



Direction de l'Intégration* Emploi/Logement

Service : Logement/Reloref

N/REF : DIEL/LOG/FM/EA/09/864

Rédacteur : VP/MJ

Date : 15/12/09



* Avec le soutien du ministère de l'Immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, du Fonds européen pour les réfugiés, du ministère du Travail, des Relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville et ses services déconcentrés.

FAQ N°68

Les baux d'habitation dans le parc privé

- 1) *Quelles règles s'appliquent aux baux d'habitation (soumis à la loi de 1989) ?*
- 2) *Quel est le régime juridique d'un bail conclu entre une association et un bailleur privé ou d'un bail pour un logement meublé ?*
- 3) *Qu'est-ce que le bail à durée réduite ?*

Annexe 1 : *Les clauses interdites d'un contrat de location*

Annexe 2 : *Modèle de contrat de location « loi de 89 »*

Annexe 3 : *Modèle de contrat de location « code civil »*

Annexe 4 : *Liste des charges récupérables*

Annexe 5 : *Liste des réparations locatives*

Annexe 6 : *Modèle d'état des lieux*

Le bail est un contrat passé entre un propriétaire (ou bailleur) et un locataire (ou preneur), qui précise les droits et obligations de chacun et favorise ainsi les bonnes relations.

En principe, les baux d'habitation sont soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui constituent le droit commun de la location. Cette loi s'applique « *aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur* » (Art.2).

Toutefois, certains baux d'habitation sont soumis aux dispositions du Code civil qui régissent le droit commun du contrat de louage¹ aux articles 1708 et suivants, et fixent les règles de base en la matière comme la durée, le droit de jouissance d'une chose et le prix. Il s'agit par exemple des baux relatifs aux **locations meublées**, régis également par l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation (depuis la loi du 25 mars 2009, les dispositions de cet article sont d'ordre public), saisonnières ou secondaires, mais également des **baux conclus entre une association et un bailleur privé**.

¹Sous la dénomination « contrat de louage », on entend à la fois le louage de choses (mobilier ou immobilier), le louage d'ouvrage (contrat d'entreprise) et le louage de service (contrat de travail).

1) Quelles règles s'appliquent aux baux d'habitation (soumis à la loi de 1989) ?

Ils doivent être établis par écrit, soit par acte sous seing privé (directement entre les parties) soit par acte authentique (avec le concours d'un notaire). Certaines clauses doivent y figurer obligatoirement :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- la date de prise d'effet et la durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu
- la surface habitable (pour les baux signés depuis la loi MLLE du 25 mars 2009)

Des documents doivent y être annexés². Certaines clauses sont interdites (cf. *annexe 1*).

📄 *Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs*

📄 *Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009*

- ***Durée***

Ces baux sont conclus pour une durée minimale de **3 ans**³ lorsque le propriétaire est une personne physique ou une société civile familiale, et de **6 ans** lorsque le propriétaire est une personne morale de droit privé (association, société...) ou de droit public (commune, département...). A défaut de congé, ils sont reconduits automatiquement par périodes de 3 ans si le bailleur est une personne physique et de 6 ans s'il est une personne morale.

- ***Loyer et charges locatives***

Pour un nouveau locataire, le loyer est fixé librement entre les parties.

En cas de renouvellement du bail avec le locataire en place, le loyer peut être révisé, mais il ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué (une telle réévaluation doit suivre une procédure précise, décrite à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989).

La révision annuelle du loyer n'est possible que si une clause de révision figure dans le contrat. L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'IRL (Indice de référence des loyers) publié par l'INSEE chaque trimestre.

La périodicité de paiement du loyer est libre, mais le bailleur ne peut refuser une périodicité mensuelle si le locataire en fait la demande.

² Etat des lieux, état des éléments de chauffage, extraits du règlement de copropriété, dossier de diagnostic technique (celui-ci comprend le diagnostic de performance énergétique, le constat des risques d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, ainsi que l'état des risques naturels et technologiques, dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique, cyclonique ou technologique), et une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble

³ Sauf si un événement précis le justifie, et dans ce cas, le bail doit durer au minimum un an (cf. art. 11)

Par ailleurs, le propriétaire ne peut imposer le prélèvement automatique du loyer (cf. annexe 1). Il est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui s'est acquitté de son loyer et qui en fait la demande.

La liste des charges locatives figure en annexe 4.

