

**CONTRAT DE LOCATION (OU COLOCATION) DE LOGEMENTS NUS A USAGE DE RESIDENCE  
PRINCIPALE**

Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 modifiée

A jour des lois n° 2014-366 du 24 Mars 2014 et n° 2015-990 du 6 Août 2015 et du décret n° 2015-587  
du 29 Mai 2015**ENTRE LES SOUSSIGNES****I. Désignation des parties :**

La société Civile Immobilière **FONCIERE RU 01/2007** , personne morale, au capital de 2000 €, dont le siège est sis 21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 491 471 421, adresse représentée par Madame Cécile MAZAUD agissant en qualité de Gérante,

Elle-même représentée par son mandataire exerçant l'activité d'administrateur de biens :

La société **FONCIA CHADEFAX LECOQ, S.A.S.** au capital de **140000 E** dont le siège social est à **93300 AUBERVILLIERS - 13 rue du Docteur Pesqué BP 65**, immatriculée au registre du commerces et des sociétés de Bobigny, sous le numéro 592 027 635 , titulaire de la carte professionnelle n° **G CPI 9301 2016 000 014 293** délivrée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de PARIS et ayant souscrit une garantie financière auprès de la **GALIAN- 16 RUE HOCHÉ TOUR KUPRA B - TSA 39999 LA DEFENSE CEDEX**, ladite société représentée aux présentes par **MME Nahema LAZRAQ** - .

Représentée par l'agence FONCIA CHADEFAX LECOQ...située au 13 rue du docteur Pesquè - 93300 AUBERVILLIERS, représentée par son directeur en exercice, M MME Nahema LAZRAQ - .

Ci-après dénommé « le bailleur »

**ET**

<b>Titulaire du bail</b>	<b>Adresse actuelle et adresse électronique</b>
1) Monsieur FENTE FARHI ADIL Né le : 01/06/1994 au MAROC CONSULTANT	<a href="mailto:adilfente@gmail.com">adilfente@gmail.com</a> 46 rue de Chatillon -60100 CREIL

Lien entre les locataires :

Mariés  Pacsés  Concubins  Autres

Ci-après dénommé « le preneur »

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Par le présent contrat, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux décrits aux conditions particulières ci-après, le preneur déclarant connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaissant l'existence des éléments désignés.

Le contrat porte sur la location de locaux à usage d'habitation et qui constituent la résidence principale du preneur ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le bailleur.

## **CONDITIONS PARTICULIERES :**

### **II. Objet du contrat :**

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

#### **A- Consistance du logement :**

##### **\* Localisation du logement :**

Adresse : **3 AVENUE PRESOV MAIL DE FONTENAY 93120 LA COURNEUVE**

Bâtiment :

Etage : **1ER**

Porte :

N° lot AFL : 90300S0102

N° lot physique : **113**

Référence comptable Foncière Logement : 9030

##### **\* Type d'habitat :**

Collectif                                            Individuel     

##### **\* Régime juridique de l'immeuble :**

Monopropriété                                       Copropriété     

N° lot principal de copropriété : .....

Tantièmes charges communes générales : ...../.....

##### **\* Période de construction :**

Avant 1949                                            De 1949 à 1974                       De 1975 à 1989                     

De 1990 à 2005                                            Depuis 2005                     

##### **\* Surface habitable : 83.01m<sup>2</sup>**

*(NB : La surface habitable est celle de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.)*

(Vous pouvez vous reporter si besoin au Guide de gestion « rattachement des annexes aux lots »)

**\* Nombre de pièces principales : 3**

**\* Autres parties du logement :**

Grenier  Combles aménagés  Combles non aménagés   
Terrasse  Balcon  Loggia   
Jardin  Autres : .....

**\* Eléments d'équipements du logement :**

Cuisine équipée   
Détails des installations sanitaires : .....  
Autres : .....

**\* Modalités de production de chauffage :**

Collectif  Individuel   
Modalité de répartition de la consommation des locataires : .....  
.....

**\* Modalités de production d'eau chaude sanitaire :**

Collectif  Individuelle   
Modalités de répartition de la consommation des locataires : .....  
.....

**B- Destination des locaux :**

Usage exclusif d'habitation principale

**C- Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Cave X N°11

Box X 14

**Locaux, parties, équipements et accessoire de l'immeuble à usage commun :**

Garage à vélo X Ascenseur X Espaces verts   
Aires, équipements de jeux  Laverie  Local poubelle X  
Gardiennage  Autres locaux : .....  
Autres prestations et services collectifs : .....

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

Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble : .....

Modalités de raccordement internet : .....

Autres : .....

### III. Date de prise d'effet et durée du contrat :

Date de prise d'effet du contrat : **15/12/2021**

Durée du contrat : **6 ans**

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

### IV. Conditions financières :

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### A – Loyer en principal :

##### 1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : **750.59 €**

b) 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

Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral:

Non

Oui  Si oui :

- Montant du loyer de référence : .....€/m2

- Montant du loyer de référence majoré : .....€/m2

- Complément de loyer : Non  Oui  Si oui :

- Montant du loyer de base (= loyer de référence majoré) : .....€

- Montant du complément de loyer : .....€

- Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

.....

.....

.....

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire si logement vacant depuis moins de 18 mois :

- Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : **834.26 €**

- Date de versement : **30/06/2021 €**

- Date de la dernière révision : **06/07/2020 €**

##### 2° Modalités de révision du loyer :

\* Date de révision : le **15 Décembre** de chaque année

\* Date ou trimestre de référence de l'IRL : **3<sup>ème</sup> trimestre 2021**

\* valeur IRL : **131.67**

#### B- Charges récupérables :

**1) Modalités de règlement des charges récupérables :**

Provision sur charges avec régularisation annuelle

**2) Montant des charges :**

Montant de la provision : **199.00 €**

Périodicité : .....

**C- Assurance souscrite pour le compte du locataire en cas de colocation :**

Oui  Non

Montant total annuel récupérable de l'assurance : .....

Montant de l'assurance récupérable par douzième : .....

**D- Modalités de paiement des sommes dues par le (les) locataire :**

\* Périodicité du paiement : .....

**Mensuelle**

\* Paiement des sommes à terme échu

\* Date ou période de paiement : mensuel à terme échu au plus tard le 5 du mois.

\* Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location qui se décompose comme suit :

- Loyer : **750.59 €**

- Charges récupérables : **199.00 €**

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des locataires : .....

**V. Les travaux :**

**A -Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués :**

- depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Oui  Non

\* Nature des travaux : .....

\* Montant des travaux TTC : .....

- au cours des 6 derniers mois :

Oui  Non

\*Nature des travaux : .....

\*Montant des travaux TTC : .....

**B - Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :**

Oui  Non

\* Nature des travaux : .....

