

# FICHE PRATIQUE DE L'ALPIL

## // CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION

LOGEMENT VIDE - LOI DU 6 JUILLET 1989

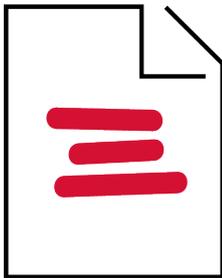
- >> **Eléments du contrat de location**
  - >> **Clauses du contrat**
- >> **Obligations du locataire et du propriétaire**
- >> **Fin de contrat de location (congé, dédite)**



[www.habiter.org](http://www.habiter.org)

# 01

## ÉLÉMENTS DU CONTRAT DE LOCATION



Le contrat de location (bail) doit être écrit et signé par le propriétaire et le locataire au moment de l'entrée dans le logement. Pour être légal, ce contrat doit comprendre un ensemble d'informations.)

Le contrat de location dure au moins trois ans si le propriétaire est un particulier ou une agence immobilière privée, six ans si le propriétaire est une personne morale (association ou société). À la fin de cette période, le contrat sera reconduit tacitement si le propriétaire et le

locataire ne font aucune démarche pour y mettre fin : cela veut dire qu'il n'est pas nécessaire de signer un nouveau contrat car la reconduction est automatique.

Attention : si le locataire est étudiant, le contrat peut durer 9 mois. A la fin des 9 mois, il ne sera pas reconduit automatiquement.

Depuis que le décret n°2015-587 est entré en vigueur le 1er août 2015, les contrats de location doivent se conformer à un contrat type. C'est un « contrat-type » pour les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989. Il doit comporter :

- » Le nom, prénom, domicile ou siège social du propriétaire, qualité du propriétaire
- » Le nom, prénom du locataire
- » L'adresse du logement
- » Le type d'habitat (immeuble collectif ou individuel)
- » Le régime juridique de l'immeuble (mono-propriété ou copropriété)
- » La période de construction de l'immeuble
- » La surface habitable
- » Le nombre de pièces principales
- » Les autres parties du logement (grenier, terrasse, balcon, etc.)
- » Les éléments d'équipement (cuisine aménagée, etc.)
- » Le type de chauffage (individuel ou collectif)
- » La modalité de production d'eau chaude (individuelle ou collective)
- » Si c'est un local à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation
- » Les locaux et équipements accessoires et privatifs (cave, parking, etc.)
- » Les locaux, parties et équipements accessoires communs (garage à vélo, ascenseur, espace vert, etc.)
- » L'équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication,
- » La date de prise d'effet du contrat
- » La durée du contrat
- » L'évènement et la raison justifiant la durée réduite du contrat si c'est le cas

- »» Le montant du loyer mensuel
- »» La précision indiquant si le loyer est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation ou s'il est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral
- »» Le montant du loyer de référence et le montant du loyer de référence majoré (informations sur le site du service public)
- »» Les informations relatives au loyer du dernier locataire
- »» La date de révision du montant du loyer et la date ou le trimestre de référence de l'IRL (indice de référence des loyers)
- »» Les modalités de règlement et le montant des charges (ascenseur, poubelles, entretien des parties communes, etc.) - voir la fiche pratique «le loyer et les charges»
- »» La date ou la période de paiement
- »» Les modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué si besoin et le montant
- »» Le montant et la nature des 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
- »» La majoration de loyer si les travaux sont effectués par le propriétaire ou la diminution de loyer s'ils sont effectués par le locataire
- »» Le montant du dépôt de garantie
- »» La clause de solidarité entre les colocataires quand elle est demandée par le propriétaire
- »» Les modalités de résiliation de plein droit du contrat : pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non- souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice
- »» Les honoraires des personnes mandatées pour se livrer ou participer à la mise en location d'un logement sont à la charge du propriétaire
- »» Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un contrat de location, ainsi que pour la réalisation de l'état des lieux sont partagés entre le propriétaire et le futur locataire. Le montant à payer par le locataire ne peut être plus élevé que celui que paiera le propriétaire. Ce montant doit être calculé en fonction de la surface habitable du logement (il existe des plafonds, voir décret n°2014.890)
- »» Un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes
- »» Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des propriétaires (voir point 3 sur les obligations du locataire et du propriétaire)

- Un état des lieux
- Une autorisation préalable de mise en location, quand cela est nécessaire
- La date, le lieu, la signature du propriétaire et du locataire

Si un ou plusieurs éléments ne figurent pas dans le contrat, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le modifier, en envoyant un courrier en recommandé avec avis de réception.