- **Les obligations du propriétaire**

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 le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Par ailleurs, il est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en **bon état d'usage et de réparation** ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire la **jouissance paisible** du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- **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 ;
- 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.

En cas de transformation, le locataire devra obtenir l'accord préalable du propriétaire.

La distinction entre transformation et aménagement n'est pas toujours évidente. Sont considérés comme des transformations les travaux modifiant la distribution des pièces, le cloisonnement, le percement de portes ou fenêtres... En revanche, les travaux de peinture ou la pose d'une moquette sont de simples aménagements

Pour éviter tout litige, demandez l'accord écrit du propriétaire avant d'entreprendre tous travaux dépassant l'entretien courant.

Lors de la signature du bail, le propriétaire et le locataire peuvent convenir que le locataire exécutera des travaux incombant normalement au propriétaire, en échange d'une remise sur les loyers, à condition que le logement soit décent et qu'une clause expresse le mentionne dans le bail.

NB : même si les transformations opérées par le locataire améliorent le confort ou la qualité du logement, le propriétaire n'est pas tenu de lui rembourser les dépenses engagées.

Après la mise en demeure dûment motivée, le bailleur doit, sauf motif légitime, utiliser les droits dont il dispose afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les locataires.

Le bailleur ne peut exiger de conserver un double des clés du logement. S'il le fait en accord avec le locataire, il ne peut pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation de ce dernier.

- *Les obligations du locataire*

- payer le **loyer et les charges** récupérables aux termes convenus (...);

Attention, en cas de litige avec le bailleur, vous ne pouvez pas arrêter de payer le loyer et/ou les charges. Une décision de justice est indispensable pour cela. Le juge peut vous autoriser à verser les loyers sur un compte bloqué à la Caisse des dépôts et consignations.

- **user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;**
- **répondre des dégradations** et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive (...);
- 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** (...);
La liste de ces réparations figure en annexe 4
- 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 (...);
- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire (...);
- s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur (...).

- *Caution*

Le propriétaire peut demander à ce qu'un tiers se porte caution du locataire. La caution peut être simple (dans ce cas le bailleur devra d'abord poursuivre directement le locataire, puis se retourner vers la caution) ou solidaire (la caution est engagée au même titre que le locataire). Depuis la loi MLLE du 25 mars 2009, le bailleur, quel que soit son statut (bailleur du secteur privé et public, bailleur personne physique et personne morale), ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.

La loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle a introduit deux exceptions à cette règle : les étudiants et les apprentis. Le cumul d'une assurance contre les impayés de loyers et un cautionnement est donc possible dans le cas de logements loués à des étudiants ou à des apprentis.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat (il s'agit de continuer de permettre aux bailleurs personnes morales le recours au Loca-Pass ou au FSL)
- lorsque le logement est loué à un étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur

- 📄 *Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009*
- 📄 *Loi relative à l'orientation et à la formation professionnelle du 24 novembre 2009*

- ***Dépôt de garantie***

Le bail doit prévoir le montant du dépôt de garantie, qui **ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges**, et qui doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire.

Pour être exigible, il doit être prévu dans le contrat de location. Le non-versement peut conduire à la résiliation du contrat.

Il ne peut pas être révisé, ni pendant l'exécution du contrat, ni au moment du renouvellement.

- ***Etat des lieux***

Le bail doit obligatoirement se voir joindre en annexe un état des lieux d'entrée. Celui-ci est établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

A noter : Si le locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable et que le propriétaire le fait établir par acte d'huissier, le propriétaire en supportera l'intégralité du prix⁴.

Si le propriétaire s'y est opposé, il ne pourra se prévaloir de la présomption d'un logement en bon état à l'entrée dans les lieux, en cas de litige lors de l'état des lieux de sortie. Si aucune partie ne s'y est opposée mais que l'état des lieux n'a pas été établi, on considèrera que le logement était en bon état (le locataire devra prouver le contraire en cas de litige).

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

En cas de départ du locataire, un état des lieux de sortie est dressé.

