



BALLMONT

LOCATION NUE

NOTRE MISSION

Accompagner nos clients dans leurs projets immobiliers et financiers pour sécuriser leurs investissements et optimiser leur patrimoine.

COORDONNÉES

BALLMONT Properties : CC Place des Grands Hommes –
1er étage – CS 22029
33001 Bordeaux
BALLMONT Wealth Management : 11 avenue Delcassé
75008 Paris

05 40 25 60 98
contact@ballmont.fr

MENTIONS LÉGALES

Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil personnalisé.
Les informations contenues dans ce guide sont susceptibles d'évoluer selon la réglementation en vigueur.
Produit réservé aux clients de BALLMONT, toute reproduction est interdite.

Bail d'habitation location nue (loi de 1989)

Un logement loué nu est mis en location sans mobilier particulier : c'est au locataire d'apporter les meubles pour vivre dans le logement.

Lorsque le locataire habite le logement à titre de résidence principale, les rapports entre le locataire et le bailleur sont organisés par la loi du 6 juillet 1989 (chacun a des droits et obligations). Ce cadre est favorable au locataire (réalisation de travaux par le bailleur, droit de préemption, etc.).

1. Champ d'application

1.1. Définition

Le statut locatif des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale relève de la [loi du 6 juillet 1989](#) dite loi "MERMAZ".

Cette loi a été déclarée d'ordre public, cela signifie que nul ne peut déroger à ces dispositions.

La [loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(dite ALUR ou Duflot\) n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) a modifié de nombreuses dispositions relatives au droit immobilier, notamment la réglementation applicable aux locations nues à usage d'habitation principale.

[Entrée en vigueur des dispositions de la loi Alur pour les baux nus](#) (Document SNPI)

1.2. Loi du 6 juillet 1989

1.2.1. Locations concernées

La loi du 06 juillet 1989 trouve à s'appliquer dans le cadre des locations :

- de logements à usage d'habitation principale,
- d'immeubles à usage mixte professionnel et d'habitation principale,
- locaux loués accessoirement au logement (garages, places de stationnement, jardins, etc.).

Les parties peuvent, par accord exprès, adopter conventionnellement le régime prévu par la loi du 6 juillet 1989 pour une location exclue par celle-ci, sous réserve que la location ne relève pas d'un autre statut impératif et que la volonté des parties est sans équivoque.
Cass. 3e civ. 20-12-1994

1.2.1.1. Habitation principale

Un logement constitue la résidence principale du locataire lorsqu'il est occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du CCH.

1.2.1.2. Colocation

Sous réserve que les critères ci-dessus soient respectés, la colocation est également soumise à ce statut.

La loi ALUR (art. 1er, I, 13°) crée un cadre à la colocation.

La loi dite "MACRON" précise le champ d'application de la colocation : elle exclut les locations consenties exclusivement à des conjoints et partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion du bail.

La loi apporte également des modifications quant à la solidarité entre colocataires.

Les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR pouvait prévoir une solidarité entre colocataires même après leur départ et jusqu'à la fin du bail en cours. Cette solidarité pouvait être stipulée pour plusieurs années mais ne pouvait pas être illimitée dans le temps.

Remarque :

La clause de solidarité permet, en cas de départ d'un des locataires, que les deux soient tenus de la totalité des loyers impayés jusqu'à la résiliation du bail. Pour que cette solidarité puisse également concerner le paiement d'une indemnité d'occupation il convient de le prévoir expressément dans le bail.

Pour les baux signés après le 27 mars 2014, cette solidarité cesse dès lors qu'un nouveau colocataire figure sur le bail ou 6 mois après la date d'effet du congé.

En outre, le dépôt de garantie peut servir à couvrir les impayés de loyers. Le locataire doit dans tout les cas payer son dernier loyer, dans le cas contraire il s'expose à verser des dommages et intérêts.

1.2.2. Locations exclues

La loi du 06 juillet 1989 n'est pas applicable :

Locations exclues	Remarques	Base légale
Résidences secondaires (*)	Régies par les articles 1713 et s. du Code civil.	Cass. civ. 3, 6 nov. 1991
Logements foyers	<u>Sauf</u> les dispositions relatives au logement décent et à la demande de mise en conformité.	Loi 6 juill. 1989, art. 2

Locations exclues	Remarques	Base légale
Locations saisonnières	<u>Sauf</u> en ce qui concerne le dossier diagnostic.	
Logements faisant l'objet d'une convention avec l'État	Exclusion partielle (logements appartenant ou étant géré par un organisme HLM ou conventionné APL)	
Logements loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi	<u>Sauf</u> le dossier diagnostic, les dispositions relatives au logement décent et à la demande de mise en conformité.	
Locations consenties aux travailleurs saisonniers		
Locations consenties à des personnes morales	La protection concerne uniquement les personnes physiques puisque c'est un "droit fondamental".	Loi 6 juill. 1989, art.1 Cass du 23 mai 1995 n°93-12789.
Bail à caractère mixte d'habitation et commercial	• <u>1 bail pour l'ensemble</u> : bail commercial pour l'ensemble même si la surface de la partie habitation est plus importante, • <u>2 baux séparés</u> : 1 bail commercial et 1 bail soumis à la loi de 1989	

(*) La situation du locataire s'apprécie à la date de délivrance du congé, de sorte que relève des dispositions du Code civil un local d'habitation qui à cette date avait cessé d'être affecté à l'habitation principale du locataire et servait de résidence secondaire.