Une des deux parties au contrat peut en demander une modification si un des éléments change.

Si un élément relatif à la surface du logement ou au loyer payé par le précédent locataire n'apparaît pas dans le contrat, le locataire peut dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail, demander au bailleur de modifier le contrat. S'il ne répond pas ou refuse, le locataire peut saisir le juge dans un délai de 3 mois à compter de sa première demande, pour obtenir une diminution de loyer.

## 02 LES CLAUSES DU CONTRAT

### Les clauses non obligatoires

Le propriétaire et le locataire peuvent décider ensemble de clauses non obligatoires. Elles ne doivent pas être contraires à la loi.

Par exemple : le contrat de location peut durer plus longtemps que la durée minimum légale ; le propriétaire peut imposer que le locataire trouve une personne qui accepte de se porter caution pour garantir le paiement des loyers et charges.

### Les clauses interdites

Certaines clauses sont interdites. Même si elles figurent dans le contrat, elles ne sont pas valables et donc le locataire peut les ignorer. Il est conseillé de faire modifier le contrat pour qu'il soit conforme à la loi.

Il est interdit :

- D'obliger le locataire (en vue de la vente ou de la location du logement) à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables
- D'imposer au locataire la souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire
- D'imposer comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique,
- D'autoriser le propriétaire à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible
- De prévoir la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties communes de l'immeuble

‣‣ D'obliger le locataire à s'engager par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le propriétaire au titre des réparations locatives

‣‣ De prévoir la résiliation de plein droit du contrat de location pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription à une assurance des risques locatifs, ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée

‣‣ D'autoriser le propriétaire à diminuer ou supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations inscrites dans le contrat

‣‣ D'interdire au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle

‣‣ D'imposer au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de la rémunération des intermédiaires et le dépôt de garantie

‣‣ D'interdire au locataire de rechercher la responsabilité du propriétaire ou d'exonérer le propriétaire de toute responsabilité

‣‣ D'interdire au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui

‣‣ De faire payer au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus de ceux versés au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile

‣‣ De prévoir que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement

‣‣ De prévoir le renouvellement du contrat de location par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans si le propriétaire est une personne physique et 6 ans si le propriétaire est une personne morale

‣‣ De prévoir des pénalités en cas de manquement du locataire aux clauses du contrat ou du règlement intérieur de l'immeuble

‣‣ D'interdire au locataire de demander une indemnité en cas de travaux d'une durée supérieure à 21 jours

‣‣ De permettre au propriétaire d'obtenir la résiliation de plein droit du contrat de location au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel

‣‣ D'imposer au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie dès lors qu'il n'est pas établi par un huissier

‣‣ Pour les contrats conclus, reconduits tacitement ou renouvelés après le 27 mars 2014 (entrée en vigueur de la loi Alur), il est également interdit : D'imposer au locataire de souscrire un contrat de location d'équipements

## 03

# LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

Dans le cadre d'un contrat de location, le locataire et le propriétaire ont tous les deux des obligations.

### Obligation du locataire

- » Souscription à une assurance habitation (sinon le propriétaire peut le faire à la place du locataire et peut lui faire payer une prime),
- » Paiement mensuel de loyer et des charges,
- » Entretien du logement (petites réparations et réparations d'entretien) - voir la fiche relatives aux obligations du locataire,
- » Respect des parties communes et relations de voisinage,
- » Respect des engagements pris dans le contrat de location, Interdiction de sous-louer le logement, sauf si le locataire transmet au sous-locataire une autorisation écrite du propriétaire et une copie du contrat de location.