\* Modalités d'exécution des travaux : .....

\* Délai de réalisation des travaux : .....

\* Montant de la majoration du loyer : .....

**VI. Garanties :**

- Montant du dépôt de garantie : **750.99 €**
- Garantie Locative : .....
- Caution solidaire : .....

**VII. Honoraires de location :**

**A- Dispositions applicables :**

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

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

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

Il est expressément convenu par les présentes que tous les honoraires au titre de la réalisation des prestations énumérées au paragraphe ci-dessus seront à la charge exclusive du bailleur.

**B- Autres conditions particulières :**

.....  
.....  
.....  
.....

**VIII. Transmission des informations :**

Dans le cadre de la digitalisation de l'ensemble des documents, le Mandataire propose à tous ses clients, de leur envoyer tous les courriers simples relatifs à la gestion de leurs biens par voie dématérialisée, en particulier et sans que cette liste soit limitative :

- les avis d'échéances de loyers, courriers de révision du loyer, régularisations annuelles de charges locatives, lettres de relance, et tout autre courrier en relation avec la présente location.

Je demande expressément à recevoir l'ensemble des courriers simples en relation avec la location de mon bien par voie dématérialisée, à compter de la signature des présentes à l'adresse électronique suivante :

.....  
Je m'engage à informer le Mandataire de tout changement d'adresse électronique.

# **CONDITIONS GENERALES**

## **I. Destination des lieux loués**

Les lieux loués, dont la description est indiquée aux conditions particulières, sont destinés exclusivement à l'habitation principale du Preneur, celui-ci s'engageant à les occuper au moins 8 mois par an personnellement sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.

Aucune activité professionnelle, commerciale ou artisanale, ne peut être exercée dans les lieux, sauf dans les circonstances prévues aux articles L123-10 et suivants du Code de commerce.

## **II. Durée de la location**

### **1) Durée initiale du contrat**

La location est consentie pour une durée de six ans. La date de prise d'effet est celle prévue aux « Conditions particulières ».

### **2) Préavis de congé**

#### **i. Dénonciation du bail à l'initiative du Preneur**

Le présent contrat pourra être résilié par le preneur à tout moment, ce qui entraînera évacuation complète des locaux à la date de résiliation, cette dénonciation sera notifiée par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, moyennant un préavis de trois mois. La durée du préavis est ramenée à un 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. Le préavis est également ramené à un mois dans les territoires mentionnés à l'article 17 I al 1 de la loi du 6 juillet 1989 (zones tendues), en faveur du locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, en faveur du locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L 351-2 du CCH, en faveur des bénéficiaires du R. S. A. de même qu'en faveur du locataire bénéficiant de l'allocation adulte handicapé.

Le locataire doit impérativement préciser et justifier du motif de réduction du préavis dans sa lettre de congé. A défaut, le délai de préavis sera de trois mois.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le preneur est redevable du loyer et des charges durant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre preneur en accord avec le bailleur.

Avant son départ, le preneur devra justifier du paiement de la taxe d'habitation au moyen d'une attestation délivrée par les services fiscaux.

Le preneur devra rendre les clefs au bailleur ou à son mandataire au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

Pendant la période de préavis, le preneur est tenu de laisser visiter le logement deux heures chaque jour ouvrable qui seront conventionnellement déterminées avec le bailleur. A défaut d'accord sur les horaires de visites, celles-ci auront lieu entre 17h00 et 19h00.

Dès à présent, il est convenu que les visites pourront être renouvelées autant de fois qu'il est nécessaire.

Les parties reconnaissent que le congé donné régulièrement n'aura pas à être accepté par le bailleur, et ne pourra en aucun cas être rétracté sans l'accord de celui-ci.

#### **ii. Dénonciation du bail à l'initiative du bailleur ou de son mandataire**

Le bailleur pourra, pour la date d'échéance du présent contrat, sous réserve de respecter un délai de préavis de 6 mois et les conditions fixées par l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, donner congé au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le congé doit être motivé par la vente, ou par un motif sérieux et légitime notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

### **3) Renouvellement - Reconduction du contrat de location**

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le présent contrat sera reconduit tacitement à compter du lendemain de la date d'échéance pour une durée équivalente à celle fixée initialement et aux mêmes clauses et conditions.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de loyer manifestement sous-évalué dans les zones non tendues et dans les zones tendues non dotées d'un observatoire local des loyers agréé, le bailleur pourra proposer au preneur, au moins 6 mois avant la date d'échéance du contrat et dans les conditions fixées par les articles 15, 17-2 II et 18 de la loi du 6 juillet 1989, le renouvellement du contrat moyennant un nouveau loyer, déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I de l'article 17-2 de la loi du 6 Juillet 1989.

Dans les zones tendues dotées d'un observatoire local des loyers agréé et après publication d'un arrêté préfectoral, une action en diminution du loyer ou une action en réévaluation du loyer peut être engagée par le locataire ou par le bailleur selon les modalités prévues à l'article 17-2 I de la loi du 6 Juillet 1989 et dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé à l'article 15 de la loi du 6 Juillet 1989.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celle d'origine (article 10 dernier alinéa de la loi du 6 Juillet 1989).

A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du Preneur en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat.

### **4) Résiliation du contrat - clause résolutoire**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, à l'initiative du bailleur ou de son mandataire en cas d'inexécution par le preneur des obligations du bail :

1. Faute de paiement à l'échéance de l'une des sommes dues par le preneur de tout ou partie du loyer, des charges récupérables ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A peine de nullité, le commandement de payer reproduira les dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, ainsi que les dispositions des 3 premiers alinéas de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le preneur de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse de saisine est précisée.

Toute offre de payer après les délais ci-dessus fixés ne ferait pas obstacle à la résiliation de la location acquise au bailleur.

2. En cas de défaut d'assurance du preneur contre les risques locatifs dont il doit répondre et un mois après un commandement demeuré infructueux. A peine de nullité le commandement reproduira les dispositions de l'article 7 g) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

3. En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée un mois après un commandement d'huissier demeuré infructueux. Si en ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance rendue par le Juge des Référé.

En cas de résiliation, quelle qu'en soit la cause, l'expulsion du preneur sera poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé devant le tribunal compétent. Le preneur sera alors redevable, jusqu'à complète libération des lieux, d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer et des charges, taxes et accessoires réclamés.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

### **III. Solidarité – Indivisibilité – Etat civil**

Dans tous les cas où le bail est consenti à plusieurs preneurs, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux pour l'exécution de toutes les clauses du présent contrat, jusqu'à complète libération des lieux loués par l'ensemble d'entre eux, et remise des clés dans les conditions légales, sous réserve de l'application de l'article 1751 du Code civil (cotitularité légale) et sous réserve des dispositions de l'article 8-1 (régime de la colocation) de la loi du 6 Juillet 1989.

