

NOUVEAU CONTRAT-TYPE DE LOCATION

-Octobre 2015-



Tout contrat de location de logement à usage de résidence principale signé ou renouvelé depuis le 1^{er} août 2015, doit correspondre au bail-type dont le contenu a été précisé dans un décret du 29 mai 2015.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a modifié la législation sur les rapports entre les locataires et les propriétaires¹. Il s'agit notamment d'apporter une meilleure information du locataire sur le contenu du contrat de location ou bail. A cet effet, elle a prévu le respect d'un contrat-type pour l'élaboration des baux d'habitation. Le contenu de ce modèle-type a été défini par le décret du 29 mai 2015.²

Logements concernés

Ce contrat-type est rédigé pour les locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation signés ou renouvelés depuis le 1^{er} août 2015, et qui constituent la résidence principale du locataire, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins 8 mois/an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ne sont pas concernés par les exigences de ce contrat-type, les contrats de location des logements-foyers, des logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et les locations consenties aux travailleurs saisonniers, les colocations lorsque plusieurs contrats ont été signés entre les locataires et le bailleur, les logements HLM ne faisant pas l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement.

Le bail doit être écrit



Le bail est un contrat de location à durée déterminée par lequel le propriétaire -le bailleur- met à la disposition du locataire -le preneur- un logement moyennant un prix convenu -le loyer-. Il doit être établi par écrit et désormais conformément au contrat de bail-type réglementaire, sous forme d'un acte sous seing privé (établi par les parties elles-mêmes) ou d'un acte authentique (établi par notaire).

Chaque partie, -le propriétaire, le locataire et le cas échéant, la caution, c'est-à-dire la personne qui se porte garante du paiement du loyer et des charges en cas de défaillance du locataire- reçoit un original du contrat de location.

Clauses obligatoires

La loi énumère les clauses obligatoires devant figurer dans le contrat de location. Elle précise aussi « qu'au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat³ ».

¹ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014. JO du 31 mai, modifiant la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

² Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015. JO du 31 mai

³ Art. 3 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 précitée

Le bail d'habitation doit comporter les mentions suivantes :

- Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire (agent immobilier chargé de gérer le logement) ;
- Le nom ou la dénomination du locataire ;
- La date de prise d'effet et la durée ;
- La consistance (maison ou appartement, nombre de pièces, etc.), la destination (usage habitation, professionnel ou mixte) ainsi que la surface habitable du logement ;
- La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- Le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement ;
- Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu ;
- Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers ; à défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence de garantie universelle des loyers.

L'absence des mentions

Le locataire peut exiger du propriétaire, à tout moment, au cours du contrat, l'établissement d'un bail d'habitation conforme à ces caractéristiques.

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence ou au dernier loyer acquitté, le locataire peut, dans un délai d'1 mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail.

A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'1 mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir,

dans le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Lorsque la surface habitable du logement est inférieure de plus d'1/20^e à celle exprimée dans le contrat de location, le locataire peut demander au bailleur, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de 2 mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de 4 mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la réduction de loyer à appliquer.

La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de 6 mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande⁴

Carmen Ahumada-Millet

NOTICE D'INFORMATION OBLIGATOIRE

Lors de la signature ou du renouvellement du bail d'habitation, une notice d'information doit dorénavant être annexée au contrat de location de logement à usage de résidence principale.

Cette notice a pour objet d'informer le locataire et le bailleur sur leurs droits & obligations respectifs ainsi que sur les voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges.⁵

Elle précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. Son contenu figure dans un arrêté du 29 mai 2015, publié au journal officiel du 31 mai. Le propriétaire et le locataire sont libres de choisir le support et le format de cette notice



⁴ Art. 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 inséré par la loi n° 2014-366 précitée

⁵ Art. 3 de la loi n° 89-462 modifié par la loi n° 2014-366 dite ALUR