Le montant total sera réglé en 3 fois selon l'échéancier suivant :

Echéance 1	16/07/2024	133,33 €
Echéance 2	05/08/2024	133,33 €
Echéance 3	05/09/2024	133,34 €

#### VI - ASSURANCE

- Le locataire est tenu :

- d'assurer son mobilier et, le cas échéant, celui mis à disposition, contre les risques d'incendie, de dégât d'eau et d'explosion,

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers **O.H.L.E** et les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable,

- de justifier de cette assurance à **O.H.L.E** lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du contrat de location, en payer régulièrement les primes et en justifier à **O.H.L.E** chaque année à la demande du bailleur.

- 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, **O.H.L.E** souscrira une assurance pour compte du locataire et son montant sera récupéré par douzième à chaque paiement de loyer, inscrit sur l'avis d'échéance. Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement 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.

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

Le locataire se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

- Le locataire est tenu de déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement **O.H.L.E** de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement responsable vis à vis de **O.H.L.E** du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

**Le locataire et la caution attestent avoir pris une parfaite connaissance des conditions générales du présent contrat ci-après disposées et jointes en annexe des présentes conditions particulières.**

Fait en **3** exemplaires,

A **Aubervilliers**

Le **02/07/2024**

**LE(S) LOCATAIRE(S) (ou signature du responsable légal dans le cas d'un locataire mineur)**

« lu et approuvé – bon pour accord »

En cas de pluralité de locataires : Ajouter la mention « agissant solidairement et conjointement »

Signature

**LA CAUTION**

« lu et approuvé – bon pour accord »

Signature

**O.H.L.E**

# CONDITIONS GENERALES

## CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLES AVEC SERVICES PARA-HOTELIERS

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, la présente location est soumise, notamment, aux articles 25-3 à 25-11 (concernant les locations meublées) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement de **O.H.L.E**

### I - DESTINATION DES LIEUX

**O.H.L.E** loue à usage d'habitation principale du locataire, qui accepte et s'y oblige, les locaux meublés désignés aux conditions particulières annexées au présent contrat.

Le locataire a la jouissance exclusive des parties privatives et le droit à l'utilisation des parties communes conformément au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble.

### II - CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT

Le locataire est tenu au paiement de loyers et accessoires et frais de poursuites.

#### A. Loyer

Le montant de l'avis d'échéance récapitule les opérations du mois à venir (M+1) et est payable en totalité, d'avance, le 5 du mois concerné.

Les parties conviennent que le premier montant à acquitter sera dû à compter du 16/07/2024 même si l'entrée dans le logement n'est pas encore effective.

Dans l'hypothèse où **O.H.L.E** devrait supporter des frais bancaires liés au défaut de paiement et/ou au retard de paiement du loyer par le locataire, celui-ci devra rembourser à **O.H.L.E** le montant desdits frais bancaires, qui lui seront refacturés à l'euro l'euro.

Le loyer est révisé le 1er juillet de chaque année sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) du premier trimestre de l'année de révision, publié par l'I.N.S.E.E.

En cas de modification de cet article modifiant ou remplaçant l'indice de révision, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'Insee ou tout autre organisme.

Le loyer peut être, également, modifié selon la réglementation en vigueur. Le loyer est soumis à la TVA selon le taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

#### C. Autres frais

- Le montant des autres frais est fixé à 0,00 €.
- Les coûts induits par certaines exigences du locataire seront facturés lors de l'appel du loyer (paiement par chèque étranger, gestion de garantie spécifique, ...).

### III - DEPOT DE GARANTIE

Conformément à la réglementation, le dépôt de garantie s'élève à 1187,21 €.

Le dépôt de garantie est demandé par le bailleur à titre de garantie par le locataire de l'exécution de ses obligations découlant du présent bail. Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers mensuels, lesquels devront être régulièrement payés à la date convenue.

Le dépôt de garantie sera restitué :

- Dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire au bailleur ou à son mandataire 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.
- Dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire au bailleur ou à son mandataire, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et de

celles dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A cette fin, le locataire devra indiquer au bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de congé donné par le locataire, ce dernier s'interdit d'imputer les loyers et autres sommes restant dues sur le dépôt de garantie.

#### **IV - ETAT DES LIEUX A L'ENTREE LOCATAIRE**

Le locataire déclare prendre les lieux en l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et contresigné par les deux parties, lors de la remise des clés.