2. Principales obligations du bailleur

Le bailleur doit remplir plusieurs obligations résumées dans le tableau ci-dessous :

Obligations du bailleur	Remarques
Remettre un logement décent	Voir section - "Logement décent"
Remettre un logement en bon état, conforme au bail	Le logement doit être en bon état, les équipements prévus au bail en bon état de fonctionnement (clause de réalisation de travaux avec dédommagement possible)

Obligations du bailleur	Remarques
Remettre un logement paisible	Le propriétaire ne doit pas avoir d'agissement pouvant gêner son locataire comme cacher les vices ou défaut du logement, réaliser des visites de contrôle, interdire de détenir un animal domestique (sauf animal dangereux), etc. Le propriétaire n'est toutefois pas responsable des nuisances occasionnées par des tiers (voisins par exemple). Remarque : Le propriétaire est responsable en cas d'incendie d'origine indéterminée qui se déclare dans les locaux lui appartenant et qui engendre un trouble de jouissance envers les autres locataires. L'incendie ne constitue pas un cas de force majeure ou un cas fortuit.
Remettre les documents obligatoires relatifs à la location	Voir section - "Documents obligatoires annexés au bail" En outre, le bailleur ou son mandataire doit fournir gratuitement une quittance de loyer sur demande du locataire une fois le loyer payé.
Réaliser les travaux nécessaires	Voir section - "Travaux à la charge du bailleur"
Informers le locataire des conditions de réalisation des travaux	Voir section - "Travaux à la charge du bailleur"
Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire	Dès lors que les aménagements ne constituent pas une transformation de la chose louée, le propriétaire ne peut pas s'opposer à leur réalisation
Installer un détecteur de fumée	Le bailleur doit installer un détecteur de fumée avant le 1er janvier 2016 à condition qu'il ait été acquis avant le 8 mars 2015 (date limite initialement introduite par l'article 3 de la loi ALUR) Loi MACRON, art. 71 CCH. art. L.129-8
Selon la localisation du bien : obtention d'un "permis de louer"	Selon la localisation du bien et sur décision de la commune ou de l'EPCI, le bailleur peut être amené à déposer une demande d'autorisation de mise en location ou une déclaration de mise en location. Voir § Habitat dégradé et "permis de louer"

Si le bailleur ne remplit pas ses obligations (sauf clause résolutoire), le locataire doit mettre en demeure le propriétaire d'exécuter son obligation (lettre AR conseillée).

À défaut de réponse dans les 2 mois, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

3. Principales obligations du preneur

Le locataire doit remplir plusieurs obligations résumées dans le tableau ci-dessous :

Obligations du preneur	Remarques
Payer le loyer	Voir section "Loyer - Paiement - Révision"
Payer les charges	Voir section "Charges récupérables"
User paisiblement de l'immeuble loué	Le locataire doit utiliser l'immeuble loué en respectant sa destination précisée par le bail. Dans le cas contraire cela peut constituer une faute grave de nature à justifier la résiliation judiciaire du bail. CA Paris du 15 déc. 2016, n° 14/21300 CA Orléans, 28 fév. 2018, n° 17/00428 Le lien géographique entre le lieu de la faute et l'immeuble est indifférent si les actes commis caractérisent la gravité des troubles (en l'espèce des violences répétées à l'égard des représentants du bailleur dans un lieu autre que le logement.) Cass. civ. 17 dec. 2020, n° 18-24823 Remarque : <u>Le locataire d'un appartement à usage d'habitation peut domicilier la société dont il est gérant à son domicile même si le bail ou le règlement de copropriété comporte une clause d'occupation bourgeoise exclusive. Cette domiciliation ne fait pas courir de risque de résiliation, à condition toutefois de ne pas exercer une activité commerciale au siège social (secrétariat, réception de clientèle ou marchandise).</u> Cass. civ. 3, 25 fév. 2016
Répondre aux dégradations et pertes	Voir sections "Dépôt de garantie - Travaux à la charge du preneur" Exception : Dégradation/perte due par cas de force majeure, faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement
Réaliser l'entretien courant du logement	Voir section "Travaux à la charge du preneur" Exception : Dégradations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de

Obligations du preneur	Remarques
	construction, cas fortuit ou force majeure.
Laisser exécuter les travaux	Le locataire doit permettre l'accès au bailleur pour la réalisation de : - travaux d'amélioration, - travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, - travaux d'amélioration de la performance énergétique (logement décent)
Ne pas transformer le logement/les équipements	Pour transformer le logement et ses équipements prévus au bail, le locataire doit, au préalable, demander l'accord écrit du bailleur. Exception : Les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Voir section "Travaux à la charge du preneur"
Souscrire une assurance habitation	Il est permis au bailleur, à défaut de remise de l'attestation d'assurance (lors de la remise des clés ou chaque année à la demande du bailleur) et suite à une mise en demeure infructueuse (1 mois) de souscrire une assurance pour compte du locataire. Cette assurance doit être limitée à la couverture de la responsabilité locative (charge récupérable par douzième). <u>Le montant de la prime récupérable par le bailleur peut-être majoré dans une limite de 10% (la surprime permet d'indemniser les démarches entreprises par le bailleur).</u> Décret 30 mars 2016,n° 2016-383 En cas de clause résolutoire dans le bail, elle ne produit d'effet qu'un 1 mois après l'envoi d'un commandement resté infructueux.

4. Logement décent et en bon état

Le bailleur doit fournir au locataire un logement décent et en bon état d'usage et de réparation.

4.1. Logement décent

Le logement loué doit être décent, c'est-à-dire qu'il doit cumulativement :

- satisfaire aux obligations de sécurité physique et de la santé des locataires ;

- comporter les éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation ;
 - être doté soit d'une surface habitable minimum de 9 m² avec hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres, soit d'un volume habitable de 20 m³.
- Il faut vérifier ces deux critères pour constater que le logement n'est pas décent ;

Remarque :

Le Conseil d'État a annulé, pour partie, le [décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023](#). La sous-section « Caractéristiques des locaux propres à l'habitation » rendant possible la mise à disposition de locaux enterrés en totalité et d'une hauteur sous plafond d'1,80 mètre, par renvoi à l'article 4 du [décret du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent, a été annulée.

En effet, le projet, soumis au Haut Conseil de la santé publique, retenait qu'une hauteur sous plafond comprise entre 2,20 mètres et 2,50 mètres pouvait contribuer à qualifier une situation d'insalubrité et excluait les locaux d'une hauteur inférieure à 2,20 mètres. Or, le décret est allé au-delà, et ce, sans consultation complémentaire du Haut Conseil comme cela aurait dû être le cas.

[CE 29 août 2024, n° 488640](#)

- répondre à des conditions de performances énergétiques minimales :
 - protection contre les infiltrations d'air parasites ;
 - étanchéité à l'air (depuis le 1er janvier 2018) ;
 - aération suffisante et permettant le renouvellement de l'air et l'évacuation de l'humidité (depuis le 1er juillet 2018) ;
 - classe énergétique du bien et consommation d'énergie au m²/an

En cas de logement considéré comme une « passoire énergétique », des restrictions à la location vont s'appliquer selon le calendrier suivant :

- 25 août 2022, interdiction d'augmenter le loyer lors d'un changement de locataire d'un bien classé F ou G ;
- 1^{er} janvier 2023, interdiction de louer un logement ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh d'énergie finale / m² / an (donnée figurant sur le DPE) ;
- 1^{er} janvier 2025, interdiction de louer un logement classé G (si vous concluez un bail d'habitation après cette date, le locataire peut obtenir du Juge de prescrire les travaux de mise en conformité et de réduire d'autant le montant du loyer) ;
- 1^{er} janvier 2028, interdiction de louer un logement classé F ;
- 1^{er} janvier 2034, interdiction de louer un logement classé E.

