

BAIL HABITATION (Soumis aux dispositions de la loi du 06/07/1989) (OL2)

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Entre l'association loi de 1901 O.N.L.E, dont le siège est 43 Rue Jaboulay, 69349 LYON Cedex 07.

Désignée ci-après le gestionnaire

Et

Monsieur ANDRE Marc

Né(e) le 28/06/1994

à Delmas

Adresse Email : marcperetandre@gmail.com

Téléphone portable : 07 69 62 01 70

Mademoiselle ANDRE Marlange

Né(e) le 25/01/2000

à Delmas

Adresse Email : andremarlangehermosa@gmail.com

Téléphone portable : 07 69 62 01 70

Désigné(s) ci- après le(s) locataire(s)

Il est convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

Le logement N° 0054 d'une surface de 28,67 M2, situé au 00 étage, Bâtiment 02, de la résidence PABLO PICASSO, adresse 2 à 16 Rue Paul VERLAINE, 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES.

L'Immeuble en Monopropriété, mis en service le 01/09/2009, possède un chauffage Collectif et une production d'eau chaude sanitaire Collective.

Le logement est équipé. La liste des équipements est précisée dans le formulaire d'état de lieux d'entrée.

Le logement comporte une entrée, une salle d'eau ou de bain, 2 pièce(s) principale(s), une kitchenette et un WC.

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 gestionnaire.

C. Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Laverie, salle commune, garage à vélos.

D. Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Néant

III. Date de prise d'effet du contrat

Le bail d'une période de 6 ans, prend effet le 01/09/2020 pour expirer le 31/08/2026, sauf en cas de cessation d'activité du gestionnaire ou de résiliation du bail entre le gestionnaire et le propriétaire du logement.

A l'issue de cette première période, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de trois ans aux mêmes conditions dans la limite de six ans.

En cas de congé donné par le(s) locataire(s), ce(s) dernier(s) s'engage(nt) à communiquer au gestionnaire leur nouvelle adresse au plus tard le jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

Le montant total (Loyer/Charges/Autres frais) à acquitter s'élève à 637,20 € et se décompose de la manière suivante :

L	142	LOYER CONVENTIONNE SH	325,69
L	220	LOYER COMPLEMENTAIRE	159,56
C	301	ACOMPTE CH.LOC. Logement SH	129,19
D	350	ACOMPTE TAXE ORDURES MENAGERES	12,61
D	490	COTISATION	10,15
Total			637,20

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial

Le montant du loyer est fixé à 485,25 €.

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

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis :

- Au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui.
- A loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non.
- Montant du loyer de référence : 0.00 €/M2 / Montant du loyer de référence majoré : 0.00 €/M2.

Informations relatives au loyer du dernier locataire

Montant : (Sans objet)

Date du dernier versement : (Sans objet)

Date de la dernière révision de loyer : (Sans objet)

2. Modalités de révision

Le loyer sera révisé de plein droit et sans formalité le 1^{er} septembre de chaque année en cas de variation à la hausse sur une année de la valeur du 1^{er} trimestre de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'Insee. Au jour de la date d'effet du contrat, l'IRL de référence est celui du 1^{er} trimestre de l'année 2019, soit une valeur de 129,38.

La révision prendra effet automatiquement sans que le bailleur soit obligé de procéder à une information préalable. Les modalités de révision sont celles déterminées par l'article 17-1 de la Loi du 6 juillet 1989.

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.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables

Provisions sur charges.

2. Montant des provisions sur charges ou en cas de colocation du forfait de charges

Le montant des provisions sur charges est fixé à 129,19 €.

3. En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges

Néant.

C. Autres frais

Le montant des autres frais est fixé à 22,76 €.

La cotisation est exigible annuellement et n'est pas restituable en cas de départ anticipé.

Les coûts induits par certaines exigences du locataire seront facturés lors de l'appel du loyer (paiement par chèque étranger, gestion de garantie spécifique, ...).

Le locataire s'engage à payer les impôts et taxes auxquels il est assujéti et à verser au gestionnaire tous impôts et taxes dont ce dernier aurait à assurer le paiement (taxe d'habitation, taxe de séjour...).

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera appelée avec le loyer sous forme de provision mensuelle, puis régularisée en fin d'année après réception du justificatif de cette dernière.

D. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charge

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

Néant.

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

Néant.

E. Modalités de paiement

Le montant de l'avis d'échéance récapitule les opérations du mois en cours et est payable en totalité, le dernier jour du mois. Les parties conviennent que le premier montant à acquitter sera dû à compter du 01/09/2020 même si l'entrée dans le logement n'est pas encore effective.

F. Modalités de réévaluation du loyer manifestement sous-évalué lors d'un renouvellement de contrat.

Néant.

V. Travaux

Le cas échéant,

1. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Néant.

2. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisition d'équipements :

Néant.

3. Diminution du loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Néant.

VI. Garanties

Conformément à la réglementation, le dépôt de garantie s'élève à 485,25 € et sera réglé en 1 fois selon l'échéancier suivant :

Echéance	Date	Montant
1	01/09/2020	485,25 €
2		€
3		€

Le dépôt de garantie est demandé par le gestionnaire 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 gestionnaire 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 gestionnaire 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 gestionnaire ou à son mandataire, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au gestionnaire 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 gestionnaire 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.