L'état des lieux d'entrée consigne l'état des locaux et des équipements et précise, notamment, les anomalies, dysfonctionnements et/ou dommages constatés dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages, sanitaires et autres matériels ou mobilier d'équipement. Le locataire peut demander à **O.H.L.E** de compléter l'état des lieux dans les dix (10) jours à compter de son établissement ; pendant le premier mois de chauffe, il peut également demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le locataire devra en informer le bailleur par écrit. Ce dernier ne répondra que des dysfonctionnements dont il aura eu connaissance.

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont dressés contradictoirement dans l'état des lieux signés par les parties ; ils consignent l'état du mobilier, et notamment, les anomalies, dysfonctionnements et/ou dommages constatés.

#### **V - ETAT DES LIEUX AU DEPART DU LOCATAIRE**

Au départ du locataire, un état des lieux de sortie contradictoire est effectué en présence du représentant de **O.H.L.E** et du locataire, ou le cas échéant, de son représentant dûment mandaté.

A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties et sept (7) jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera dressé par un commissaire de justice à frais partagés à la demande de la partie la plus diligente.

Il est également procédé à un inventaire et un état détaillé contradictoires du mobilier entre **O.H.L.E** et le locataire. Le locataire s'oblige à restituer en nature le mobilier lui-même et non son équivalent, sauf accord express et par écrit de **O.H.L.E**.

En cas d'anomalies, dysfonctionnements et/ou dommages au logement et/ou aux équipements se trouvant dans le logement et/ou au mobilier, constatés par rapport à l'état des lieux ainsi qu'à l'état détaillé du mobilier effectués à l'entrée du locataire, et relevant de la responsabilité de celui-ci pour quelque cause que ce soit, sauf usure normale et sans faute de sa part, le locataire en supporter le coût des réparation et/ou de remplacement selon les cas, sur présentation par **O.H.L.E** des justificatifs.

#### **VI - CONGE DU LOCATAIRE ET CONGE DU BAILLEUR**

##### A. Congé du locataire

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'un commissaire de justice, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris quand la durée du bail est réduite à neuf mois. Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date. Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Outre ces règles prévues par la loi du 6/07/1989, le sous-locataire a également la possibilité de donner son préavis par voie dématérialisée directement sur son espace personnel, accessible via le site <https://www.logifac.fr>.

S'il fait l'objet d'une procédure en cours auprès d'un commissaire de justice, le sous locataire ne pourra choisir ce dispositif et devra délivrer son congé en application des dispositions légales précitées.

#### B. Congé du bailleur

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'un commissaire de justice sous réserve de respecter un préavis de trois mois. Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par l'un ou l'autre des locataires de l'une des obligations lui incombant. Les délais de préavis, du bailleur comme du locataire, courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

#### C. Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés. De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux. En cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du locataire, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

### **VII - OCCUPATION-JOUISSANCE**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

#### Occupation - Jouissance

1. D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public (Article 7b de la loi du 6 juillet 1989),
2. De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location,
3. De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit,
4. De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers,
5. De notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

### **VIII - PERTE DE LA QUALITE D'ETUDIANT**

Comme il l'a été expressément stipulé ci-dessus, le présent bail est consenti, par priorité, aux étudiants, ainsi qu'aux personnes en formation ou stage, condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur.

Aussi, s'agissant de locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants, la perte de la qualité d'étudiant du locataire, ne redonne pas le bénéfice de l'application des dispositions des articles L 613-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux cas et conditions du sursis à l'exécution des décisions de justice prononçant l'expulsion.



Afin que le bailleur soit en mesure de vérifier si le locataire remplit cette condition, le locataire devra justifier de sa qualité d'étudiant sur simple demande, même orale, du bailleur. A défaut pour le locataire d'avoir apporté la justification sous quinze jours après une demande du bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est expressément convenu que cela entraînera de plein droit et de façon irrévocable la perte du bénéfice de qualité d'étudiant avec notamment pour conséquence que le locataire ne pourra se prévaloir des dispositions de l'article L 613-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (l'expulsion du locataire pouvant alors notamment avoir lieu pendant la trêve hivernale).