Le DPE peut donc avoir un impact pour un acquéreur investisseur en immobilier locatif.

L'interdiction de l'augmentation des loyers concerne tant les nouveaux baux que les baux en cours.

Les règles prévues par les décrets peuvent être complétées par des arrêtés préfectoraux ou par des arrêtés du maire et doivent s'articuler avec les dispositions du [Décret 30 janv. 2002, n° 2002-120](#) fixant les caractéristiques d'un logement décent.

A titre indicatif, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) et la Caisse nationale des Allocations familiales (Cnaf) ont publié le [guide du logement décent](#).

En cas de logement indécent, seuls des travaux de mise en conformité sont exigés et non le relogement du locataire.

Si le bailleur ne remplit pas ses obligations (sauf clause résolutoire), le locataire doit mettre en demeure le propriétaire d'exécuter son obligation (lettre AR conseillée). À défaut de réponse dans les 2 mois, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

Remarque

Le décret sur les logements décents (2002-120 du 30 janvier 2002) n'implique pas de respecter les normes qui s'appliquent depuis la période de construction. La Cour de Cassation a affirmé que le propriétaire d'un logement ancien peut légitimement ne pas respecter les normes qui ne s'appliquaient pas à l'époque de la construction de l'immeuble. Dans l'affaire jugée, la présence aux fenêtres d'un garde-corps d'au moins un mètre, ne pouvait être reproché au propriétaire car cette obligation, actuellement dans le Code de la construction et de l'habitation, n'y était pas lorsque l'immeuble avait été construit avant 1955. Ainsi les critères du logement décent ne s'appliquent pas totalement aux logements anciens.

4.2. Logement en bon état

4.2.1. Principe

Le bailleur doit en principe *"délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement"*.

4.2.2. Exception

Si le bien n'est pas en bon état d'usage à l'entrée dans les lieux, les parties peuvent *"convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées"*.

5. Contenu de l'annonce

Dans les annonces affichées par un professionnel, quel que soit le support, doivent apparaître :

- le prix effectivement pratiqué des prestations qu'il assure dans le cadre de la location de biens en indiquant à qui incombe son paiement ;

- le prix doit être indiqué toutes taxes comprises.

Les informations devant apparaître sont affichées de façon visible et lisible :

- à l'entrée des établissements recevant de la clientèle ;
- depuis l'extérieur sur la vitrine desdits établissements dans le même format et au même emplacement que l'emplacement normalement alloué aux annonces de vente ou de location ;
- sur chaque vitrine publicitaire située hors établissement destinée aux publicités de vente, de location ou de sous-location du professionnel.

Les informations doivent également être aisément accessibles sur tout service de communication au public en ligne dédié au professionnel et à partir de toute publicité relative à la vente d'un bien déterminé effectuée sur un support dématérialisé.

S'agissant des annonces diffusées sous forme de publicité, quel que soit le support, doivent apparaître :

- le montant TTC des honoraires du professionnel à la charge du locataire. Le montant TTC est suivi ou précédé de la mention "honoraires charge locataire" pouvant être abrégée en "HCL" sur les supports physiques ;
- le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention "par mois" et, s'il y a lieu, de la mention "charges comprises". Les mentions peuvent respectivement être abrégées en "/mois" et "CC" sur les supports physiques ;
- la commune et l'arrondissement dans lesquels se situe le bien, sa surface habitable au sens de l'article R. 156-1 du CCH, le montant et les modalités de règlement des charges récupérables, le montant du dépôt de garantie, le montant TTC des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux, le cas échéant, le caractère meublé de la location et, pour les biens situés dans les zones d'urbanisation continue visés par l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989, le montant du complément de loyer exigé.

A partir du 1er avril 2022, les professionnels devront mentionner dans les annonces immobilières qu'ils publient, dès lors qu'elles portent sur des biens situés dans les zones soumises à l'encadrement des loyers :

- le loyer de base (hors charges) ;
- le loyer de référence majoré (plafond du loyer de base) ;
- et le complément de loyer.

Par ailleurs, ils devront afficher le montant de leurs honoraires maximum.

Remarque :

Le respect de ces mesures, qui devraient permettre de lutter contre les pratiques de prix abusifs (notamment grâce au jeu de la concurrence), sera contrôlé par la DGCCRF.

L'obligation de mention de l'encadrement des loyers sera bientôt étendue aux annonces publiées par les particuliers.

Depuis le 1er janvier 2022, les annonces de location doivent obligatoirement mentionner le classement énergétique du bien et le montant des dépenses théoriques mentionnées dans le DPE.

Depuis le 1er janvier 2022 (ou à compter du 1er janvier 2024 pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, la Réunion et Mayotte), en cas de mise en location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance n'est pas compris entre A et E, les annonces immobilières doivent également rappeler l'obligation impartie par l'article L. 173-2 du CCH.

CCH art. L. 173-2, III, al. 1

Remarque :

Selon l'article L. 173-2, I, alinéa 1, du CCH, à compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance, déterminé selon la méthode du DPE, devra être compris entre les classes A et E.

A compter du 1er janvier 2028, les publicités de mise en location de biens classés F ou G devront mentionner le non-respect de l'obligation d'un niveau de performance compris entre les classes A et E. CCH art. L 173-2, III, al. 2

En outre, les annonces insérées dans la presse écrite ou affichées dans les locaux de professionnels doivent mentionner la situation du bien vis-à-vis de l'obligation de l'article L. 173-2 du CCH. La mention de la situation du bien doit être précédée des mots : "logement à consommation énergétique excessive". Elle doit être d'une taille au moins égale à la taille des caractères du texte de l'annonce. CCH art. R. 126-24

Les annonces immobilières des biens dont la classe est F ou G doivent indiquer la mention suivante : "Logement à consommation énergétique excessive : classe F / classe G".