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires

Les locataires, en cas de pluralité de locataires seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des locataires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail ou de tacite reconduction.

Le cas échéant, en cas de colocation :

La solidarité des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail. À défaut, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat

Il est expressément convenu :

- Qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Qu'en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs, et un mois après de s'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Qu'en cas de 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, et un mois après une sommation demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si l'un des locataires refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

IX. Le cas échéant, honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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

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

Plafonds applicables

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

Montant	Surface	Montant / M2
320,00€	28,67 M2	11,16 €

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : Néant.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du locataire :

Prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail	: 320,00 €
Prestations le cas échéant, de réalisation de l'état des lieux d'entrée	: Néant.

Le montant total de ces honoraires s'élève à 320,00 € et sera réglé en 1 fois selon l'échéancier suivant :

Echéance	Date	Montant
1	01/09/2020	320,00 €
2		€
3		€

2. Honoraires à la charge du gestionnaire :

Prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail	0.00 €
Prestations le cas échéant, de réalisation de l'état des lieux d'entrée	0.00 €
Prestations le cas échéant, autres	0.00 €

X. Assurance Multirisque habitation

Le locataire demande à adhérer au contrat multirisque habitation OSE N° 11180396 souscrit par l'intermédiaire de la société SEM ASSUR auprès de SWISSLIFE Assurances de Biens. La prime sera appelée mensuellement sur l'avis d'échéance.

XI. Etat des lieux

Le locataire déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, lors de la réception des clés ou lors de leur restitution.

Le locataire dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception des clés pour porter à la connaissance du gestionnaire des anomalies, des défauts de fonctionnement qui n'auraient pas été constatés lors de l'état des lieux d'entrée.

Pour les équipements de chauffage, le délai est porté à trente jours et commence à courir à compter du 1^{er} jour de chauffe pour un chauffage collectif.

Le locataire devra informer le gestionnaire par écrit par lettre recommandée avec accusé réception ou remise en mains propres à l'accueil de la résidence contre récépissé. Ce dernier ne répondra que des dysfonctionnements dont il aura eu connaissance.

XII. Cautionnement

Au présent contrat interviennent le(s) garant(s) suivant(s) :

Civ.	Nom	Date Naiss.	Lieu Naiss.	Tél. Port.	Tél. Dom.
M.	ANDRE Perrault	15/12/1991	DELMAS	07 69 62 01 70	

Résident :

Civ.	Nom	Adresse
M.	ANDRE Perrault	6 quai de la révolution 94140 ALFORTVILLE

Au titre de garant(s) et déclare(nt) se porter caution solidaire et indivisible du ou des locataire(s).

Le(s) garant(s) s'engage(nt) irrévocablement, en renonçant à tout privilège de discussion ou de division, à garantir la bonne exécution des obligations du ou des locataire(s).

Le(s) garant(s) s'engagent à payer au gestionnaire les loyers et toutes les sommes dues par le(s) locataire(s) majorées des intérêts, frais, accessoires sur la seule justification de leur exigibilité.

Cet engagement est donné pour toute la durée du bail meublé et de ses renouvellements successifs, dans la limite des six ans.

XIII. Condition suspensive

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, Mle NDIAYE Bator dont le congé a été donné pour le 16/01/2020. 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.

XIV. Déchéance de la qualité d'étudiant

Comme il l'a été expressément stipulé ci-dessus (Article IIB Destination des locaux), le présent bail est consenti, par priorité, aux étudiants, ainsi qu'aux personnes en formation ou stage, condition essentielle et déterminante du consentement du gestionnaire.

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 gestionnaire 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 gestionnaire. A défaut pour le locataire d'avoir apporté la justification sous quinze jours après une demande du gestionnaire 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).

XV. Clauses pénales

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 gestionnaire, 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 gestionnaire du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux faisant obstacle à l'exercice de son activité pour le gestionnaire.

CONDITIONS GENERALES

• REGLEMENT D'IMMEUBLE

1. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
 - a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble,
 - b) Le cas échéant et sauf accord du gestionnaire, 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,
 - c) De ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble,
 - d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique,
 - e) 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,
 - f) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter,
 - g) De n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets et de ne pas laisser écouler d'eau,
 - h) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pit-bulls, boer bulls, ...,
 - i) De ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager,
 - j) 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.
2. De donner accès dans les lieux loués au gestionnaire, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entre locataires, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites.
3. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
4. 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 gestionnaire, 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.

• CHARGES ET CONDITIONS

OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE

Le gestionnaire est obligé :

1. 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,
2. 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,
3. 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,
4. 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.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

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'utiliser 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 gestionnaire 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.