## **IX - ENTRETIEN-TRAVAUX-REPARATIONS**

Le locataire prend les lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

- a) Il devra avertir **O.H.L.E** ou son mandataire et lui confirmer par écrit toutes fuites d'eau, dégradations, anomalies et/ou tous événements pouvant générer des dommages pour la conservation du bâtiment, sans délai, dès qu'il en aura connaissance.
- b) Il prendra à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret du 26 août 1987 : JO du 30.8.1987, annexé au présent contrat), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : Article 7d de la loi du 6 juillet 1989).
- c) Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, de travaux ou d'aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit de **O.H.L.E**. A défaut de cette autorisation, **O.H.L.E** pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements au frais du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire ne puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés. Au départ du locataire, **O.H.L.E** pourra décider de conserver les embellissements fixes effectués par le locataire, sans indemnité quelconque due à celui-ci ou exiger la remise de l'appartement dans son état primitif aux frais du locataire.
- d) De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- e) De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
- f) De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.
- g) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux (disposition d'ordre public : Article 7e de la loi du 6 juillet 1989).
- h) En cas de nécessité de travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.
- i) De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- j) De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol, d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.
- k) D'entretenir les détecteurs de fumée et de les maintenir en bon état de fonctionnement.
- l) Le logement devra, en tout temps, pendant l'exécution du contrat de location, être laissé en parfait état de propreté.
- m) Le locataire s'interdit de manœuvrer tous appareils, robinets ou autres dispositifs de réglage disposés avant les compteurs des logements, ou de stocker des bouteilles de gaz ou produits inflammables dans le logement.

## X - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le locataire doit 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 (disposition d'ordre public : Article 7c de la loi du 6 juillet 1989).

Le locataire doit répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.

Le locataire ne doit pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

## XI - REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le règlement d'immeuble est opposable à tous les occupants. Pour assurer les meilleures conditions de vie de l'ensemble des habitants de la résidence, le locataire devra :

- a) Se conformer à tous les règlements municipaux ou préfectoraux en vigueur et tout particulièrement aux règles relatives à la sécurité.
- b) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble. Le cas échéant et sauf accord du bailleur, de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs et son personnel.
- c) Respecter les lois et règlements concernant le bon ordre, l'hygiène et la salubrité publique de telle façon à ne pas nuire et à ne pas troubler la tranquillité et la sécurité de ses voisins. Il est notamment et formellement interdit de faire du bruit de 22 heures à 7 heures du matin. Il est rappelé au locataire de veiller particulièrement à ne pas incommoder ses voisins par l'usage abusif, entre les heures ci-dessus, d'appareils électroniques. L'intensité sonore de ces appareils ne devra pas être perceptible, à partir de 22 heures, des appartements voisins sous peine de constituer un trouble de jouissance. De même il est rappelé que l'antiparasitage constitue une obligation légale.
- d) Demander par écrit préalablement l'autorisation à **O.H.L.E** pour toute réunion dans les locaux communs ; étant précisé que ces réunions, manifestations et toutes autres célébrations autorisées ne pourront être tenues que dans les locaux communs spécifiquement prévus à cet effet,
- e) Assurer la propreté des escaliers, paliers et couloirs, tenir les locaux communs et annexes privatifs (caves, jardins, garages, parkings) en parfait état de propreté et les entretenir parfaitement,
- f) Ne pas étendre de linge ou de literie de manière visible de l'extérieur, pour la bonne harmonie de l'ensemble de la résidence, De n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets et de ne pas laisser écouler d'eau.
- g) De laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Le locataire devra informer le bailleur dès qu'il aura connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes...).  
Le locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.
- h) De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs représentants entre locataires, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites.
- i) Déposer dans les conteneurs mis à disposition, les ordures ménagères. Il est interdit d'y jeter des bouteilles en verre, des objets incandescents ou d'y verser des liquides. Toutes précautions doivent être prises pour ne pas porter atteinte à la sécurité du préposé à l'enlèvement des ordures ménagères et faciliter sa tâche, De ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager,
- j) En cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de

s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. Le locataire supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien s'il se raccorde à l'installation collective.

- k) S'interdire tout affichage en dehors des panneaux exclusivement réservés aux locataires et à **O.H.L.E.** Aucune plaque professionnelle ne pourra être apposée sur les bâtiments et les portes d'entrée des logements.
- l) S'interdire de fumer dans les parties communes de l'immeuble (couloir - hall d'entrée, salles communes, laverie, caves, garages etc....),
- m) S'interdire de jeter ou déposer des papiers, détritiques ou objets quelconques sur les espaces verts, voiries ou toutes parties communes de la résidence. **O.H.L.E.** pourra demander réparation de toutes dégradations commises par le locataire dans les parties communes qu'il s'agisse d'abandon d'objets quelconques, de graffitis, de salissures ou de vandalisme. Les couloirs et escaliers d'immeubles étant des lieux de passage, il est demandé d'y éviter les rassemblements et conversations prolongés,