Des sanctions sont prévues, sous forme d'amende, en cas de manquement à cette obligation particulière d'information. Tout manquement par un professionnel à l'obligation d'information est passible d'une amende administrative dont le montant peut aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Tout manquement par un non-professionnel à l'obligation d'information est passible d'une amende administrative dont le montant peut aller jusqu'à 3 000 €.

CCH art. L. 126-33

A compter du 1er janvier 2023, l'annonce doit comporter la mention suivantes "les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisque : www.georisques.gouv.fr"

6. Documents dossier candidat

Préalablement à la signature du bail, le propriétaire du logement (ou l'agent immobilier) peut demander certains documents au locataire mais la loi interdit au bailleur d'en demander d'autres.

Ces documents peuvent notamment être déposés par l'intermédiaire de la plateforme [DossierFacile](#) : le candidat locataire se constitue un dossier numérique et y dépose les documents demandés. Les pièces sont examinées et certifiées. Le dossier est ensuite transmis au propriétaire et prévient le risque d'usurpation d'identité du locataire.

6.1. Documents demandés

6.1.1. Depuis la loi ALUR

6.1.1.1. Depuis le 8 novembre 2015

Le décret fixant la liste des pièces justificatives au candidat à la location et à sa caution est paru en date du 7 novembre 2015.

Liste des documents pouvant être demandés à chaque candidat à la location

Pièces justificatives	Nature des documents pouvant être demandés
<u>Une pièce</u> justificative d'identité en cours de validité	• Carte nationale d'identité (*), • Passeport (*), • Permis de conduire (*), • Document justifiant du droit au séjour du candidat (carte de séjour, carte de résident, etc.).
<u>Une seule</u> pièce justificative de domicile	• 3 dernières quittances de loyer ou une attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, • Attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles, • Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile, • Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.
<u>Un ou plusieurs</u> documents attestant des activités professionnelles	• Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date

Pièces justificatives	Nature des documents pouvant être demandés
	d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai, • L'extrait K ou K bis du registre national des entreprises de moins de trois mois pour une entreprise commerciale, • L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan, • La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant, • La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale, • Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels, • Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.
<u>Un ou plusieurs</u> documents attestant des ressources	• Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, • Trois derniers bulletins de salaires, • Justificatif de versement des indemnités de stage, • Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées, • Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur, • Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement, • Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers, • Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière, • Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

(*) Documents français ou étrangers.

Rappel :

La direction générale des finances publiques a mis en place un service gratuit de vérification des avis d'imposition.

Le bailleur peut vérifier l'authenticité de l'avis en allant sur le site internet - impots.gouv.fr/secavis/ et en saisissant le numéro fiscal et la référence de l'avis figurant sur l'avis fourni par le candidat.

Liste des documents pouvant être demandés à la caution

Pièces justificatives	Nature des documents pouvant être demandés
<u>Une pièce</u> justificative d'identité en cours de validité = pour les cautions personnes physiques	• Carte nationale d'identité (*), • Passeport (*), • Permis de conduire (*)
<u>Deux justificatifs</u> d'identité = pour les cautions personnes morales	• Extrait K bis original de moins de trois mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel, • Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts.
<u>Une seule</u> pièce justificative de domicile	• Dernière quittance de loyer, • Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de mois de 3 mois, • Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois, • Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.
<u>Un ou plusieurs documents</u> attestant des activités professionnelles	• Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai, • L'extrait K ou K bis du registre national des entreprises de moins de trois mois pour une entreprise commerciale,

Pièces justificatives	Nature des documents pouvant être demandés
	• L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan, • La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant, • La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale, • Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.
Un ou plusieurs documents attestant des ressources	• Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, • Trois derniers bulletins de salaires, • Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées, • Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur, • Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière, • Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

(*) Documents français ou étranger.

6.1.1.2. Avant le 8 novembre 2015

La liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location (et à sa caution) par le bailleur avant la conclusion du contrat devait être fixée par décret.

Dans l'attente de la parution du décret, il était encore fait application des dispositions antérieures.

La loi ALUR (art.6) a supprimé l'ancien article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 qui dressait une liste des documents interdits, il fallait donc raisonner *a contrario*.

À titre informatif, voici les principaux documents (copies), que le bailleur pouvait demander à un candidat à la location afin de s'informer sur son identité et sa solvabilité (liste non exhaustive) :

- bulletins de salaires,
- contrat de travail,
- livret de famille,
- relevé d'identité bancaire (RIB),
- dernier avis d'imposition.

Remarque :

La direction générale des finances publiques a mis en place un service gratuit de vérification des avis d'imposition.

Le bailleur peut vérifier l'authenticité de l'avis en allant sur le site internet - impots.gouv.fr/secavis/ et en saisissant le numéro fiscal et la référence de l'avis figurant sur l'avis fourni par le candidat.

6.1.2. Avant la loi ALUR

L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 dressait une liste des documents interdits, il fallait donc raisonner *a contrario*.

Pour plus d'éléments, voir paragraphe suivant, "Documents interdits : Avant la loi ALUR"

6.2. Documents interdits

6.2.1. Depuis la loi ALUR

6.2.1.1. Depuis le 8 novembre 2015

L'ensemble des documents non mentionnés dans le décret du 5 novembre 2015 ne peuvent pas être demandés au candidat à la location ou à sa caution.

6.2.1.2. Avant le 8 novembre 2015

La liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location par le bailleur avant la conclusion du contrat devaient être fixées par décret. Aucune liste de documents interdits n'était prévue.

Dans l'attente de la parution du décret, il était encore fait application des dispositions antérieures. Pour plus d'éléments, voir paragraphe suivant - "Avant la loi ALUR".

6.2.2. Avant la loi ALUR

L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 dressait une liste des documents interdits :

- photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité,
- carte d'assuré social,
- copie de relevé de compte bancaire ou postal,
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal,

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

6.3. Sanction

Depuis le 8 novembre 2015, le bailleur qui exigerait du candidat à la location ou de sa caution des documents qui ne sont pas sur la liste à paraître par décret est passible d'une amende administrative de :

- 3 000 € si le bailleur est une personne physique,
- 15 000 € si le bailleur est une personne morale.

Remarque :

Dans l'attente de la parution du décret, aucune sanction n'était applicable avant le 8 novembre 2015.