De même, les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du bail en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenues solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat y compris de toutes sommes restant dues éventuellement par l'ancien preneur, auquel elles succèdent.

Cette solidarité s'applique également aux héritiers ou représentants du locataire venant à décéder dans le respect de l'article 802 du Code civil.

Le présent article est une condition substantielle sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, et en produisant un justificatif, dans le mois de l'événement tout changement d'état civil qui pourrait survenir au cours du présent contrat, de sa reconduction, ou de son renouvellement ; à défaut, il s'expose à ce que sa situation juridique soit ignorée du Bailleur en application de l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence, tout acte délivré au titulaire du bail sera de plein droit opposable au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au preneur ou à son conjoint.

Compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les Preneurs et être donné pour la même date.

Dans le cas particulier de la colocation, telle que définie à l'article 8-1 de la loi du 6 Juillet 1989, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé donné par le colocataire concerné.

### **IV. Obligations générales du Bailleur et du Preneur**

Les obligations générales du bailleur et du preneur sont régies par les articles 6 et 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et le présent contrat.

#### **1) Obligations du Preneur**

##### i. Occupation – jouissance

Le preneur s'engage à occuper les lieux loués au moins huit mois par an excepté en cas de dérogations prévues à l'article 2 de la loi du 6 Juillet 1989. Il ne pourra céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, le droit à la présente location ni sous louer ou échanger les lieux loués ou les mettre à disposition, en tout ou partie, de tiers sous quelque prétexte que ce soit. S'il existe un règlement intérieur, le preneur s'oblige à s'y conformer. Il devra également, le cas échéant, se conformer au règlement de copropriété.

De même, le preneur s'engage à habiter paisiblement les lieux loués, suivant leur destination qu'il s'interdit de modifier. Il devra les employer uniquement à son habitation personnelle et à celle de sa famille.

L'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale est formellement interdit sous réserve des dispositions des articles L123-10 et suivants du code de commerce.

Il utilise les équipements et accessoires communs de l'immeuble en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le bailleur ou son mandataire n'en soient jamais inquiétés.

Le preneur s'interdit, pendant la durée du contrat, de détenir un chien d'attaque, au sens de l'article L211-12 et suivants du code rural, dans les lieux loués ou dans l'immeuble, accessoires ou dépendances incluses.

Le preneur répond 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.

Le preneur ne devra ni utiliser d'appareils dangereux ni détenir des produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Le stockage de tout combustible solide, liquide ou gazeux n'est autorisé que dans les limites et conditions déterminées par la réglementation. De plus, le preneur s'interdira, de convention expresse, l'utilisation des hydrocarbures liquéfiés (butane, propane, etc...) pour quelque usage que ce soit.

Il doit, pendant toute la durée du contrat, faire assurer les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de preneur, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il doit justifier de cette assurance lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur ou son mandataire.

A défaut de justification d'une assurance par le locataire, et après mise en demeure, restée sans effet pendant un mois, le bailleur peut se substituer au locataire et souscrire une assurance pour le compte et aux frais de ce dernier dans les conditions prévues à l'article 7g) de la loi du 6 Juillet 1989 sauf à ce que le bailleur ne préfère obtenir la résiliation du bail de plein droit par la mise en œuvre de la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire.

La justification de l'assurance est faite par la remise au Bailleur ou son mandataire d'une attestation de l'assureur du preneur ou d'une attestation du représentant de cet assureur.

Le preneur est seul responsable des dommages causés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux ou objets qu'il a sous sa garde. De convention expresse, le bailleur ou son mandataire se réserve de poursuivre en justice la résiliation du présent contrat et la libération des lieux loués dans tous les cas de manquement grave du preneur à ses obligations.

## ii. Entretien - Réparations – Transformations

Le preneur conserve à sa charge l'entretien courant des lieux loués, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles résultent de la vétusté, d'une malfaçon, d'un vice de construction, d'un cas fortuit ou force majeure. Le preneur s'oblige notamment à maintenir en bon état de fonctionnement la robinetterie, les chasses d'eau, les installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, les stores, les volets et tous autres appareils et équipements dont les lieux loués peuvent être dotés. De plus, pour les logements disposant de jardins ou de terrasses plantés, le preneur s'oblige à leur entretien régulier (tonte, taille des haies et arbustes, désherbage, nettoyage, arrosage). Le bailleur ou son mandataire se réserve toutefois de faire assurer, lui-même, leur entretien total ou partiel, sous bénéfice de la récupération de la dépense, ce qui est accepté par le preneur.

Pendant toute la durée de la location, le preneur s'assure de l'entretien et du bon fonctionnement du détecteur de fumée fourni par le bailleur et procède, si besoin, à son remplacement.

De son côté, le bailleur ou son mandataire est tenu d'entretenir les lieux loués 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 lieux loués.

Le preneur accepte de supporter la réalisation par le bailleur de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des lieux loués, les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les locaux et des travaux permettant au bailleur de remplir son obligation de délivrance d'un logement décent sans préjudice des dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

A ce propos, le preneur est tenu de donner accès à son logement, autant que nécessaire, et dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, à toute personne ou entreprise mandatée par le bailleur ou son mandataire pour exécuter lesdits travaux.

Avant les travaux, le bailleur adresse au locataire une notification des travaux par lettre recommandée ou remise en main propre pour l'informer de la nature et des modalités d'exécution des travaux.

Le preneur ne peut réaliser que des aménagements ne constituant pas une transformation des lieux loués.

Ces aménagements devront être effectués dans les règles de l'art. A défaut, le preneur s'expose à une remise à l'identique lors de son départ.

En revanche, le preneur ne pourra exécuter ou faire exécuter aucun travail de transformation notamment abattre un mur ou une cloison, ou de percement de plancher, changement dans la distribution des lieux, transformation des équipements, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Toute transformation nécessite l'accord écrit du bailleur ou son mandataire. En l'absence de cet accord, le bailleur ou son mandataire pourra exiger du preneur, à son départ, qu'il remette les lieux loués dans leur disposition antérieure à la transformation ou conservera à son bénéfice la transformation effectuée sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais qu'il aura engagés.

Lorsqu'une transformation effectuée par le preneur met en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués ou celle de l'immeuble, le bailleur ou son mandataire peut exiger aux frais du locataire remise immédiate des lieux loués dans leur état antérieur.

Le bailleur peut également poursuivre la résiliation du présent contrat et l'expulsion du preneur à l'origine de toute transformation non autorisée.

## **2) Obligations du Bailleur**

Le bailleur s'engage à délivrer au preneur le logement dans les conditions de l'article 6 a de la loi du 6 juillet 1989 et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Le bailleur s'engage à fournir au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le bailleur ne pourra s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur dès lors que ceux-ci ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Ces aménagements devront être effectués dans les règles de l'art. A défaut, le preneur s'expose à une remise à l'identique lors de son départ.