De plus il est rappelé que :

- n) Les animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble à la condition expresse qu'ils ne perturbent pas la vie collective de la résidence, à l'exception des chiens de 1ère catégorie (chiens d'attaque) qui eux sont strictement interdits. Les animaux domestiques tolérés ne devront pas vagabonder dans les parties communes.
- o) Les chiens de catégories 2 tel que définis par le Code Rural et concernés par l'arrêté ministériel du 27 avril 1999, devront être tenus en laisse et muselés dans les parties communes de la résidence. De plus, leurs propriétaires devront fournir à **O.H.L.E.** :
  - le récépissé de déclaration en Mairie,
  - les certificats de vaccinations
  - la fiche d'identification de l'animal.

Tout manquement à cet article pourra faire l'objet d'un dépôt de plainte et **O.H.L.E.** se réserve le droit de solliciter la résiliation judiciaire du contrat de location.

- p) Les bicyclettes, cyclomoteurs, motos etc.... devront obligatoirement être rangés dans les locaux destinés à cet effet ou sur la voie publique. Tous objets déposés dans les parties communes seront considérés comme abandonnés et enlevés aux frais du locataire,
- q) Les emplacements pour véhicules ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matériel inflammable. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées,
- r) Seuls les barbecues électriques sont autorisés. Les barbecues au gaz, charbon, bois et autres combustibles sont strictement interdits.
- s) En cas d'incendie les locataires se conformeront aux consignes particulières qui seront données.

L'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent règlement pourra faire l'objet pour le locataire qui ne s'y conforme pas, de poursuites judiciaires.

## **XII - AIDE AU LOGEMENT**

En cas d'attribution d'allocation logement, le locataire s'engage à fournir à la Caisse d'Allocations Familiales des informations sincères et véritables sur son état civil, sa situation familiale, ses ressources et tout autre changement susceptible d'entraîner une modification de ses droits.

Le locataire dégage **O.H.L.E.** de toute responsabilité en cas d'omission ou de déclaration frauduleuse.

## **XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE**

- Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble à **O.H.L.E.**, sans aucune formalité judiciaire.

- Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore 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, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois. Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis à **O.H.L.E**, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, **O.H.L.E** pourra alors l'y contraindre par simple décision de justice.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement des sommes, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par **O.H.L.E** au cas où le chèque ou le prélèvement serait rejeté.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise à **O.H.L.E**.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'un commissaire de justice et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, **O.H.L.E** se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

Lorsque qu'une caution(s) garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans le délai de quinze jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

#### **XIV - CLAUSE PENALE**

Le(s) locataire(s) s'engagent à respecter les deux clauses pénales suivantes :

- Tout retard dans le paiement de l'avis d'échéance mensuel (au-delà de 30 jours d'exigibilité) entraînera une majoration de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil et indépendamment de tous autres dommages et intérêts.
- Si le(s) locataire(s) déchu(s) de tout droit d'occupation ne libère(nt) pas le logement ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation forfaitaire et non réductible pour quelque motif que ce soit égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à son complet déménagement et la restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux faisant obstacle à l'exercice de son activité pour le bailleur.

#### **XV - CONDITION SUSPENSIVE**

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, KHICHA Nadia dont le congé a été donné pour le 30/04/2024. L'attention du locataire est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le locataire à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

**Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au locataire.**

#### **XVI - OBLIGATIONS BAILLEUR**

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire un logement décent (Décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi,
- 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 consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières,

- 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.

## **XVII - SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation au présent bail. Le locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

## **XVIII - DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE**

Conformément à l'Art 3-3 alinéa 10 de la loi du 06 juillet 1989, 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 (Notice explicative en annexe du présent contrat de location).

## **XIX - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, **O.H.L.E** en son siège social et le locataire en son domicile.