7. Frais d'agence ou d'intermédiaires

Les frais facturés par les agences immobilières ou intermédiaires qui ont en gestion un bien locatif sont à la charge exclusive du bailleur (diagnostics, petites annonces, etc.) sauf les frais liés à :

- la visite du candidat à la location,
- la constitution du dossier du candidat,

- la rédaction du bail,
- la réalisation de l'état des lieux.

La mise à la charge du locataire des frais d'encaissement des chèques réclamés par une agence immobilière qui gère un logement pour le compte d'un propriétaire ou encore la facturation d'une visite technique annuelle, les frais de clôture de dossier st illicite (l'agent immobilier agissant pour le compte de son mandant qui au demeurant le rémunère pour effectuer ces tâches).

Remarque :

A compter du 1er avril 2017, les publications réalisées par des professionnels intervenant dans une transaction immobilière (vente, location et sous-location non saisonnière) devront respecter les modalités d'affichages prévues par [arrêté du 10 janv. 2017](#).

Les annonces de location devront inclure des mentions obligatoires, telles que le montant des charges récupérables et leur mode de règlement, le montant du dépôt de garantie ou encore, le montant des honoraires mis à la charge du locataire.

A compter du 1er janvier 2022, les annonces de location devront obligatoirement mentionner le classement énergétique du bien et une indication sur le montant des dépenses théoriques mentionnées dans le DPE.

7.1. Frais de l'état des lieux

7.1.1. Depuis le 15 septembre 2014

L'établissement de l'état des lieux d'entrée par un intermédiaire peut être gratuit ou payant.

L'établissement de l'état des lieux de sortie ne peut pas donner lieu à facturation au locataire (sauf s'il est établi par huissier).

Dans l'hypothèse où l'état des lieux d'entrée est payant, le montant des honoraires TTC est obligatoirement partagé entre :

- le bailleur : pas de limite dans le montant,

le preneur : dans la double limite :

- du montant TTC payé par le bailleur,
- du plafonnement réglementaire fixé à 3 € par m². À compter du 1er janvier 2026, ce plafond sera révisé en fonction de la variation de l'IRL constatée entre le T3 2024 et le T3 2025, uniquement si cette variation est positive. Le plafond sera donc, soit revu à la hausse, soit stabilisé à 3 € par m².

Attention :

Les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux sont dus lors de la réalisation de la prestation.

Remarque :

Le I de l'article 5 de la loi 6 juillet 1989 doit être reproduit dans le bail ainsi que le montant des plafonds applicables, sous peine de nullité, lorsque le bail est conclu avec le concours d'un intermédiaire rémunéré à cette fin.

Loi 6 juillet 1989, art. 5, I, a 4

Même un oubli partiel peut permettre au locataire de réclamer la restitution de l'indu. Il a été admis le remboursement de la moitié des frais dont le locataire s'était acquitté car le bail ne mentionnait pas le plafond.

7.1.2. Avant le 15 septembre 2014

Les frais d'état des lieux d'entrée et de sortie ne pouvaient pas être facturés au locataire sauf s'il avait été établi par huissier de justice, dans ce cas particulier, il pouvait être facturé pour moitié au locataire.

7.2. Autres frais

Pour les autres frais, ils s'appliquent différemment selon la date d'intervention du professionnel.

7.2.1. Depuis le 15 septembre 2014

7.2.1.1. Principes généraux

Le professionnel peut facturer son intervention au locataire uniquement pour certaines interventions limitativement énumérées par la loi :

- la visite du candidat à la location,
- la constitution du dossier du candidat,
- la rédaction du bail.

Ces honoraires sont dus au jour de la signature du bail.

Le montant des honoraires TTC est obligatoirement partagé entre :

- le bailleur : pas de limite dans le montant,
- le preneur : dans la double limite :
 - du montant TTC payé par le bailleur,
 - du plafonnement fixé par décret.

7.2.1.2. Montant du plafonnement

Le plafonnement du tarif applicable au locataire varie en fonction de la zone géographique de situation du logement :

Zone géographique	Montant maximum	Liste communes
Zone très tendue	12 € par m ² habitable	Arrêté 1er août 2014 Annexe 1
Zone tendue	10 € par m ² habitable	Décret 10 mai 2013 Annexe
Reste du territoire	8 € par m ² habitable	-

À compter du 1er janvier 2026, ces plafonds seront révisés en fonction de la variation de l'IRL constatée entre le T3 2024 et le T3 2025, uniquement si cette variation est positive. Les plafonds sera donc, soit revus à la hausse, soit stabilisés.

Remarque :

Le I de l'article 5 de la loi 6 juillet 1989 doit être reproduit dans le bail ainsi que le montant des plafonds applicables, sous peine de nullité, lorsque le bail est conclu avec le concours d'un intermédiaire rémunéré à cette fin.

Même un oubli partiel peut permettre au locataire de réclamer la restitution de l'indu. Il a été admis le remboursement de la moitié des frais dont le locataire s'était acquitté car le bail ne mentionnait pas le plafond.

7.2.2. Avant le 15 septembre 2014

Les autres frais étaient partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

8. Conditions de fond et de forme

8.1. Forme et contenu du bail

Pour être valable, le contrat de bail doit respecter un certain formalisme et contenir des mentions obligatoires. En parallèle à ces obligations, la loi interdit l'insertion de clauses, considérées comme abusives, qu'elle sanctionne par la nullité.

Attention :

La loi ELAN du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, prévoit la mise en place d'outils numériques qui permettront d'assister les propriétaires et les locataires dans l'établissement du contrat de location. Ces mesures seront précisées par voie d'ordonnance dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi.

Afin de protéger le locataire et de diminuer les risques de litiges, la loi impose l'insertion d'un maximum d'informations destinées à définir les obligations respectives du bailleur et du locataire. Plus la rédaction du contrat est précise, moins le risque de contentieux entre le locataire et le bailleur est important.

Le bail peut être signé directement entre les parties (ou avec un intermédiaire : agence immobilière ...) il est alors dit sous-seing privé, ou il peut être établi par un notaire sous forme authentique.

8.1.1. Bail signé depuis le 20 mars 2023

Les baux signés depuis le 20 mars 2023 doivent remplir les mêmes obligations que les baux signés entre le 1^{er} août 2015 et le 19 mars 2023, à la différence des mentions que doit comporter la notice d'information qui doit être jointe en annexe.