Veillez à bien mentionner tous les défauts de l'appartement, faute de quoi ceux-ci pourront vous être imputés lors de l'état des lieux de sortie. (Cf. Annexe 6 : Modèle d'état des lieux)

- ***Cessation du bail***

A l'issue du bail, 3 possibilités :

- le propriétaire donne congé, en respectant un préavis de six mois. Celui-ci doit être justifié soit par la reprise du logement (pour y habiter lui-même ou un de ses proches, qui ne peuvent être que son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.), soit par la vente, soit pour un motif « sérieux et légitime »⁵ ;
- le propriétaire propose un nouveau loyer, dans le cas où celui-ci était manifestement sous-évalué (une telle réévaluation ne peut être faite qu'en respectant une procédure précise, décrite à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989) ;

⁴ Réponse ministérielle n°34578b JOAN Q du 1^{er} novembre 1999

⁵ C'est le juge qui en décide. Exemples : non-respect par le locataire d'obligations lui incombant ; nécessité de faire exécuter des travaux...

- à défaut, le contrat est reconduit automatiquement pour une durée égale à sa durée initiale ou, si cette durée est inférieure, au moins égale à la durée légale minimum (3 ou 6 ans).

Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sans avoir à fournir de motifs, s'il respecte les conditions suivantes :

- notification du congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ;
- un délai de préavis, fixé en principe à 3 mois, et qui court à compter du jour de réception de la lettre.

Le délai peut être **réduit à un mois** en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi suite à la perte d'un emploi, lorsque l'état de santé des locataires âgés de plus de 60 ans le justifie, et enfin **lorsque le locataire est bénéficiaire du RMI**⁶.

Le bail peut être résilié en cours d'exécution, soit par décision judiciaire, soit par la mise en jeu d'une clause résolutoire prévue dans le contrat. Celle-ci s'applique uniquement dans les cas suivants :

- non-paiement du loyer ou des charges ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatée par une décision de justice.
- non-souscription d'une assurance des risques locatifs⁷ ;

Cette clause ne produit effet que deux mois après un commandement de payer resté infructueux.

En cas de litige avec le bailleur, il est possible, afin d'éviter le recours judiciaire de saisir la commission départementale de conciliation.

Celle-ci est rattachée le plus souvent à la DDE. Elle est composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal.

Elle est compétente sur les litiges portant sur :

* le loyer

* la décence du logement

* l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives et les réparations.

Elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties. A défaut de conciliation, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

⁶ Le RSA se substituant au RMI, la logique devrait permettre d'appliquer la même règle. La proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit présentée par le député Warsmann va en ce sens ; toutefois tant que celle-ci n'est pas adoptée (elle n'est pas, à ce jour, inscrite au calendrier du Parlement) et que l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 n'est pas modifié, on ne peut en cas de litige, que s'en remettre au juge.

⁷ Cette clause produit effet 1 mois après un commandement de remplir son obligation d'assurance demeuré infructueux

Lutte contre les discriminations à la location Loi du 6 juillet 1989

1. « Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, **la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait** laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles» (art. 1).

2. Le bailleur ne peut pas demander en préalable à la signature d'un contrat de location les documents suivants :

- *photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
- *carte d'assuré social ;
- *copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- *attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
- *attestation d'absence de crédit en cours ;
- *autorisation de prélèvement automatique ;
- *jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : " Par ces motifs " ;
- *attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;
- *attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
- *contrat de mariage ;
- *certificat de concubinage ;
- *chèque de réservation de logement ;
- *dossier médical personnel ;
- *extrait de casier judiciaire ;
- *remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ;
- *production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants (art 22-2).

3. Le bailleur ne peut refuser la caution au motif qu'elle n'a pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain (art. 22-1).

Les personnes s'estimant victimes d'une discrimination peuvent déposer plainte, ou demander l'intervention de la HALDE (Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité) : www.halde.fr

2) Quel est le régime juridique d'un bail conclu entre une association et un bailleur privé et d'un bail pour un logement meublé ?

Un bail entre une association et un **bailleur personne physique ou morale de droit privé** est soumis aux règles du Code civil.

Les locations meublées sont également régies, en dehors de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation, par les dispositions du Code civil.


Le contenu du contrat est donc librement fixé par les parties. Une attention particulière doit y être apportée.

Les baux soumis aux règles du Code civil peuvent résulter d'un simple accord **verbal**. Cependant, il est souhaitable d'établir un **contrat de location écrit avec mention de certains éléments tels que :**

- la durée du bail et la date à laquelle il commence à courir ;

- le montant du loyer, les modalités de son versement, les conditions de sa révision ;
- la liste et le montant des charges ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- la désignation des locaux loués (description) ;
- la destination des locaux (usage autorisé) ;
- les obligations du locataire en matière d'usage, d'entretien et de réparation du local ;
- les modalités prévues pour donner congé ou pour résilier le bail.