• Entretien – Travaux - Réparation

- 1 De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret N° 87-712 du 26 août 1987, 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),
- 2 D'informer immédiatement le gestionnaire ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation,
- 3 De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du gestionnaire. A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le gestionnaire aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (disposition d'ordre public : Article 7f de la loi du 6 juillet 1989),
- 4 De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur,
- 5 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,
- 6 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,
- 7 De justifier de ces entretiens à la demande du gestionnaire,
- 8 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),
- 9 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,
- 10 De supporter toutes modifications d'arrivée, 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,
- 11 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,
- 12 D'entretenir les détecteurs de fumée (depuis le 8 mars 2015) et de les maintenir en bon état de fonctionnement.

• Responsabilité et recours

- 1 De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du gestionnaire 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).
- 2 De 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.
- 3 De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du gestionnaire. La justification de cette assurance résulte de la remise au gestionnaire d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : Article 7g de la loi du 6 juillet 1989).
À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le gestionnaire pourra souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.
Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du gestionnaire de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

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

Lorsque le locataire remet au gestionnaire une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le gestionnaire résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le gestionnaire demeure récupérable auprès du locataire.

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.

- 4 De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le gestionnaire, 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 personnellement tenu de rembourser au gestionnaire le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- 5 De ne 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.

CONGE DU LOCATAIRE ET CONGE DU GESTIONNAIRE

- **Congé du locataire**

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois, sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois 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 gestionnaire 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.

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

- **Congé du gestionnaire**

Le gestionnaire ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, 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 gestionnaire comme du locataire, courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

CONGE - 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 gestionnaire.

À 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 gestionnaire, 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 gestionnaire 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.

RENOUVELLEMENT – TACITE RECONDUCTION

À l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, le gestionnaire qui souhaite modifier les conditions du bail doit en informer le locataire par lettre recommandée avec AR, trois mois au moins avant l'échéance du contrat.

En cas d'acceptation par le locataire, le bail est renouvelé, aux nouvelles conditions, pour une durée d'un an.

À défaut de réponse du locataire dans le délai ci-dessus précité ou en cas de refus, le contrat ne sera pas renouvelé, ni reconduit. Le locataire devra quitter les lieux, au plus tard, à l'échéance du bail.

À l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent bail sera reconduit de plein droit pour une durée égale à un an.

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

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du gestionnaire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le gestionnaire pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail.

FOURNISSEUR DE CONTRAT D'ENERGIE

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe.

C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le locataire changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au gestionnaire copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le gestionnaire puisse légalement prévenir le prochain locataire.

SUBSTITUTION DU GESTIONNAIRE

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le gestionnaire 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 gestionnaire 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 gestionnaire actuel.

SOUS-LOCATION

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du gestionnaire, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du gestionnaire et la copie du bail en cours.

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

Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble.

INDEMNITE D'OCCUPATION

Le locataire ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au gestionnaire une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués et le gestionnaire au cabinet de son mandataire.

Le 18/08/2020, à

Signature du gestionnaire [ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

ANNEXES

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

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

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- Un diagnostic de performance énergétique,
- 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,
- 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.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

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 – 14 pages)

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier

E. L'acte de caution solidaire

Le 18/08/2020, à

Signature du gestionnaire [ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

CAUTIONS

Mention manuscrite à reporter obligatoirement par chaque caution

« Je soussigné (e),, me porte caution solidaire et indivisible sans bénéfice de discussion ou de division pour le (s) locataire (s) jusqu'au terme du présent bail et de ses renouvellements successifs dans la limite de 6 ans pour le paiement des loyers, charges et autres frais dont le montant mensuel actuel s'élève à 637,20€ (Somme à écrire en toutes lettres) et de sa révision chaque année sur la base de l'indice de référence des loyers. L'indice de départ étant celui du 1^{er} trimestre de l'année 2019 ainsi que de toutes les sommes dont le (s) locataire (s) pourrait (ent) être redevable en vertu du présent bail dont j'ai reçu un exemplaire.

Le présent engagement garantit le paiement :

- . Des loyers et des charges que pourrait (ent) devoir le (s) locataire (s),
- . De tous les accessoires de la dette, notamment les intérêts, dommages et intérêts, indemnité de résiliation, indemnité due à titre de clause pénale, etc.,
- . De toutes condamnations qui pourraient être prononcées à l'encontre du (es) locataire (s), notamment des dommages et intérêts, des astreintes, des frais et dépens mis à sa charge, etc.,
- . Des indemnités d'occupation dues après la résiliation de la convention d'occupation,
- . Des réparations locatives comprenant notamment le remplacement du mobilier mis à disposition, dont l'énumération figure à l'état des lieux, qui pourrait être abîmé ou détruit.

Je confirme avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement. »

Je reproduis, ci-dessous, comme l'exige la loi, l'alinéa suivant : « lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en l'application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée de cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement.

La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation. »

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé, bon pour caution solidaire »

[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

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

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :
Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.
L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.
Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.
Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.
La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)
Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.
Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [III]) 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'accès 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
Préférentiellement, 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 en cas de refus la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'il n'en 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 colataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colataires 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 commission 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 à la fin du bail, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

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

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (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'un 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. § 1.3.2.1). 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, l'en à 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 assigné 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, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

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

Assurance :

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

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

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

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

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

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble. Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

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

4. Règlement des litiges locatifs

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

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

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

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

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 locatives, 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 conciliation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une association précitée 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 plus de détails (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire n'est pas acquiescé 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