Le bail doit être établi par écrit, respecter le modèle de bail type du [décret du 29 mai 2015](#) (voir annexe 2, p. 6 et s.), et comprendre en annexe la notice d'information.

[Modèle - Bail d'habitation meublée résidence principale](#) (word)

Attention :

La mention de la surface habitable est obligatoire dans le bail de location nue et doit être déterminée par un professionnel selon les règles définies par [la loi Boutin](#).

Ces règles applicables peuvent être différentes de celles utilisées pour calculer la surface dans le DPE (mesure loi Carrez).

Depuis le 20 mars 2023, la notice d'information doit comprendre de nouvelles informations, notamment sur les éléments suivants :

- Les obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles ;
- Le départ du conjoint / partenaire / concubin victime de violences familiales ;
- Les règles en matière de révision du loyer / de complément de loyer en présence d'un logement classé F ou G ;
- La définition des logements décents ;
- Les mentions devant figurer dans l'acte de cautionnement ;
- L'impossibilité de demander le versement d'un dépôt de garantie en présence d'un loyer payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Remarque :

Le bail peut être rédigé directement entre le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté (agent immobilier, administrateur de biens...).

Le contrat peut prendre la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique.

A compter du 1er janvier 2024, tous les nouveaux contrats de location à usage de résidence principale, nu ou meublé, doivent mentionner le numéro d'identification fiscal du logement.

L'obligation d'indiquer le numéro d'identification fiscal du logement s'applique aux baux d'habitation à usage de résidence principale, nu ou meublé, conclus à partir du 1er janvier 2024 pour des logements situés en France métropolitaine.

En Martinique, en Guyane, à la Réunion et à Mayotte, cette mention sera obligatoire à partir du 1er janvier 2028.

L'identifiant fiscal du local figure sur le site impots.gouv.fr, dans l'espace personnel du propriétaire, à l'onglet « biens immobiliers » ou « gérer mes biens immobiliers ». Sur le descriptif de chaque bien, la première information est le « numéro fiscal du local ».

Ce numéro se compose de 12 chiffres, dont les 2 premiers sont ceux du département.

Pour les biens en copropriété, un numéro d'identification fiscal est affecté à chaque lot (appartement, parking, cave, etc...). Dans ce cas, le propriétaire doit faire figurer sur le bail d'habitation le numéro d'identification de l'appartement uniquement.

Chacune des parties doit avoir un exemplaire original signé du bail (bailleur, preneur, caution, colocataire, etc.).

8.1.2. Bail signé entre le 1er août 2015 et le 19 mars 2023

Le bail doit obligatoirement :

- être établi par écrit,
- respecter le modèle de bail type du [décret du 29 mai 2015](#) (voir annexe 1, p. 2 et s.)
[Modèle - Bail location nue \(format word\)](#)
- avoir en annexe la notice d'information de l'[arrêté du 29 mai 2015](#).

8.1.3. Bail signé entre le 27 mars 2014 et le 31 juillet 2015

Dans l'attente de la publication du décret, les baux signés entre le 27 mars 2014 et le 31 juillet 2015 devaient obligatoirement préciser :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire,
- le nom ou la dénomination du locataire,
- la date de prise d'effet et la durée,
- la consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation,
- 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 et définis par le représentant de l'État dans le département dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17,
- le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au 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.

Remarque :

En cas de location d'un bien appartenant à une copropriété, le bailleur devait fournir également les 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 afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

8.1.4. Bail signé avant le 27 mars 2014

Le bail devait être établi obligatoirement par écrit.

Le bail devait contenir :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire,
- le nom ou la dénomination du locataire,
- la date de prise d'effet et la durée,
- la consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation,
- 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 montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

8.2. Clauses interdites

La loi de 1989 énumère une liste de clauses réputées non écrites dans le cadre d'un bail d'habitation. Cette liste s'accroît au fur et à mesure des législations.

C'est l'[article 4 de la loi 6 juillet 1989](#) qui dresse une liste des différentes clauses abusives du bail qui sont, par conséquent, réputée non écrites :

"Est réputée non écrite toute clause :

- a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables,*
- b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur,*
- c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre,*
- d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible,*
- e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée,*
- f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives,*
- g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée,*
- h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat,*
- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble,*
- j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,*
- k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3-2,*
[...]
- m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;*
- n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,*
- o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22,*
- p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile,*
- q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement,*
- r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à vingt et un jours,*
- s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel,*

t) Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements."

9. Habitat dégradé et "permis de louer"

En présence d'un bien situé dans une zone comportant un nombre important d'habitats dégradés, des obligations supplémentaires peuvent incomber au propriétaire qui souhaite mettre en location son bien.

9.1. Localisation du bien

Les zones soumises à une formalité supplémentaire sont géographiquement définies. Elles peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers : une ou plusieurs rues, un quartier, la ville entière, etc.

Les zones sont délimitées par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le conseil municipal, qui retranscrit sur une délibération :

- les formalités imposées : déclaration de mise en location ou l'autorisation préalable de mise en location ;
- les catégories et caractéristiques des logements concernés ;
- les modalités des obligations liées ;
- la durée du dispositif choisi.

9.2. Locations concernées

Les locations concernées sont les contrats de mise en location d'un bien à usage de résidence principale (location nue ou location meublée), soumis à la loi de 1989.

Ne sont donc pas concernées :

- les locations saisonnières ;
- les reconductions ou renouvellement de contrats de location ;
- les locations soumises à la loi de 1948 ;
- les logements mis en location par un organisme de logement social ;
- les logements conventionnés APL.

9.3. Obligations

Selon l'organisme délibérant sur les obligations, deux dispositifs peuvent être mis en place : une autorisation préalable de mise en location, ou une déclaration de mise en location.

9.3.1. Autorisation préalable de mise en location

Le bailleur ou son mandataire formule une demande d'autorisation préalablement à la mise en location du bien dans laquelle il indique notamment la localisation du bien, la surface du logement, son nombre de pièces, ses caractéristiques, etc.

9.3.1.1. Dépôt de la demande

La demande prend la forme d'un formulaire cerfa à remettre à l'adresse du siège de l'EPCI ou, à défaut, à la mairie. Si la délibération le précise, il peut également être transmis par voie électronique. Pour les contrats soumis à l'obligation d'annexer un dossier de diagnostic technique, ce dernier doit être joint à la demande d'autorisation.