Le bailleur pourra entreprendre dans l'immeuble, et dans les locaux loués, des travaux de maintien en état ou d'entretien, de réparations, d'amélioration, et plus généralement, tous travaux qu'il jugera bon, sans que le preneur puisse s'y opposer, et en ayant l'obligation de laisser pénétrer les entreprises dans ses locaux si nécessaire, notamment pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, le preneur devra se brancher sur elle à ses frais et s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure qui, s'il en existe, pourra être déposée. Il devra payer sa quote-part des frais d'installation de cette antenne collective ainsi que des frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel.

Le bailleur informera le preneur de toute diminution, suppression ou transformation des prestations stipulées au contrat. Si les nouvelles prestations sont inférieures aux anciennes, il proposera une diminution correspondante du loyer ou des charges.

Dans le cas où les lieux viendraient à être démolis, en tout ou en partie, par vétusté ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, et que la continuation de l'occupation en soit empêchée, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

## **V. Etat des lieux**

Un état des lieux sera effectué contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, lors de la remise des clefs au preneur, pour être joint au présent contrat. Le preneur déclare prendre les locaux loués dans l'état constaté par l'état des lieux.

A défaut d'état des lieux contradictoire, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente; les parties en seront avisées par l'huissier de justice au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; dans ce cas, les frais seront supportés par moitié par les deux parties. Un exemplaire de cet état des lieux sera remis à chaque partie pour être joint au présent contrat.

Le preneur dispose d'un délai de 10 jours, à compter de l'établissement de l'état des lieux d'entrée pour demander que celui-ci soit complété.

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

Le bailleur ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie lorsqu'il existe une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec comptage individuel.

La présomption de l'article 1731 du code civil selon laquelle en l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives et les rendre tels ne peut être invoquée par celle des parties qui a empêché l'établissement de l'état des lieux ou sa remise à l'une des parties

Toute clé manquante entraîne le remplacement de la serrure et des clés correspondantes, aux frais du preneur.

## **VI. Loyer, charges et conditions de règlement**

### **1) Loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal mensuel indiqué dans les conditions particulières payable à terme échu au domicile du bailleur ou de son mandataire, sans qu'il soit nécessaire que celui-ci en fasse la demande, au plus tard le 5 de chaque mois.

### **2) Indexation**

Le loyer du bail est indexé sur la variation de l'indice de référence (IRL) publié par l'INSEE, et sera réajusté chaque année à la date anniversaire du bail.

L'indice de base est celui indiqué dans les conditions particulières dans la rubrique « Conditions financières ».

Il est convenu que, si l'indice choisi était modifié ou cessait d'être publié, l'indice de remplacement ou le taux d'évolution qui lui serait substitué, tel qu'il serait légalement déterminé, serait de convention expresse adopté par les parties ; si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviennent de s'en remettre au choix d'un expert désigné à la requête de la partie la plus diligente, et à frais partagés.

### 3) Dépôt de garantie

Le preneur verse à la signature du bail, à titre de dépôt de garantie au bailleur, qui le reconnaît sous réserve d'encaissement, une somme représentant un mois de loyer en principal, pour garantir l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le preneur du paiement des derniers loyers lorsque la location prendra fin, ceux-ci, ainsi que les charges et accessoires, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

Cette somme ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel et sera restituée au preneur dans les conditions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 à savoir :

- Dans le délai d'un mois à compter de la remise des clés par le preneur si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve de justificatifs ;

- Dans les autres cas, dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés 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 locataire, sous réserve de justificatifs ;

- Lorsque l'immeuble est en copropriété, le bailleur, après avoir procédé à un arrêté provisoire des comptes, peut conserver, même en cas d'état des lieux de sortie conforme à l'état des lieux d'entrée, une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble, la restitution du solde ayant lieu, dans ce cas précis, dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve de justificatifs. Les parties peuvent toutefois convenir de solder les comptes immédiatement.

En cas de pluralité de preneurs, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux loués par tous entre les mains du dernier locataire partant.

En vue de la restitution du dépôt de garantie, le preneur s'engage à transmettre sa nouvelle adresse au bailleur ou à son mandataire au moment de la remise des clés. A défaut, il ne pourra pas reprocher au bailleur la non-restitution du dépôt de garantie dans les délais susvisés.

### 4) Charges et prestations.

Outre le paiement du loyer principal, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes et impôts locatifs récupérables, tels que définis par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et précisées, pour ce qui est des charges, par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

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

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront d'un montant indiqué dans les conditions particulières. Ces provisions seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges. La régularisation se fera chaque année sur présentation d'un décompte par nature de charges, qui sera adressé au preneur un mois avant la date d'exigibilité. Dans les immeubles collectifs, le bailleur communique au locataire le mode de répartition entre les locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage ou d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du preneur par le bailleur, son mandataire ou, en cas de copropriété, par le syndic.

A la demande du locataire, le bailleur transmet le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

En application de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, il sera demandé au preneur une participation de 50% du montant de l'économie d'énergie estimé.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au preneur. Elle est calculée selon les modalités prévues par le décret 2009-1439 du 23 novembre 2009.

## VII. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, le bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire et le preneur dans les lieux loués.

### **Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais

être considérées comme une autorisation susceptible d'apporter une modification aux clauses qui précèdent, ou génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur ou de son mandataire pourra y mettre fin à tout moment. Les modifications aux droits des parties devront toujours faire l'objet d'une acceptation expresse et par écrit.

## **VIII. Données à caractère personnel**

Le Bailleur collecte et traite les Données Personnelles du Preneur, telles que définies ci-après, par l'intermédiaire du Mandataire, dans le cadre de la conclusion et de la gestion du présent contrat de location.

### **1) Données personnelles**

Sont considérées comme des données à caractère personnel, au sens de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (« loi informatique et libertés ») et du règlement général sur la protection des données (ci-après le « RGPD »), toute donnée permettant d'identifier de manière directe ou indirecte une personne physique notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification, etc. (ci-après les « Données Personnelles »).

Les informations recueillies dans le cadre ou à l'occasion du présent contrat, portent notamment sur des Données Personnelles, en ce inclus les informations relatives à la situation personnelle du Preneur telles que visées aux Conditions Particulières du présent contrat.

### **2) Responsable du traitement et sous-traitant**

Conformément aux 7) et 8) de l'article 4 du RGPD et de l'article 3 de la Loi Informatique et Libertés, le Bailleur collecte et traite les Données Personnelles en qualité de responsable du traitement par l'intermédiaire du Mandataire agissant en qualité de sous-traitant.