Cf. modèle en annexe 3.

 *Code civil : articles 605 et 606 ; articles 1708 et suivants*


- ***Durée***

Elle est librement fixée par les parties. Seuls les baux perpétuels, c'est-à-dire conclus pour une durée supérieure à 99 ans, sont interdits. Deux cas de figure :

- le bail est à durée déterminée et dans ce cas, les parties ne peuvent y mettre fin avant son terme, sauf accord entre elles ou résiliation judiciaire, et aucun congé n'est nécessaire car le bail prend fin à la date d'échéance prévue dans le contrat ;
- le bail est à durée indéterminée, et dans ce cas il ne prend fin que si un congé est donné par l'une des parties.

Dans tous les cas, il est prudent de consulter le contrat de location pour connaître la durée du préavis en cas de congé, s'il est prévu une durée du bail en cas de reconduction, etc.

De préférence, référez-vous aux durées mentionnées dans la loi du 6 juillet 1989, qui sont généralement appliquées dans la pratique, à savoir 3 ou 6 ans selon la nature du propriétaire.


 *Art. 1709 Code civil*

- ***Les obligations du bailleur***

- délivrer un logement décent ;
- maintenir le logement en état d'usage ;
- en « *faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail* ».

Il est également tenu de « *délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce* » et d'assurer toutes les réparations autres que les locatives qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail.

Enfin, il doit garantir la chose louée contre « *tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage* ».

 *Art. 1719 à 1721 Code civil*


Veillez à ce que le contrat mentionne bien ces obligations. Vous pouvez également vous référer aux dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

- ***Les obligations du locataire***

- « *user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention* ».
- « *payer le prix du bail aux termes convenus* ». Le contrat peut comporter une clause d'indexation qui permet de réviser son montant. Les modalités doivent être définies dans le contrat et selon ce qui est défini, le loyer peut être payable au domicile du

locataire ou versée au domicile du bailleur. Cependant, le contrat peut très bien ne pas prévoir de clause d'indexation et dans ce cas, le loyer restera le même pendant toute la durée du bail.

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance de loyer si le locataire en fait la demande.

 Art. 1728 Code civil

Vous pouvez vous référer aux dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Le contrat de location doit faire apparaître clairement la destination des locaux afin d'éviter toute ambiguïté concernant l'obligation du locataire d'user de la chose en bon père de famille. S'agissant d'un bail d'habitation régi par les dispositions du Code civil, les parties peuvent retenir comme indice de référence l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

NB: le locataire n'est pas en droit de suspendre le paiement du loyer au motif que le propriétaire n'exécute pas ses propres obligations.

• ***Les réparations à la charge du locataire***

L'art. 1754 du Code civil donne une liste indicative des petits travaux à la charge du locataire, et par conséquent, l'étendue des réparations à la charge du bailleur reste assez vague.

En pratique, les contrats de location se réfèrent aux articles 605 et 606 du Code civil qui donnent une définition des grosses réparations à la charge du propriétaire :

- le locataire en tant qu'usufruitier « *n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu* ».
- les grosses réparations sont « *celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien* ».

Vous pouvez vous référer au décret n°87-712 du 26 août 1987 applicable aux baux soumis à la loi du 6 juillet 1989.

• ***L'état des lieux***

Il n'est pas obligatoire, mais en l'absence de ce document, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives. Par contre, si un état des lieux a été fait, le locataire « *doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure* ».

 Art. 1730 et 1731 Code Civil

Veillez à ce qu'un document relatif à l'état des lieux soit tout de même rédigé et annexé au contrat car il limite l'obligation du locataire concernant la restitution des locaux.

(Cf. Annexe 6 : Modèle d'état des lieux)

• ***Le dépôt de garantie***

Le montant du dépôt de garantie **est librement fixé entre les parties** (en pratique, il représente un, deux ou trois mois de loyer). Il doit apparaître dans le contrat, ainsi que les modalités de son remboursement.

Il convient de préciser dans le contrat que le bailleur a l'obligation de restituer la somme dans un délai de deux mois après restitution des clés par le locataire.