9.3.1.2. Retour de l'autorité compétente

A compter de la réception de la demande d'autorisation, trois issues sont possibles :

- La demande d'autorisation est refusée, auquel cas la décision précise les travaux et aménagements à réaliser ;
- La demande d'autorisation est conditionnée à la réalisation de mesures lorsque le logement ne respecte pas les conditions de décence ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ;
- La demande est acceptée : l'absence de réponse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation (remise du récépissé) vaut acceptation. L'autorisation doit alors être jointe au contrat de bail.

Des visites pour faire examiner le logement peuvent être réalisées.

9.3.1.3. Durée de l'autorisation

La demande d'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location (hors reconduction ou renouvellement du bail avec un même locataire). Une fois délivrée, le logement doit être mis en location dans un délai de 2 ans (au-delà, l'autorisation devient caduque et le bailleur doit formuler une nouvelle demande).

En cas de vente, apport, donation ou transmission par décès du bien, l'autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire sous réserve de l'accord du premier bailleur et du dépôt, par le nouveau propriétaire, d'une demande de transfert. La demande doit être déposée par le biais d'un formulaire cerfa, dans les mêmes conditions que le cerfa initial.

CCH art. R. 635-3, al. 2 et 3

9.3.1.4. Sanction

Si le bailleur met son logement en location :

- sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation : il s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €, voire 15 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans ;

- malgré une décision de rejet (ou *a priori* sans avoir tenu compte des mesures conditionnant l'autorisation) : il s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

9.3.2. Déclaration de mise en location

Le bailleur ou son mandataire dépose une demande une déclaration de mise en location du bien dans laquelle il indique notamment la localisation du bien, la surface du logement, son nombre de pièces, ses caractéristiques, etc.

9.3.2.1. Dépôt de la déclaration

La déclaration doit être déposée dans un délai de 15 jours à compter de la conclusion du contrat de location.

La déclaration prend la forme d'un formulaire cerfa à remettre à l'adresse du siège de l'EPCI ou, à défaut, à la mairie. Si la délibération le précise, il peut également être transmis par voie électronique. Pour les contrats soumis à l'obligation d'annexer un dossier de diagnostic technique, ce dernier doit être joint à la déclaration.

9.3.2.2. Retour de l'autorité compétente

Dans la semaine suivant le dépôt de la déclaration, le bailleur reçoit :

- Si sa déclaration est complète, un récépissé ;
- A défaut : un accusé de réception invitant le déclarant à fournir des pièces ou informations supplémentaires dans un délai fixé, qui ne peut être supérieur à un mois. En l'absence de retour dans le délai imparti, le bailleur doit déposer une nouvelle déclaration.

9.3.2.3. Durée

La déclaration vaut pour le contrat de location en cours. En cas de nouvelle mise en location (nouveau locataire), une nouvelle déclaration doit être déposée.

9.3.2.4. Sanction

Si le bailleur met en location son bien sans au préalable déposer une déclaration complète, il peut être invité à présenter des observations sur demande. Il dispose alors d'un délai d'un mois pour régulariser sa situation, sans sanction.

A défaut de retour dans ce délai, il s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €. En revanche, l'absence de déclaration est sans effet sur le contrat de bail.

10. Durée, renouvellement et reconduction tacite

10.1. Durée du bail

10.1.1. Principe

La durée minimum du bail varie selon la qualité du propriétaire du logement :

Durée minimum	Bailleur
3 ans	- une ou plusieurs personnes physiques (indivision), - une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus (*)
6 ans	une personne morale

(*) Une société civile constituée exclusivement entre 2 partenaires pacsés ne répond pas aux conditions légales permettant de bénéficier de ces dispositions, les 2 créateurs de la société civile immobilière n'étant ni parents, ni alliés jusqu'au 4ème degré inclus.

Cette durée fixée par la loi n'est qu'une durée minimum, les parties peuvent tout à fait convenir d'une durée plus longue (sans toutefois pouvoir être perpétuelle) qui s'imposera à toutes les parties.

Attention :

Cette durée s'impose au bailleur qui ne pourra pas donner congé au locataire (sauf résiliation judiciaire) avant son terme.

Pour plus d'éléments quant au terme du bail pour le bailleur, voir section infra - Congé du bailleur.

Remarque :

Un bail viager est possible, dans ce cas, le terme du bail est fixé au décès du locataire.

La validité de ce type de bail a notamment été rappelée par la cour d'appel de Paris dans un arrêt du **14 novembre 2013** rendu par la troisième chambre

La résiliation du bail est alors cantonnée à la procédure de résiliation pour inexécution des obligations locatives car sont mécaniquement écartées les reprises pour vendre et pour reprise seulement possibles pour le terme du bail.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble indivis ayant 5 locaux d'habitation ou plus, situé dans une "zone tendue", les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de 3 ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure (cette mesure de faveur ne s'applique néanmoins qu'aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014).

10.1.2. Exception - Bail de courte durée

Par exception à la durée minimale de 3 ans, les bailleurs peuvent conclure un bail de courte durée si 2 conditions cumulatives sont remplies :

- le bailleur doit être soit :
 - une personne physique,
 - une indivision,

- une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus,
- un événement précis d'ordre professionnel ou familial justifie la reprise du bien. La loi impose de préciser sur le contrat de location cet événement ainsi que ses raisons.

La durée de ce bail doit être comprise entre 1 et 3 ans.

Le bailleur doit confirmer au locataire la réalisation de l'événement au moins 2 mois avant le terme du contrat.

Si l'évènement :

- s'est produit et est confirmé : le bail est arrivé à son terme, le locataire est déchu de plein droit de son titre d'occupation,
- s'est différé : le bailleur peut proposer le report du terme au locataire (possible qu'une fois),
- ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé : le bail est réputé être de 3 ans.

10.2. Reconduction tacite

La reconduction tacite constate la poursuite de la relation contractuelle après le terme du contrat. En pratique, la reconduction tacite joue en l'absence de congé délivré et en l'absence d'offre de renouvellement.

En principe, lorsque les parties n'ont pas donné congé au terme du contrat, le bail se renouvelle automatiquement pour une durée de :

Durée	Bailleur
3 ans	• une ou plusieurs personnes physiques (indivision), • une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus (*)
6 ans	une personne morale

Lors de la reconduction tacite du bail, le bailleur n'est pas tenu de présenter au locataire un DPE valide mais le locataire peut l'exiger.