### **3) Bases légales et finalités**

Les traitements de Données Personnelles du Preneur mis en œuvre ont pour bases juridiques :

Exécution de mesures précontractuelles ou du présent contrat : suivi de la location, gestion du bail, recouvrement, gestion de l'entretien du logement et de l'immeuble,

Respect d'obligations légales et réglementaires : gestion de la facturation et de la comptabilité,

Exécution d'une mission d'intérêt public : enquête OPS ou autre obligation imposée réglementairement au Bailleur,

L'intérêt légitime du bailleur représenté par son mandataire : enquête satisfaction, programme de vente à l'occupant.

### **4) Destinataires des données personnelles**

Les Données Personnelles collectées ne font l'objet d'une communication à des tiers que dans la mesure strictement nécessaire à l'exécution de la mission.

Les Données Personnelles collectées dans le cadre du présent contrat sont susceptibles d'être communiquées au personnel habilité du Bailleur, à son Mandataire, à ses partenaires et à ses prestataires de services annexes (entretien,...) , dans le cadre de l'accomplissement de tout ou parties des prestations visées ci-dessus.

### **5) Durées de conservation**

Les Données Personnelles du Preneur recueillies dans le cadre de l'exécution du présent contrat seront conservées pendant la durée des relations contractuelles, jusqu'à règlement intégral des loyers et charges, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription.

Les Données Personnelles du Preneur seront ensuite archivées, selon les règles applicables à la protection des Données Personnelles, pour répondre aux obligations légales du Bailleur, prévenir des fraudes, recouvrer des sommes dues, régler des différends.

A cet égard, les Données Personnelles du Preneur sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

## **6) Droits du Preneur**

En application du RGPD et la loi informatique et libertés, le Preneur dispose des droits suivants sur ses Données Personnelles,

Droit d'accéder à ses Données Personnelles auprès du Mandataire,

Droit d'interroger le Mandataire sur les Données Personnelles collectées et traitées dans le cadre du présent contrat ;

Droit de rectifier les Données Personnelles collectées et traitées dans le cadre du présent contrat ;

Droit de demander l'effacement et la limitation des Données Personnelles collectées et traitées dans le cadre du présent contrat ;

Droit de s'opposer au traitement des Données Personnelles collectées et traitées dans le cadre du présent contrat ;

Pour exercer ces droits, le Preneur, justifiant de son identité par la production de la copie de sa carte nationale d'identité ou toute autre justificatif de son identité et de sa signature, peut en faire la demande par courrier ou par courriel à l'attention du Bailleur à l'adresse : [dpo@foncierelogement.com](mailto:dpo@foncierelogement.com) ou par courrier à l'adresse du siège social du Bailleur.

Le Preneur a également la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés ou de toute autre autorité compétente.

***Pièces annexées :***

- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (arrêté du 29 mai 2015)
- Pour les immeubles en copropriété : extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes précisant la quote-part afférente au lot loué dans chaque catégorie de charges
- Engagement de cautionnement (si garant) dans les conditions de l'article 22-1 loi du 06/07/89
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
- Pour les locaux situés dans les zones mentionnées au sein des articles L125-5, L125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement : un état des risques et pollutions.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (loyers manifestement sous-évalués)
- Grille de vétusté
- Règlement intérieur

### *Préambule*

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

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges. Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location. Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1<sup>er</sup> 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 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement;

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

### 1.3.2. Charges locatives (art. 23)

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

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

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

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3.4. Modalités de paiement

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

## 1.4. Garanties

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Exigibilité:**

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

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

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

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement:**

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

**Durée de l'engagement:**

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

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

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

**Engagement à durée déterminée:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Location de logement meublé:**

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

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

**2. Droits et obligations des parties**

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

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

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

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité.

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

#### **Délivrer un logement en bon état:**

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

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

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

#### **Aménagements réalisés par le locataire:**

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

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

#### **Usage du logement:**

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix.

Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

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

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

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

#### **Paiement du loyer et des charges:**

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

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

#### **Utilisation du logement:**

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

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

est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

#### **Travaux:**

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

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

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

#### **Entretien:**

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

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

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

#### **Assurance:**

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(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. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée:

Le délai de préavis est d'un mois.

#### 3.1.2. Congé délivré par le bailleur

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un 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), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

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

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

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

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

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

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

#### 4. Règlement des litiges locatifs

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

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

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

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

##### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

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

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

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

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

**Le champ de compétence** de la CDC est large.

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

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

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

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

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

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

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

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème. Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties. En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

#### 4.3. Action en justice

##### 4.3.1. Généralités

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

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4000 euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### 4.3.2.2. Résiliation judiciaire

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

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

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui. Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la

commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

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

Le juge peut alors:

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

#### **4.4. Prévention des expulsions**

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

##### *4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement*

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Procédure d'expulsion**

##### **Validité de l'expulsion:**

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

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30000 € d'amende.

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

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

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

##### **Trêve hivernale:**

Durant la période dite de *trêve hivernale*, qui court du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement.

Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre:

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

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

### 5. *Contacts utiles*

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

Les organismes payeurs des aides au logement:

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

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires:

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

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

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

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit: les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative:

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

## INFORMATION DU LOCATAIRE SUR LES MODALITES DE RECEPTION DES SERVICES DE TELEVISION

Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (voir ci-dessous), une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble a été fournie par le bailleur et demeure ci-annexée.

**Il ressort de cette information :**

- ***Possibilité de recevoir les services de télévision par voie hertzienne,***
- ***Aucun réseau de communications électroniques interne à l'immeuble ne distribue des services de télévision.***

Le preneur (locataire) est ici averti que, selon l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

\*\*\*\*\*

**Article 3-2 Créé par Loi n°2007-309 du 5 mars 2007 - art. 12 JORF 7 mars 2007**

*Une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Elle comprend :*

- a) Une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ;*
- b) Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;*
- c) Dans le dernier cas prévu par le b, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 précitée.*

*Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.*

## GRILLE DE VETUSTE

Catégorie d'équipement	Franchise <sup>1</sup>	Durée de vie <sup>2</sup>	Abattement par an au-delà de la franchise <sup>3</sup>	Quote-part résiduelle <sup>4</sup>
Peinture, papier peint	2 ans	7 ans	18%	10%
Moquette, aiguilleté	2 ans	7 ans	18%	10%
Parquet, carrelage	5 ans	25 ans	4%	20%
Revêtement plastique	3 ans	10 ans	11%	20%
Faïence murale	10 ans	20 ans	8%	20%
Menuiserie intérieure	5 ans	20 ans	6%	15%
Serrurerie, quincaillerie	2 ans	10 ans	11%	15%
Robinetterie	5 ans	15 ans	9%	15%
Plomberie	5 ans	15 ans	9%	15%
Appareils sanitaires	7 ans	20 ans	6%	20%
Chauffe-eau	3 ans	10 ans	12%	15%
Chaudière	3 ans	15 ans	7%	15%
Persiennes PVC/bois	5 ans	15 ans	9%	20%
Persiennes métalliques	5 ans	20 ans	6%	20%
Volets roulants	3 ans	15 ans	8%	10%
Convecteurs électriques	3 ans	10 ans	14%	15%
Radiateur	5 ans	20 ans	6%	10%
Organe de réglage du chauffage	2 ans	10 ans	13%	10%

Source : Recommandations et précisions de la Commission Nationale de Concertation relative à l'état des lieux.  
 En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise <sup>1</sup>, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement. Passée cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année (franchise déduite) d'un coefficient d'abattement <sup>3</sup>. Lorsqu'un équipement a dépassé sa durée de vie<sup>2</sup>, une quote-part résiduelle<sup>4</sup> de la dépense reste à la charge du locataire.