- *La résiliation*

Le bail prend fin par congé donné par l'une des parties, par résiliation judiciaire ou par mise en jeu de la clause résolutoire.

- La résiliation judiciaire consiste à demander au juge la résiliation du contrat en cas de manquement de l'une des parties à ses obligations. Toutefois « *il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances* ».
- La clause résolutoire insérée dans un contrat de location prévoit sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations et notamment en cas de non-paiement du loyer.

📖 *Art. 1184 Code Civil*

Veillez à ce que la clause résolutoire, si elle est insérée dans le contrat de location, prévienne bien les modalités de sa mise en œuvre.

3) Qu'est-ce que le bail à durée réduite ?

Il est possible, dans certains cas encadrés par la loi, de conclure un bail de « courte durée », c'est-à-dire inférieure à 3 ans mais **d'au moins 1 an**.

📖 *Art. 11 loi du 6 juillet 1989.*

Il faut que cela soit justifié par un événement précis, connu à l'avance, de type familial ou professionnel concernant le bailleur personne physique.

La jurisprudence précise ces « événements » :

- Raison familiale : relogement du bailleur ou d'un membre de sa famille suite à un retour de l'étranger par exemple, perspective d'un mariage ou de l'établissement d'un enfant devenu autonome, prévision de naissance, etc.
- Raison professionnelle : détachement professionnel, mise à la retraite, perspective d'une mutation ou d'une promotion, etc.

L'événement devra être mentionné de manière précise dans le contrat.

Ce bail peut être conclu avec un locataire déjà en place. Dans ce cas, le loyer ne pourra pas être réévalué.

ANNEXE 1 - LES CLAUSES INTERDITES D'UN CONTRAT DE LOCATION

Certaines clauses sont interdites dans les contrats de location (art.4 loi de 1989).

Pour les locations vides régies par la loi du 6 juillet 1989, est réputée non-écrite **et** donc interdite la clause :

- a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- b) Par laquelle le **locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur** ;
- c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de **prélèvement automatique** sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire **prélever les loyers directement sur son salaire** dans la limite cessible ;
- e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
- h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
- l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;
- q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

ANNEXE 2 - MODELE DE CONTRAT DE LOCATION

Conformément à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

Entre les soussignés :

ci-après dénommé(e) "LE BAILLEUR", d'une part,

MANDATAIRE du bailleur (le cas échéant) :

Et

**ci-après dénommé(e) (s) "LE(S) LOCATAIRE(S)",
agissant de manière conjointe et solidaire sans pouvoir invoquer le bénéfice de discussion ou
de division, d'autre part,**

Il a été convenu et arrêté ce que suit :

Le Bailleur donne en location au LOCATAIRE, les locaux et équipements ci-après désignés, soumis aux conditions ci-dessous et aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit, que le LOCATAIRE accepte et s'engage à observer ou à subir.

DESIGNATION DES LOCAUX, EQUIPEMENTS LOUES ET ETAT DES LIEUX

Désignation des locaux et équipements loués

Adresse :

- Appartement
- Maison individuelle
- ...

Nombre de pièces principales :

Surface ou volume habitable :

Comprenant :

Dépendances :

Enumération des parties et équipements communs

- | | | |
|--|--|--|
| Gardiennage : <input type="checkbox"/> | Ascenseur : <input type="checkbox"/> | Antenne T.V. collective : <input type="checkbox"/> |
| Chauffage collectif : <input type="checkbox"/> | Interphone : <input type="checkbox"/> | Vide-ordures : <input type="checkbox"/> |
| Espaces(s) vert(s) : <input type="checkbox"/> | Eau chaude collective : <input type="checkbox"/> | Autre : <input type="checkbox"/> |

CONDITIONS GENERALES

1. Durée - résiliation - renouvellement

A. Contrat d'une durée minimale de 3 ou 6 ans

* Durée initiale : (art 10 et 13 de la loi) Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans (*bailleur "personne physique" ou "société civile familiale"*) ou à 6 ans (*bailleur "personne morale"*)

* Résiliation - congé : (art. 13 et 15 de la loi) : il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

Par le locataire : à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire d'un revenu minimum d'insertion.

Par le bailleur : en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la loi..
- en cas de vente : le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

* Renouvellement (articles 10,11, 13 et 17 § c de la loi) :

1. Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (*bailleur « personne physique" ou "société civile familiale"*).
- soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (*bailleur « personne physique" ou "société civile familiale"*), ou à 6 ans (*bailleur « personne morale"*). Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

2. A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (*bailleur « personne physique" ou "société civile familiale"*), ou à 6 ans (*bailleur « personne morale"*).