Un locataire en perte d'autonomie ou en situation de handicap doit réaliser lui-même les travaux d'adaptation de son logement. Il doit prévenir son propriétaire par écrit. En cas d'accord ou d'absence de réponse, il ne pourra lui demander de remettre les lieux en état.

### Obligations du propriétaire

- » Louer un logement décent, en bon état,
- » Transmettre gratuitement une quittance à la demande du locataire,
- » Prendre en charge les grosses réparations (gros œuvre, étanchéité, travaux pour mise en conformité avec les règlements d'hygiène et de sécurité),
- » Respecter les aménagements que le locataire souhaite faire dès lors qu'ils ne modifient pas la structure du logement (le propriétaire ne peut pas s'y opposer),
- » Respecter le domicile du locataire (le propriétaire ne peut pas s'introduire dans le domicile du locataire sans son accord).

## 04

# FIN DU CONTRAT DE LOCATION (CONGÉ, DÉDITE)

### Le congé donné par le locataire

Le locataire peut mettre fin au contrat de location à tout moment. Il doit avertir le propriétaire dans un délai de 3 mois minimum avant la date prévue du départ du logement, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de préavis peut être réduit de 3 à 1 mois si :

- Le locataire obtient un premier emploi,
- Le locataire obtient une mutation professionnelle,
- Le locataire perd son emploi ou retrouve un nouvel emploi après une perte d'emploi,
- Le locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile (certificat médical nécessaire),
- Le locataire est bénéficiaire du RSA ou de l'AAH,
- Le logement se trouve dans une zone tendue (les zones sont listées par décret),
- Le locataire s'est vu attribuer un logement social.

Si le délai de préavis est d'un mois, le locataire doit indiquer dans son courrier le motif et le justifier avec le document adapté (logement situé en zone tendue, promesse d'embauche, document médical...).

Attention, si le locataire quitte son logement plus tôt, il doit continuer à payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du préavis.

## **Congé donné par le propriétaire**

Le propriétaire ne peut délivrer un congé qu'à la fin du contrat de location ou de chaque période de reconduction. Il doit prévenir le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier, 6 mois avant la date de fin ou de reconduction du contrat, en donnant le motif du congé.

Trois motifs seulement sont valables :

- La vente du logement : dans ce cas le locataire est prioritaire pour l'acheter. Le propriétaire doit lui faire une offre de vente en lui communiquant le prix et les conditions de vente.
- La reprise du logement pour y habiter (lui-même, son conjoint ou concubin depuis au moins un an, partenaire de Pacs, ses parents ou enfants);
- Pour des motifs sérieux et légitimes : en cas de non-respect par le locataire de ses obligations (par exemple, retards répétés de paiement de loyer, défaut d'entretien, troubles du voisinage, etc.), la réalisation de travaux et démolition d'immeubles.

Le propriétaire ne peut pas délivrer de congé à un locataire âgé de plus de soixante-cinq ans si ses ressources sont inférieures au plafond de ressources utilisé pour l'attribution d'un logement social, sauf si un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui est proposé dans un périmètre proche.

Cette protection est également valable pour les locataires qui ont une personne à charge de plus de 65 ans vivant dans le logement si l'ensemble des ressources des locataires sont inférieures aux plafonds utilisés pour l'attribution d'un logement social. Cette protection du locataire ne s'applique pas si le propriétaire a plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources sont inférieures aux plafonds utilisés pour l'attribution d'un logement social.

Si le congé n'a pas été donné 6 mois avant la fin du contrat de location, le contrat de location est automatiquement reconduit pour la durée du contrat initial.

Si le congé est valable et que le locataire n'a pas quitté les lieux après la fin du délai, le propriétaire peut alors engager une procédure d'expulsion contre lui, puisqu'il occupe désormais le logement sans titre. Il est recommandé de continuer à verser le montant du loyer, qui correspondra à une indemnité d'occupation et démontre la bonne foi du locataire dès lors que son maintien dans les lieux est justifié par son incapacité à se reloger.



*Document mis à jour en 2023*