# REGLEMENT INTERIEUR

## DECLARATION - PREAMBULE

Le présent règlement intérieur, établi conformément au contrat de location (Conditions générales « *Obligations du Preneur* ») est un élément de celui-ci. Il vient préciser les conditions de location du logement et de ses annexes.

Le règlement intérieur a pour objet essentiel la bonne tenue, la sécurité et la tranquillité de l'immeuble dans l'intérêt même des habitants de l'immeuble ou du groupe d'habitations.

Il présente aux locataires et à leurs familles l'information sur les règles à respecter tant dans les parties communes que dans les parties privatives, et ce indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ainsi que des règlements sanitaires de police et de voirie.

Il s'applique à l'ensemble de l'immeuble ou du groupe d'habitations, y compris toutes parties communes, dépendances annexes, voiries et espaces verts et il est opposable à tous les occupants.

Il engage le locataire et doit être appliqué dans les mêmes conditions que le contrat de location. Il s'impose au locataire, à ses enfants et à toutes personnes hébergées ou en visite et, d'une manière générale, à toutes les personnes dont il est responsable, ainsi qu'aux animaux qu'il détient.

### Respect de ce règlement

Les Gestionnaires ou les Gardiens et surveillants d'immeubles ont toute faculté pour rappeler aux locataires contrevenants la stricte observation des prescriptions du présent règlement.

Toutes tolérances au sujet des prescriptions du présent règlement, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme des modifications ou des suppressions de ces prescriptions.

Le bailleur décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient survenir aux occupants ou à toute personne étrangère à l'immeuble, du fait de l'inobservation du *présent règlement*.

L'absence de respect de cet ensemble de règles entraînera pour le bailleur et selon les cas :

- soit le droit d'agir en justice pour faire résilier le contrat de location du locataire, objet de plaintes pour troubles de jouissance répétés émanant de son voisinage ;
- soit le droit de répercuter sur un contrevenant identifié les frais de remise en état d'un bien consécutifs à des dégradations diverses.

NB : il est rappelé que le non-respect des règles de stationnement et de circulation édictées par les arrêtés municipaux, entraîneront l'application de sanctions par la Police.

## Présentation

Sont présentés ci-après :

- Les obligations générales en matière d'usage des parties privatives et des parties communes du triple point de vue du bon usage, de la sécurité et de la tranquillité ;
- Des prescriptions particulières traitant de sujets spécifiques ne concernant que certains locataires.

## **OBLIGATIONS GENERALES**

### ***USAGE DES LIEUX LOUES***

#### Principes

- Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent et satisfera à toutes les charges de ville, de police et autres dont les locataires sont ordinairement tenus ainsi qu'aux règlements locaux particuliers ;
- Il usera des locaux loués en "*bon père de famille*" et utilisera chaque élément de la location de manière conforme à sa destination ;
- Il observera les lois et règlements concernant le bon ordre, l'hygiène et la salubrité publique de telle façon que son comportement ne puisse nuire à la salubrité de la résidence, ni à la sécurité de ses voisins ;
- Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

#### **Applications n° 1 : salubrité (liste non limitative)**

Outre les obligations spécifiées dans le bail, le locataire devra donc :

- chauffer et aérer convenablement toutes les pièces de son logement sous peine d'être tenu responsable des dégâts occasionnés par l'inobservation des prescriptions de nettoyage et d'entretien régulier des bouches de ventilation mécaniques ou naturelles, notamment en cas de condensation ;
- n'utiliser les éviers, lavabos, bacs à douche, baignoires et cuvettes de w.-c., qu'en fonction de leur destination normale afin de ne pas obturer les canalisations, ni de les corroder ;
- détruire à ses frais, dès leur apparition, tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que le bailleur puisse être en aucun cas recherché à cet égard. Le bailleur pourra se substituer aux locataires défectueux et à leurs frais tant en ce qui concerne les parties privatives que les caves et annexes. Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble d'une cage d'escalier ou d'un immeuble, le locataire donnera libre accès des lieux au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférent.

### **Applications n° 2 : sécurité (liste non limitative)**

Le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Outre les obligations spécifiées dans le bail, le locataire devra donc, pour des raisons de sécurité :

- il ne devra pas procéder à des transformations de la chose louée notamment un percement de murs, plafonds, cloisons au sol, notamment en raison de canalisations encastrées sans obtenir l'autorisation expresse et écrite préalable du bailleur, ce qui ne le dispense pas de solliciter et d'obtenir les autorisations administratives et certificats de conformité prévus par les lois et règlements en vigueur.
- il n'utilisera donc pas d'appareils dangereux, ne stockera pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. De plus, le Preneur s'interdira, de convention expresse, l'utilisation des hydrocarbures liquéfiés (butane, propane, etc...) pour quelque usage que ce soit.
- il ne devra pas obstruer les bouches de ventilation ou d'aération, ni apporter de modifications sur les installations électriques ou de distribution du gaz.
- il ne devra pas faire fonctionner des barbecues sur les balcons
- Il ne devra pas installer sur les fenêtres, balcons et loggias des objets autres que des pots de fleurs et jardinières, solidement fixés et placés sur la face intérieure des balcons. L'arrosage des plantes ne devra apporter ni trouble ni risque.

### **Applications n° 3 : bonne tenue (liste non limitative)**

Le locataire veillera à participer à la bonne tenue d'ensemble de la résidence, élément déterminant de la qualité de vie en commun.

En conséquence, il s'interdira :

- d'étendre du linge de façon visible aux fenêtres et à l'extérieur des bâtiments.
- d'entreposer ou de stationner des bicyclettes ou cyclomoteurs à l'intérieur des logements, sur les balcons, dans les couloirs ou sur les paliers d'immeubles.

