CONTRAT DE LOCATION

Logement non meublé (location vide)

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - contrat type de l'annexe 1 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 dans sa rédaction issue du décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026

Ce contrat a été généré à partir des déclarations du bailleur. Relisez chaque mention avant de signer et vérifiez qu'elle correspond à votre situation : Miramo n'est pas un conseil juridique. Pour toute question, rapprochez-vous d'une ADIL. Document édité par YVOS SAS, 9 rue des Colonnes, 75002 Paris.

Prise d'effet	Durée	Logement
1er octobre 2026	**3 ans**	**58 m², 3 pièces principales**

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

LE BAILLEUR

Claire Moreau
12 rue de Strasbourg, 44000 Nantes
claire.moreau@example.fr
Personne physique, domicile ci-dessus

LE LOCATAIRE

Hugo Bertrand
hugo.bertrand@example.fr

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

Localisation du logement	**8 rue du Calvaire, 44000 Nantes**
Identifiant fiscal du logement	**440912345678**
Type d'habitat	**Immeuble collectif**
Régime juridique de l'immeuble	**Mono propriété**
Période de construction	**Depuis 2005**
Surface habitable	**58 m²**
Nombre de pièces principales	**3**
Autres parties du logement	**Aucune**
Modalité de production de chauffage	**Individuel**

Modalité de production d'eau chaude sanitaire	**Individuelle**
Niveau de performance du logement	**Classe C (DPE n° 2345E0123456U)**

- rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :
- À compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- À compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- À compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

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

B. Destination des locaux

Usage d'habitation, à titre de résidence principale.

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

Cave

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Ascenseur

E. Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Fibre optique

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

A. Date de prise d'effet du contrat	**1er octobre 2026**
B. Durée du contrat	**3 ans**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 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 reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

Montant du loyer mensuel hors charges	**780,00 €**

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

Informations relatives au loyer du dernier locataire

Dernier loyer acquitté par le précédent locataire	**Sans objet : première mise en location du logement**

2° Modalités de révision

Date de révision	**Chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat**
Trimestre de référence de l'IRL	**2e trimestre 2026**

B. Charges récupérables

Modalité de règlement	**Provisions sur charges avec régularisation annuelle**
Montant des provisions sur charges	**60,00 €**

C. Contribution pour le partage des économies de charges

Sans objet.

D. Assurance souscrite par le bailleur pour le compte des colocataires

Sans objet.

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement	**Mensuelle**
Paiement	**À échoir**
Date de paiement	**le 5 de chaque mois**

Montant total dû à la première échéance	**840,00 €**

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Sans objet : le présent contrat n'est pas un renouvellement.

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : Entre 1 010 € et 1 420 € par an (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2024).

V. Travaux

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

Sans objet : première mise en location du logement

VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie	**780,00 €**

VII. Clause de solidarité

Sans objet : le présent contrat est conclu avec un seul locataire. Aucune clause de solidarité n'est stipulée.

VIII. Clause résolutoire

Le contrat de location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Modalités de résiliation de plein droit du contrat pour des motifs autres que le défaut de paiement du loyer ou des charges ou le non versement du dépôt de garantie :

- Non-souscription d'une assurance des risques locatifs : la clause ne produit effet qu'un mois après commandement demeuré infructueux.
- Non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

IX. Honoraires de location

Néant : le présent contrat est conclu directement entre le bailleur et le locataire, sans le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. Aucun honoraire n'est dû par le locataire.

X. Autres conditions particulières

Aucune condition particulière.

XI. Liste des annexes

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

Diagnostic de performance énergétique (DPE)	**Jointe**
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	**Non requise : immeuble construit à partir de 1949**
État de l'installation intérieure de gaz	**Non requise : installation intérieure de gaz de moins de quinze ans**
État de l'installation intérieure d'électricité	**Non requise : installation intérieure d'électricité de moins de quinze ans**
Extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part du lot loué dans chaque catégorie de charges	**Non requise : immeuble en mono propriété**
État des risques	**Non requise : logement hors des zones visées à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, selon déclaration du bailleur**
Diagnostic bruit	**Non requise : logement hors des zones de bruit d'un plan d'exposition au bruit d'aérodrome, selon déclaration du bailleur**
Notice d'information	**Jointe**
État des lieux	**Établi lors de la remise des clés**

Fait à . . . . . , le 1er octobre 2026, en deux exemplaires originaux, dont un remis à chaque partie.

Signature du bailleur
Claire Moreau

Signature du locataire
Hugo Bertrand

Notice d'information

Annexe du contrat de location, remise au locataire avec le bail. Texte officiel de l'arrêté du 29 mai 2015, dans sa version modifiée par l'arrêté du 16 février 2023.

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.
1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Départ du conjoint victime de violences.
5. Règlement des litiges locatifs.
5.1. Règles de prescriptions.
5.2. Règlement amiable et conciliation.
5.3. Action en justice.
5.3.1. Généralités.
5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
5.3.2.2. Résiliation judicaire.
5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
5.4. Prévention des expulsions.
5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.
5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
5.4.1.2. La commission de surendettement.
5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).
5.6. Procédure d'expulsion.
6. Contacts utiles.