Tacite reconduction (article 10 et 13 de la loi) : A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée au moins égale à 3 ans (si le bailleur est une personne physique ou société civile familiale) ou à 6 ans (si le bailleur est une personne morale).

B. Contrat d'une durée inférieure à 3 ans pour des raisons professionnelles ou familiales justifiées (art 11 et 13 de la loi)

* Durée initiale : les parties peuvent conclure un contrat un d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins 1 an, quand un évènement précis justifie que le bailleur "personne physique" ou

"société civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

* Congé : le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

Par le locataire : dans les mêmes conditions que pour un contrat d'une durée de 3 ans ou 6 ans.

Par le bailleur en confirmant la réalisation de l'évènement familial ou professionnel deux mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'évènement est différée, le bailleur pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

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

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

Les copreneurs sont tenus solidairement activement et passivement pour tout acte accompli par l'un d'eux et spécialement, tout congé donné par l'un vaut congé à l'égard de l'autre pour le terme du bail en cours.

2. Fixation et Révision du loyer

Le montant du loyer

Il est fixé librement entre les parties en application de l'article 17 a) et de l'article 17 b) de la loi.

Révision du loyer art 17 - d) de la loi.

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'I.N.S.E.E. à la date de référence (*date de signature du contrat*).

3. Charges (art. 23 de la loi)

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires conformément à la liste définie par le décret pris en Conseil d'Etat en application de la loi du 06 Juillet 1989.

Ces charges récupérables, accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- du droit au bail et des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

4. Dépôt de garantie (art 22 de la loi)

Le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé par le locataire au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance.

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel. Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter des la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dument justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance "taxe d'habitation" (article 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers loyers.

En cas de vente ou donation du logement pendant la durée du bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et toute convention entre l'acquéreur et le vendeur pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est inopposable au locataire.

5. Cautionnement

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Toutefois, aucun cautionnement ne peut être demandé par le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité de cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution, et de sa main :

qu'ils

- * indiquer le montant du loyer et, le cas échéant les conditions de sa révision, tels figurent au contrat de location ;
- * reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
- * limiter la durée de son engagement ; à défaut, si le cautionnement ne comporte aucune indication de durée, ou si la durée est stipulée indéterminée, la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Sa résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique en cas de cautionnement illimité (*article 2293 du Code civil*) ou si le bailleur est un bailleur professionnel.

6. Travaux éventuels entraînant modification du loyer (art. 6 § a et 17 § e de la loi)

Pour les travaux éventuellement exécutés par le locataire : si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 et définies par le décret du 6 mars 1987, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiqués en page du présent contrat.

Pour les travaux d'amélioration éventuellement exécutés par le bailleur: conformément à l'article 17 § e de la loi, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

7. Etat des lieux (art. 3 de la loi)

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié. Si le locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable et que le propriétaire le fait établir par acte d'huissier, le propriétaire en supportera l'intégralité du prix. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

8 Obligations du bailleur (art 3 et 6 de la loi)

Le bailleur est tenu des obligations suivantes :

1. Préciser sur le contrat de location ses noms et domicile et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire ses nom et domicile et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

2. Remettre au locataire un logement décent ne laissant apparaître aucun risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (*hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse*)..

3. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (*hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux*).

4. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

5. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

6. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

7. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

8. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits de règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

9. Annexer au contrat une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.

9. Les obligations du locataire (art 7 et 9.-1 de la loi)

Le locataire est tenu des obligations suivantes :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (*et 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.

5. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du bailleur.

6. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements. Le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.

8. 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 l'état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.

Le preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations, ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti. Il s'engage formellement à aviser le bailleur sans délai de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur; et au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté. Il serait en outre responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après ladite date.

9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.

Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.

10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux etc. et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation, émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi, chaque année, à la demande du bailleur.

A défaut, le bailleur pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.

12. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

13. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h 00 et 19 h 00.

14. S'assurer que le bailleur et, le cas échéant, son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un PACS ; à défaut, et nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du Code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par PACS au locataire ou au conjoint dont l'existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

10. Clause résolutoire et clauses pénales (art 7 paragraphe G et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice :

- **Deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

- **Un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, **le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :**

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code Civil.