## **XX - GESTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Conformément aux dispositions du règlement (UE) n°2016/679 et à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, **O.H.L.E** prend toutes les mesures organisationnelles, juridiques et logiques pour assurer la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données personnelles qu'elle traite dans le cadre de sa mission. Pour exercer ses droits en matière de protection des données à caractère personnel, le Locataire peut adresser sa demande au référent Informatique et Libertés de **O.H.L.E** par courrier à : LOGIFAC - Gestion des données personnelles 43 RUE JABOULAY 69349 LYON CEDEX 07

Toute personne dispose du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés <https://www.cnil.fr/fr/agir>

## **XXI - ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION**

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

- a) Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- b) Un dossier de diagnostic technique comprenant :
  - a. Un diagnostic de performance énergétique,
  - b. Le cas échéant, 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,
  - c. Le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
  - d. Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale, publié au Journal officiel en date du 31 mai 2015, texte N°20 (Version LEGIFRANCE ci-jointe)
- c) La liste des services para-hôtelières proposés dans la résidence
- d) L'état des lieux d'entrée comportant l'inventaire et le détail du mobilier dans le logement

e) Le décret du 26 août 1987

f) L'engagement de caution

Fait en 3 exemplaires à Aubervilliers Le 02/07/2024

**LE(S) LOCATAIRE(S) (ou signature du responsable légal dans le cas d'un locataire mineur)**

« lu et approuvé – bon pour accord»

En cas de pluralité de locataires : Ajouter la mention « agissant solidairement et conjointement »

Signature

**LA CAUTION**

« lu et approuvé – bon pour accord»

Signature

**O.H.L.E**

Le 17 juillet 2015  
ARRETE  
Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d’information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale  
NOR: ETL11511666A  
Version consolidée au 1 août 2015  
La ministre du logement, de l’égalité des territoires et de la ruralité,  
Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 3 ;  
Vu le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale ;  
Vu l’avis de la Commission nationale de concertation en date du 5 mai 2015,  
Arrête :  
Article 1 (différé)  
Le contenu de la notice d’information, jointe aux contrats de location établis suivant les contrats types définis par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 susvisé est précisé en annexe du présent arrêté.  
Article 2 (différé)  
Le présent arrêté entre en vigueur le 1er août 2015.  
Article 3 (différé)  
Le directeur de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages est chargé de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.  
Annexe  
CONTENU DE LA NOTICE D’INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION  
Préambule.  
1. Etablissement du bail.  
1.1. Forme et contenu du contrat.  
1.2. Durée du contrat.  
1.3. Conditions financières de la location.  
1.3.1. Loyer.  
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.  
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.  
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.  
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.  
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.  
1.3.2. Charges locatives.  
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.  
1.3.4. Modalités de paiement.  
1.4. Garanties.  
1.4.1. Dépôt de garantie.  
1.4.2. Garantie autonome.  
1.4.3. Cautionnement.  
1.5. Etat des lieux.  
2. Droits et obligations des parties.  
2.1. Obligations générales du bailleur.  
2.2. Obligations générales du locataire.  
3. Fin de contrat et sortie du logement.  
3.1. Congés.  
3.1.1. Congé délivré par le locataire.  
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.  
3.2. Sortie du logement.  
3.2.1. Etat des lieux de sortie.  
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.  
4. Règlement des litiges locatifs.  
4.1. Règles de prescriptions.  
4.2. Règlement amiable et conciliation.  
4.3. Action en justice.  
4.3.1. Généralités.  
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.  
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.  
4.3.2.2. Résiliation judiciaire.  
4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.  
4.4. Prévention des expulsions.  
4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.  
4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).  
4.5. Procédure d’expulsion.  
5. Contacts utiles.  
Préambule  
Le régime de droit commun des baux d’habitation, applicable aux locations de logements

constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.  
La présente notice d’information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.  
Si la plupart des règles s’appliquent indifféremment à l’ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.  
Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d’un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d’y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).  
Les colocations, définies comme la location d’un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).  
1. Etablissement du bail  
1.1. Forme et contenu du contrat  
Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.  
Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l’aide d’un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d’originaux que de parties et remis à chacune d’elles.  
Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l’identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d’inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d’une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l’écart constaté (art. 3 et 3-1). Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s’agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d’héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d’envoi de quittance, etc. (art. 4).  
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).  
1.2. Durée du contrat  
Location d’un logement nu :  
Le bail d’un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu’il est une personne morale (par exemple, une société, une association).  
A la fin du bail et à défaut de congé donné par l’une ou l’autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu’il est une personne morale (art. 10).  
Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d’au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d’une société civile immobilière familiale ou d’une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l’événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l’événement est réalisé et qu’il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l’événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l’événement ne s’est pas produit ou n’a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu’au délai de trois ans (art. 11).  
Location d’un logement meublé :  
Le contrat de location d’un logement meublé est conclu pour une durée d’au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.  
Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d’un bail d’une durée de neuf mois qui n’est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).  
1.3. Conditions financières de la location  
1.3.1. Loyer  
1.3.1.1. Fixation du loyer initial  
En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d’accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret.  
Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :  
Pour l’ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d’évolution des loyers en cas de relocation d’un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d’un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l’évolution de l’indice de référence des loyers (IRL). L’augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d’amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l’objet d’une première location, les

logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l’objet, depuis moins de six mois, de travaux d’amélioration d’un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.  
Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d’un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :  
Un mécanisme complémentaire d’encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s’appliquer dans les communes qui sont dotées d’un observatoire local des loyers agréé par l’Etat. Ce dispositif s’appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.  
A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable.  
Dans les territoires où l’arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d’un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d’abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l’absence d’accord entre les parties, en ayant recours au juge.  
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat  
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :  
Lorsqu’une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l’indice de référence des loyers (IRL) publié par l’INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l’évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.  
L’indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l’indice du même trimestre connu à la date de révision.  
Le bailleur dispose d’un délai d’un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.  
Passé ce délai, la révision du loyer pour l’année écoulée n’est plus possible.  
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.  
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :  
Exceptionnellement, le loyer d’un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l’une ou l’autre des parties fera exécuter à ses frais durant l’exécution du contrat.  
La clause du contrat de location ou l’avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d’application. Lorsqu’elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d’amélioration.  
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)  
Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l’objet d’aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s’il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l’expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.  
Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d’huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.  
En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s’efforce de concilier les parties et en cas d’échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l’une ou l’autre des parties.  
A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d’instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.  
Si, au terme du contrat, aucun accord n’est trouvé, ou si le juge d’instance n’est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit). Lorsqu’une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s’applique progressivement au cours du bail renouvelé :  
- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l’ancien loyer, l’augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s’il est une personne morale. Cette hausse s’entend hors révision annuelle liée à la variation de l’indice de référence des loyers ;  
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l’ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par

sixième sur six ans. L’étalement par sixième s’applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l’augmentation continue à s’échelonner lors du renouvellement suivant.  
Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d’ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :  
- dans l’ensemble des zones de tension du marché locatif , un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;  
- dans les zones de tension du marché locatif dotées d’un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d’encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :  
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s’avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d’huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;  
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.  
1.3.2. Charges locatives (art. 23)  
Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d’entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.  
La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.  
Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :  
- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;  
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.  
Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l’année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.  
Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.  
C’est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :  
- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;  
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;  
- une note d’information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d’eau chaude sanitaire collectives.  
Dans les six mois suivant l’envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l’ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.  
Si la régularisation des charges n’a pas été effectuée dans l’année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).  
Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :  
Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d’un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).  
(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l’article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.  
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)  
Dans le cadre d’une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d’un logement, ou dans les parties communes de l’immeuble, des travaux d’économies d’énergie.  
Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d’achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.  
1.3.4. Modalités de paiement  
Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.  
Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l’accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l’avis d’échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

#### 1.4. Garanties

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

##### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

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

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

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2. 1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

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

##### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

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

##### Exigibilité :

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

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

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

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

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

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

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

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

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

Engagement à durée déterminée :

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

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

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

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

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

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

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

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

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

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

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

##### 2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

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

Délivrer un logement en bon état :

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

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

Entretien le logement :

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

Aménagements réalisés par le locataire :

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

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

Usage du logement :

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

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

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

##### 2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

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

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

Utilisation du logement :

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

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du

voisinage :

- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres)

- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;

- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

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

Entretien :

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

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, maléfice, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il n'y prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

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

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

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

##### 3. Fin de contrat et sortie du logement

###### 3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

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

###### 3.1.1. Congé délivré par le locataire

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

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

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

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d'une des

situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. A défaut, le préavis de trois mois s'applique. Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

###### 3.1.2. Congé délivré par le bailleur

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

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

Forme et délais :

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

Location nue :

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

Location meublée :

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

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

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

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

###### 3.2. Sortie du logement

###### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Règlement des litiges locatifs



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

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

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité. Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.). Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

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

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

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

Le champ de compétence de la CDC est large.

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

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés. Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

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

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

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

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

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

Le juge peut alors :

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

4.4. Prévention des expulsions

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

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

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

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

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

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

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

(CCAPEX)

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

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

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de logement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un logement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

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

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

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

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaire.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître,

à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

Fait le 29 mai 2015.

Sylvia Pinel