## **USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### **Principes**

Les parties communes sont les espaces et locaux ouverts à tous (jardins, cours, entrées, couloirs de l'immeuble, ascenseurs et escaliers, paliers d'étage, mais aussi les gaines techniques, EDF-GDF, canalisations d'eau de chauffage, etc...).

L'usage des parties communes se fait sous la responsabilité des utilisateurs. Il leur appartient de s'en servir en respectant les règles d'emploi lorsqu'elles sont précisées et conformément à l'usage admis dans les autres cas.

Le locataire se comportera de façon à ne pas troubler la tranquillité de ses voisins, *ni la qualité de la vie collective du groupe d'habitations*.

### **Applications n°1 : bon usage (liste non limitative)**

En conséquence, le locataire devra :

- Ne rien déposer dans les parties communes et veiller notamment à ne pas laisser en stationnement hors des garages communs réservés à cet effet les cycles, motocycles, voitures d'enfants etc... ou tous autres objets ou dépôts divers. Tous objets déposés dans les parties communes seront considérés comme abandonnés et enlevés aux frais du locataire responsable.
- Laisser toujours libres les escaliers, dégagements, couloirs caves, passages cours etc... Les locataires ou les personnes venant le voir ne devront pas y séjourner. Les enfants ne devront pas y jouer.
- N'apposer dans l'entrée et dans les vestibules, non plus que sur la façade, les fenêtres et loggias, aucun écriteau, plaque, enseigne ou panneau publicitaire, quelle qu'en soient la nature, la teneur ou la forme, sauf autorisation préalable, expresse et écrite du bailleur.

Il ne devra pas :

- maculer ou dégrader les constructions, notamment par des graffitis, apposer des affiches sauf aux endroits réservés à cet effet, jeter des débris sur les murs, escaliers et sols.
- accéder aux toitures
- jeter des papiers, débris et objets quelconques par les fenêtres, portes, balcons.
- détériorer volontairement les espaces gazonnés ou plantés.

### **Applications n°2 : tranquillité (liste non limitative)**

Le locataire ne devra faire – tant dans les parties communes que dans son logement ou ses annexes et ce, de jour comme de nuit – aucun acte susceptible de troubler la tranquillité des voisins (autres locataires ou tiers extérieurs) que ce soit par son fait, par le fait de ses enfants, de personnes hébergées reçues ou

amenées ou par la présence d'un animal. Il est interdit de troubler par des bruits, tapages, querelles, instruments divers (appareils audiovisuels), la tranquillité ou la sécurité des voisins.

La réglementation interdit le bruit, même dans la journée, lorsque celui-ci par son excès est amené à troubler la tranquillité des habitants.

- Le locataire devra veiller à ne pas faire de bruit de 22 h à 7 h du matin.
- Il devra notamment veiller à ne pas incommoder ses voisins par l'usage d'appareils de radio, télévision, etc... : le niveau sonore des appareils de musique enregistrée et de postes de radiodiffusion et de télévision devra être réglé de manière à ce que les voisins ne puissent être importunés.
- Les travaux de bricolage réalisés à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que perceuses, raboteuses ou scies mécaniques ne peuvent être effectués que :
  - les jours ouvrables et samedis de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 19h30
  - les dimanches et jours fériés de 15h à 19h.

## **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **Animaux**

Le bail autorise la détention d'un animal domestique (à l'exclusion de toute autre espèce d'animal) familial, dans la mesure où :

- il est compatible avec la taille du logement
- il est soigné et traité correctement
- il ne cause aucun trouble de jouissance aux occupants de l'immeuble, ni ne constitue a fortiori un danger pour eux. Pour des raisons de sécurité, les animaux ne devront pas circuler librement dans les résidences (aires de jeux, halls d'entrée...) ; ils devront être tenus en laisse. Les maîtres veilleront à ne pas les laisser aboyer et ne devront pas les emmener dans les bacs à sable réservés aux enfants. En aucun cas, ils ne devront être enfermés sur les balcons, séjourner ou divaguer dans les parties communes, voies d'accès et aux abords des immeubles.
- il ne cause aucun dégât à l'immeuble, à l'intérieur comme à l'extérieur des logements : tout propriétaire d'animal sera tenu pour responsable des dégâts commis par celui-ci.

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du contrat, de détenir un chien d'attaque, au sens de l'article L211-1 du Code Rural, dans les lieux loués ou dans l'immeuble, accessoires ou dépendances incluses.

L'élevage d'animaux à l'intérieur des locaux d'habitation, dans les cours, caves, garages, jardins ou dépendances quelles qu'elles soient, est formellement interdit, de même que l'abattage.

Les dispositions de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux s'appliquent au présent bail dès la signature de celui-ci. Les animaux définis par cette loi sont interdits dans les logements et les parties privatives et communes des immeubles appartenant au bailleur.

Toute contravention à cette clause et notamment toute dégradation, pollution, atteinte aux règles d'hygiène ou nuisance sonore, présence d'un animal interdit, entraînera des poursuites à l'encontre du locataire pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail et l'expulsion des occupants.

### **Antennes & Paraboles**

Le locataire ne devra ni installer ni faire installer une antenne de télévision individuelle, antenne parabolique. Il devra se conformer aux dispositions **de la loi n°66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion et de son décret d'application n°67-1171 du 28 décembre 1967**. La quote-part des dépenses d'installation, de remplacement et d'entretien susceptible d'être perçue en vertu de l'article 2 de la loi susvisée est égale au quotient du total des frais exposés par le nombre total des branchements de l'installation. Seuls ceux qui utilisent leur branchement sont appelés à verser leur quote-part des dépenses d'installation lors du raccordement. Les raccordements ultérieurs donnent lieu au règlement dans les mêmes conditions.

En l'absence d'antenne collective ou de réseau câblé, la pose d'antennes individuelles ne peut être réalisée que par un professionnel agréé après autorisation du gestionnaire de l'immeuble. Elle est interdite sur les façades, fenêtres, loggias, terrasses ou balcons.

### **Ascenseurs**

Dans les immeubles pourvus d'ascenseurs, ces derniers sont exclusivement réservés à l'usage des personnes.

Leur usage est interdit :

- aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés
- lors des emménagements et déménagements afin d'éviter les chocs susceptibles d'entraîner la mise hors service
- plus généralement pour le transport d'objets, de marchandises ou d'animaux susceptibles de détériorer ou de salir.

Il est interdit de fumer dans les ascenseurs.

Les consignes de sécurité affichées par l'installateur – et notamment celles relatives à la charge limite - doivent être strictement respectées.

### **Balcons et terrasses**

Tout dépôt, sur les balcons et terrasses, de mobilier autre que le mobilier courant (table, chaises...), matériel, objet ou matériau dangereux est interdit. Le locataire ne devra installer ni pare-vue ou canisses sans obtenir l'autorisation expresse et écrite préalable du bailleur ou de son mandataire. Le non-respect de ces dispositions pourra conduire à l'enlèvement, après mise en demeure restée infructueuse, aux frais du locataire.