2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

11. Frais - honoraires

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire (article 5 de la loi). Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement pour établir l'état des lieux (article 3 de la loi).

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté au PRIX, CHARGES et CONDITIONS suivantes :

Durée initiale du contrat	<input type="checkbox"/> Inférieure à 3 ans (mais au moins 12 mois), soit mois. Durée motivée par les raisons professionnelles ou familiales suivantes du bailleur :	
	<input type="checkbox"/> 3 ans au moins, soit.....ans (bailleur personne physique) <input type="checkbox"/> 6 ans au moins, soit.....ans (bailleur personne morale)	
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le :	
Renouvellement – Congé (préavis par le bailleur)	S'il souhaite renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au point 1. Des conditions générales, soit au plus tard le	
Montant des paiements	Somme en lettres	Somme en chiffres

SIGNATURE DES PARTIES

FAIT ET SIGNE A

LE MANDATAIRE
« Lu et Approuvé »

en LE
originaux dont un, remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE(S) LOCATAIRE(S)
« Lu et Approuvé »

LA CAUTION
« Lu et Approuvé.

Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé. »

ANNEXE 3 - MODELE DE CONTRAT DE LOCATION
(bail soumis aux dispositions du Code Civil)

Entre les soussignés :

.....

domicilié à

.....

représenté par

.....

ci-après dénommé le bailleur, d'une part

et

.....

dont le siège est situé à

.....

représenté par

.....

ci-après dénommé le preneur, d'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Dans le cadre de la présente convention, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

DÉSIGNATION DES LOCAUX

La présente convention porte sur la location d'un logement ci-après désigné :

.....

.....

.....

et situé au :

.....

.....

Ce logement est à usage exclusif d'habitation.

DURÉE DE LA CONVENTION

La convention est consentie et acceptée à compter du pour une période de

RESILIATION

La convention est résiliable à tout moment par l'une ou l'autre des parties dans les conditions de forme et de délai suivants :

- le délai de préavis applicable est de 3 mois et la résiliation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ;
- le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ;
- durant le délai de préavis, le preneur sera redevable des loyers et charges afférentes au logement ;
- ce délai de préavis est ramené à 1 mois si le preneur apporte la preuve d'un cas de force majeure ;
- à l'expiration du délai de préavis, l'occupant sera déchu de tout titre d'occupation du logement loué ;
- le preneur s'engage, dans ce cas de résiliation de la convention, à mettre en œuvre tous les moyens de droit nécessaire pour que le ou les occupants quittent les lieux et rendent au bailleur le logement libre de toute occupation.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur a l'obligation de délivrer au locataire un logement décent en bon état d'usage, de garantir la jouissance paisible du logement et d'effectuer toutes les réparations autres que locatives.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur s'engage à veiller à l'occupation paisible des lieux par le ou les occupants qu'il aura désigné(s).

Il s'engage également à faire respecter par le ou les occupants qu'il aura désigné(s) les termes du règlement d'habitation qui lui aura été fourni par le bailleur et joint à la présente convention.

Un exemplaire de ce règlement d'habitation sera remis par le preneur à ou aux occupant(s) qu'il aura désigné(s).

Le preneur entretiendra les lieux loués et s'engage à y effectuer les travaux de menu entretien, tels que définis par le Code Civil.

Le preneur sera tenu de présenter lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande du bailleur, l'attestation d'assurance dont elle doit répondre en sa qualité de preneur.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur a versé au bailleur la somme de
€ au titre du dépôt de garantie.

Le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision, ni au cours de la convention, ni à l'occasion de la réalisation d'un avenant.

Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clefs par le preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

MONTANT DU LOYER ET CHARGES

Le preneur est obligé de payer les loyers et charges aux termes convenus.

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de €

Les avis d'échéance seront envoyés au preneur. Les loyers et charges sont soumis aux augmentations générales applicables conformément à la réglementation en vigueur.

ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs ou, à défaut, par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Cet état de lieux devra être établi en double exemplaire, dont un remis à chacune des deux parties.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges dûment justifiées ou à défaut du respect d'une obligation liée au contrat, le présent contrat sera résilié de plein droit après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception.

Fait à ..., le en 2 exemplaires originaux dont un remis au preneur.

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé ».