Préambule

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

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). La liste de ce mobilier est fixée par décret (1).

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 [2]).

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 (3).

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 (4) 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 incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (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).

À 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. À 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 (article 17)

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, 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 (5).

a) Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) 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. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les "passoires énergétiques" (art. 18-1).

b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'État, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et

la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

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, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

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 de localisation ou de confort, 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, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'État ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers.

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. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

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, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

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.

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à procéder à une majoration du loyer.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doivent 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. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

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 de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise 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 I) 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. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. 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.

À défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire 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 une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). 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.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

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 (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que 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 de commissaire de justice ou lettre remise 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.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

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 (8) 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, dans des conditions normales, l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Depuis le 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

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

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

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

1.3.3. 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 fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée, 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. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

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, hors charges (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.

Aucun dépôt de garantie ne peut être versé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

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)

Le terme caution désigne 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.

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'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations : il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : "Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ".

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

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 selon les modalités définies par décret (9). 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. À 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 sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. 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 commissaire de justice 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 de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

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. 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et 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.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

À compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;

2° À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

a) À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) À compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent.

Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

Echéance

1er janvier 2023

1er janvier 2025

1er janvier 2028

1er janvier 2034

Critère ou niveau de performance énergétique minimal

Consommation en énergie finale

< 450 kWhEF/m²/an

Classe DPE F

Classe DPE E

Classe DPE D

Textes de référence

Article 17, loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019

Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023)

Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021

Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2025)

Application

Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production

d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.

Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. À 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. Cette saisine est facultative. À 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.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

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.

Entretenir 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 (art. 6-1).

Informations relatives à la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire (art. 6-2) ainsi qu'à la qualité de l'eau (article 6-3) :

Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables, le bailleur transmet au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif, selon des modalités précisées par décret.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture

établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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 (s'il existe), lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement) ;
- en copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant notamment la destination de l'immeuble comme la jouissance et l'usage des parties privatives et communes. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue par le contrat de location (à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation). Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle ;
- 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. À défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) ;
- 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). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer doit 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 (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur ;
- 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. Si le locataire n'arrive pas à trouver une assurance habitation, il peut se rapprocher du Bureau central de tarification afin de désigner un assureur le garantissant au titre de sa responsabilité civile (Bureau central de tarification, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris, 01-53-21-50-40, bct@agira.asso.fr).

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.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet stop-punaises. gouv. fr.

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

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 de commissaire de justice, ou lettre 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, violences familiales lorsque le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou lorsque son conjoint, partenaire ou concubin fait l'objet de poursuites ou d'une condamnation. Le locataire doit alors préciser dans tous les cas le motif permettant de bénéficier de la réduction du délai de préavis 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 (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). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 II), 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 de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage du commissaire de justice. La notification contient le motif du congé et les mentions obligatoires 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.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

À 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.

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

4. Départ du conjoint victime de violences (art. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

5. Règlement des litiges locatifs

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

5.1. 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. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

5.2. 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, 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'État. 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, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

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

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

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

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

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

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite

par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

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

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

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

5.3. Action en justice

5.3.1. 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 judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement.

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).

5.3.2. 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.

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

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

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

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. 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'un commissaire de justice, 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 (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, 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.

5.3.2.2. 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 et procéder ensuite à l'expulsion du locataire. 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.

5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/CMSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion.

Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'État.

À l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;
- ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

5.4. 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.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative

5.4.1.1. 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.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide "apurement-relogement" permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé ;

- des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges,

d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

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 sociaux de son conseil départemental.

5.4.1.2. La commission de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances).

La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;
- une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

5.4.2. 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 de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. 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.

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadaptation de son loyer avec ses ressources.

Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'État dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

5.6. 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 commissaire de justice. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice d'expulsion, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un commissaire 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.

À l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la

décision de justice avec le concours de la force publique. L'Etat est en effet 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. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet.

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

Trêve hivernale :

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

6. 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'Union pour le développement du logement intermédiaire (UDLI) ;
- la Fédération des entreprises immobilières (FEI) ;
- l'Union nationale des propriétaires immobiliers (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 de la transition écologique et de la cohésion des territoires / ministère de la transition énergétique : https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-entre-proprietaires-et-locataire ;

Pour constituer un dossier de location : le service "DossierFacile", le dossier de location numérique de l'État, propose aux candidats locataires du parc privé une aide pour la constitution d'un dossier de location conforme et sécurisé, et offre aux propriétaires la possibilité de faire vérifier les dossiers de leurs candidats locataires (https://www.dossierfacile.fr/).

- site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr/ ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : service gratuit, coût de l'appel selon opérateur).

(1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

(2) Sauf indication contraire, les articles entre parenthèses mentionnés dans la présente notice renvoient à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

(3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

(4) Définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

(5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

(6) Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

(7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.

(8) 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.

(9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

(10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.

(11) 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 b et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.

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

Conformément à l'article 9 du décret n° 2019-966 du 18 septembre 2019, les présentes dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2020.