## **Circulation et stationnement**

Le code de la route est applicable à l'intérieur de la résidence. Il est ici rappelé les règles à observer en matière de *circulation* :

- Le locataire devra suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière
- La vitesse de circulation est limitée à 20 km/heure.
- La voie et les accès d'immeubles devront rester libres en permanence pour la circulation des véhicules de sécurité ou de service.
- Le stationnement sur les allées de pompiers est interdit à tout véhicule, y compris les vélomoteurs.
- Le sens giratoire doit être respecté de façon systématique.
- La circulation des véhicules à moteur, y compris les vélomoteurs, est interdite dans les allées de pompiers.
- La circulation des véhicules à moteur, y compris les vélomoteurs, ou des cycles, est interdite dans les allées spécialement réservées aux piétons.
- Les motocyclettes et vélomoteurs circulent moteur éteint à l'intérieur de la résidence.
- L'emploi des avertisseurs est interdit (sauf en cas d'urgence).

En matière de *stationnement*, les règles à respecter au sein de la résidence sont les suivantes :

- Les véhicules particuliers des résidents doivent être garés sur les parkings prévus à cet effet et qui leur ont été affectés
- Tous les autres véhicules, et en particulier ceux des personnels des entreprises effectuant des travaux à l'intérieur de la résidence doivent se garer aux emplacements laissés libres, à l'exclusion de tout autre.
- Tout dépôt dans son parking de mobilier, matériel, objet ou matériau quelconque est interdit et pourra être enlevé, après mise en demeure restée infructueuse, aux frais du locataire.

Les bicyclettes, voitures d'enfants, tricycles, jouets, etc. doivent être exclusivement remisés dans les locaux prévus pour cet usage dans chaque immeuble ; ils devront y être rangés de façon telle qu'ils ne gênent en aucune manière l'accès aux caves et au local du vide-ordures. Ainsi que le spécifient expressément les Compagnies d'Assurances ainsi que les règlements de sécurité, le garage des engins à moteurs à essence est interdit dans ces locaux.

- Il est rappelé que bicyclettes et vélomoteurs ne devront donc en aucun cas être montés dans les appartements ou sur les paliers d'étage.
- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les parkings et les voies privées.
- Le locataire est autorisé à stationner momentanément un véhicule pour travaux, déménagements ou emménagements, livraisons lourdes et encombrantes, à l'exclusion de tout usage commercial habituel. Dans le cas d'un déménagement et, si possible pour tout emménagement, la demande d'autorisation de stationnement sera faite auprès du Gardien ou du Gestionnaire 24 heures à l'avance.
- Les caravanes, bateaux, camions, etc..., ainsi que les véhicules hors d'usage, ne peuvent en aucun cas stationner, ni sur les parkings, exclusivement réservés aux voitures de tourisme personnelles des locataires, ni sur les voies et espaces verts. Dans l'intérêt commun, tout

stationnement prolongé sera considéré comme abusif et pourra faire l'objet de toute démarche près des autorités administratives pour qu'il soit procédé à l'enlèvement du véhicule.

- Aucune opération de réparation, d'entretien ou de lavage de tout véhicule, cycle ou moto, ne pourra être effectuée dans les voies de desserte, entrées d'immeubles ou parkings.

### **Enfants & Jeux**

Les parents sont civilement responsables des dégâts que peuvent occasionner leurs enfants.

Le locataire devra surveiller ses enfants et les empêcher de troubler la tranquillité des autres locataires.

Le locataire veillera à ce que ses enfants ne dégradent ni les parties communes, ni les espaces verts.

Il veillera également à ne pas laisser ses enfants jouer dans les halls d'entrée ou aux abords immédiats de ceux-ci, les escaliers, les paliers, les passages, les couloirs, les caves, les parkings et les ascenseurs.

Les aires de jeux, s'il en existe, seront utilisées par les enfants pour la pratique de jeux non brutaux, ni dangereux.

Les jeux de ballons doivent se dérouler sur les aires prévues à cet effet aux horaires précisés dans l'immeuble, et non sur les pelouses non privatives ou sur les allées de circulation.

### **Jardins privés**

Les locataires de maisons individuelles ou d'appartements situés au rez-de-chaussée et pourvus d'un jardin, sont tenus de maintenir le jardin en parfait état d'entretien. Les arbres, s'il en existe, seront dûment taillés et échenillés.

Les locataires sont tenus de remplacer ceux qui viendraient à mourir.

En cas de départ du locataire, les arbres et arbustes plantés dans le jardin devront être laissés intacts ; le nouveau locataire sera tenu à leur conservation.

Le locataire conservera le terrain ou le jardin, s'il existe, en bon état d'entretien et de propreté. Les clôtures et séparations ne seront pas modifiées sans l'accord express du bailleur.

Il s'engage à ne faire aucune transformation ou à n'élever aucune construction même de peu d'importance dans les cours et jardins sans le consentement express et par écrit du bailleur ou de son mandataire et à la charge, pour le locataire, à sa sortie pour les travaux autorisés, soit de laisser les transformations, par lui exécutées sans pouvoir réclamer d'indemnité pour plus-value ou autre cause, soit de remettre les lieux en état, le tout au choix du bailleur.

## **Ordures ménagères et non ménagères**

Suivant les installations existantes dans l'immeuble :

- Le locataire devra déposer les ordures (pour les locataires d'appartements non munis de vide-ordures) dans les poubelles, containers ou sacs prévus, afin d'éviter que papiers et détritiques se répandent dans la résidence. Les horaires de passage du service d'enlèvement des ordures ménagères devront être respectés.
- Il respectera les règlements municipaux des ordures ménagères s'il n'y a pas de vide-ordures ou de poubelles collectives.
- Le ramassage des objets encombrants est assuré par les services municipaux. Il appartient à chaque locataire de faire en sorte que ces objets soient sortis, au lieu indiqué pour l'horaire annoncé par les services compétents. En cas de dépôt illicite d'objets de rebut, Le bailleur ou son mandataire les fera enlever aux frais du locataire, après constat et mise en demeure de débarrasser adressée à celui-ci.

## **Représentants et Quêteurs**

L'accès des escaliers et parties communes de l'immeuble est interdit à tout quêteur, démarcheur, commerçant ambulant qui n'a pas obtenu au préalable du Gardien ou du Gestionnaire l'autorisation de circuler dans la résidence.

Les résidents ont le droit d'exiger la présentation d'une telle autorisation écrite.

## **Troubles de voisinage**

Lorsqu'un locataire se rend coupable de troubles anormaux de voisinage, L'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que « Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux ». Ces démarches pourront conduire, le cas échéant, à la résiliation du bail.