Le bailleur,

Le preneur,

ANNEXE 4 - LISTE DES CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES
BAUX DE DROIT COMMUN
Décret n°87-713 du 26 août 1987

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
 - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
 - des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
 - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
 - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
 - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
 - dépannage ;
 - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
 - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
 - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
 - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
 - contrôle des groupes de sécurité ;

- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonnage des conduits de ventilation ;
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

**ANNEXE 5 - LISTE DES REPARATIONS LOCATIVES INCOMBANT AU
LOCATAIRE POUR LES BAUX DE DROIT COMMUN**

Décret n°87-712 du 26 août 1987

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines;
taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations
mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et
espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de
quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière
plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la
dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de
raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de
trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

ANNEXE 6 - MODELE D'ETAT DES LIEUX

ETAT DES LIEUX

LOGEMENT
.....
.....
.....

ADRESSE
.....
.....
.....

NOM DU LOCATAIRE
.....
.....
.....

DATE D'ENTRÉE
/ /

DATE DE SORTIE
/ /

NOUVELLE ADRESSE
.....
.....
.....

RELEVÉ DES COMPTEURS			
compteur	N°	entrée	sortie
EDF			
GDF			
CGE			

ETAT DES LIEUX

Salon, séjour

SALON , SÉJOUR	Murs							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	faïence	fissures	trous	
	correct							
	défraîchi							
	Plafond							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Sols							
	Très bon état	carrelage	lino	moquette	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Equipements							
	prises	N	interrupteurs	N	portes	N	radiateurs	N
		C		C		C		C
	D		D		D		D	
fenêtres	N	douilles	N	volets	N		N	
	C		C		C		C	
	D		D		D		D	

ENTRÉE	Murs							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	faïence	fissures	trous	
	correct							
	défraîchi							
	Plafond							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Sols							
	Très bon état	tapiserie	lino	moquette	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Equipements							
	prises	N	interrupteurs	N	portes	N	radiateurs	N
		C		C		C		C
	D		D		D		D	
fenêtres	N	douilles	N	volets	N		N	
	C		C		C		C	
	D		D		D		D	

N: Neuf C: Correct D: Défraîchi

ETAT DES LIEUX

cuisine, salle de bains

CUISINE	Murs							
	Très bon état	tapisserie	crépi	peinture	faïence	fissures	trous	
	correct							
	défraîchi							
	Plafond							
	Très bon état	tapisserie	crépi	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Sols							
	Très bon état	carrelage	lino	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Equipements							
	robinetterie	N	évier	N	douilles	N	radiateurs	N
		C		C		C		C
	D		D		D		D	
prises	N	interrupteurs	N	portes	N	fenêtres-volets	N	
	C		C		C		C	
	D		D		D		D	

SALLE DE BAINS	Murs							
	Très bon état	tapisserie	crépi	peinture	faïence	fissures	trous	
	correct							
	défraîchi							
	Plafond							
	Très bon état	tapisserie	crépi	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Sols							
	Très bon état	carrelage	lino	moquette	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Equipements							
	robinetterie	N	baignoire	N	douche	N	radiateurs	N
		C		C		C		C
	D		D		D		D	
wc	N	bidet	N	ventilation	N	Fenêtres-volets	N	
	C		C		C		C	
	D		D		D		D	
prises	N	interrupteurs	N	porte	N	douilles	N	
	C		C		C		C	
	D		D		D		D	

ETAT DES LIEUX

Chambre 1 et 2

CHAMBRE 1	Murs							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	faïence	fissures	trous	
	correct							
	défraîchi							
	Plafond							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Sols							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Equipements							
	prises	N	interrupteurs	N	portes	N	radiateurs	N
		C		C		C		C
	D		D		D		D	
fenêtres	N	douilles	N	volets	N		N	
	C		C		C		C	
			D		D		D	

CHAMBRE 2	Murs							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	faïence	fissures	trous	
	correct							
	défraîchi							
	Plafond							
	Très bon état	tapiserie	crépi	peinture	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Sols							
	Très bon état	carrelage	lino	moquette	fissures	trous		
	correct							
	défraîchi							
	Equipements							
	prises	N	interrupteurs	N	portes	N	radiateurs	N
		C		C		C		C
	D		D		D		D	
fenêtres	N	douilles	N	volets	N		N	
	C		C		C		C	
	D		D		D		D	