10.3. Renouvellement

10.3.1. Principes

L'offre de renouvellement est le fait pour le bailleur qui n'entend pas donner congé de vouloir expressément renouveler le bail.

Cette offre est délivrée suivant les conditions de formes applicables en matière de congé du bailleur

(voir ci-dessous).

En cas de renouvellement, la durée du bail est au moins égale à la durée initiale (3 ou 6 ans, voir § "Durée du bail - Principe").

Concernant le loyer, il peut dans certains cas être réévalué. Lors du renouvellement du bail d'habitation nue (tous les 3 ans), si le loyer est sous-évalué par rapport au prix du marché, le propriétaire du logement peut l'augmenter sous certaines conditions. Le nouveau loyer doit être calculé selon les loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables (c'est le prix de marché).

- Communes dans une agglomération de plus d'un million d'habitants : le propriétaire doit fournir au moins 6 loyers sur des logements comparables au sien.
- Autres zones géographiques : le propriétaire doit fournir au moins 3 loyers sur des logements comparables au sien.

Au moins 2/3 de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis au moins 3 ans.

Chaque référence doit mentionner les éléments suivants :

- Nom de la rue
- Indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine)
- Qualité et époque de construction de l'immeuble
- Étage du logement et présence éventuelle d'un ascenseur
- Surface habitable du logement et nombre de ses pièces habitables
- Existence d'annexes éventuelles
- État d'équipement du logement, notamment présence d'eau courante, de WC intérieur, de salle d'eau, de chauffage
- Période de construction de l'immeuble
- Indication de l'occupation des lieux depuis au moins 3 ans par le locataire
- Montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé

Certaines références peuvent être obtenues auprès du réseau des [observatoires locaux des loyers](#).

Le propriétaire doit faire la proposition au moins 6 mois avant la fin du bail (lettre recommandée avec demande d'avis de réception) à son locataire. La proposition doit contenir le texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989, le montant du nouveau loyer et les listes des références ayant servi à le déterminer.

Le locataire a alors le choix d'accepter ou de refuser l'augmentation proposée (l'absence de réponse vaut refus). Si le locataire refuse ou ne répond pas, la hausse proposée par le propriétaire ne peut pas s'appliquer. Le propriétaire peut alors saisir la commission départementale de conciliation pour trouver un accord sur le montant du loyer. Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation, le propriétaire pourra saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

10.3.2. Convention ANAH

La loi "Boutin" permet au bailleur et au locataire de renouveler le bail d'un commun accord avant son expiration, lorsque le propriétaire a signé une convention de travaux avec l'ANAH.

Les ressources du locataire doivent respecter les plafonds prévus par la convention et le montant du loyer du bail renouvelé doit être fixé dans les conditions fixées par la convention ANAH.

L'arrivée du terme de la convention ANAH ne permet pas au propriétaire de porter le loyer à un prix de marché : le loyer applicable reste celui issu du conventionnement ANAH mais une revalorisation annuelle en fonction de l'IRL peut toutefois s'appliquer à compter de la date anniversaire du bail.

À la fin du bail, le propriétaire peut le renouveler à un loyer supérieur à celui fixé par la convention ANAH. La procédure est alors identique à celle détaillée dans le § infra. Toutefois, le locataire ne peut pas la refuser. Si la hausse est :

- inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est étalée par tiers sur 3 ans.
- supérieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est étalée par sixième sur 6 ans.

11. Annexes du bail

Lors de la conclusion du contrat, le bailleur est tenu d'annexer un certain nombre de documents qui varie en fonction de sa date de signature.

[Mémo : Diagnostic technique à joindre au bail pour la location d'une résidence principale \(nue ou meublée\)](#)

11.1. Bail signé à partir du 1er juillet 2017 (immeubles collectifs) ou du 1er janvier 2018 (généralisation)

Pour les contrats de location signés à partir :

- du 1er juillet 2017 : pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 ;
- du 1er janvier 2018 : pour les autres logements ;

les documents obligatoirement annexés au bail sont :

Annexes	Remarques	Base légale
---------	-----------	-------------

Annexes	Remarques	Base légale
Notice d'information	Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale	Loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 3
État des lieux (*)	Décret 30 mars 2016, n° 2016-382	Loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 3-2
Dossier de diagnostics (*)	- le diagnostic de performance énergétique (DPE) (**); Remarque : Depuis le 10 novembre 2019, les diagnostics de performance énergétique sont également transmis à l'ANAH. La transmission des diagnostics de performance énergétique est assurée par un traitement automatique de données mis en place par l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Les données ainsi transmises sont mises à la disposition des collectivités territoriales et de l'ANAH. La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application. En retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document. - le constat de risque d'exposition au plomb si le logement a été construit avant le 1er janvier 1949 ; - un état des risques naturels, miniers et technologiques	Loi 6 juill. 1989, art. 3-3

Annexes	Remarques	Base légale
	(ERNMT) datant de moins de 6 mois; Remarque : Depuis le 1er janvier 2023, le bailleur devra fournir l'état des risques au candidat locataire lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu. • copie de l'état d'amiante. • le diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité (installation de plus de 15 ans) ; • le diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz (installation de plus de 15 ans) ; • depuis le 1er juin 2020, si le bien est situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit, un document doit indiquer de manière claire et précise cette zone. Remarque : Depuis le 24 novembre 2018, le dossier de diagnostic technique est communiqué par voie dématérialisée, sauf opposition de l'une des parties au contrat.	
Extrait 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 afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges Remarque : Depuis le 24 novembre 2018, l'extrait du règlement du copropriété est communiqué par voie dématérialisée, sauf opposition de l'une des parties au contrat. (art 218 de la loi Elan)	Loi 6 juill. 1989, art. 3

(*) Voir modalités d'établissement du bail signé avant le 1er août 2015 et depuis le 27 mars 2014.

(**) Le DPE avait une valeur uniquement informative jusqu'au 31 juin 2021. Depuis le 1er juillet 2021 il devient opposable : le locataire peut se prévaloir contre le bailleur des informations, autres que les recommandations, contenues dans le DPE (les recommandations accompagnant le DPE demeurent uniquement informatives).

Remarque :

Les contrats signés depuis le 1er août 2015 doivent avoir en annexe la notice d'information.

11.2. Bail signé entre le 1er août 2015 et le 30 juin 2017 (immeuble collectifs) ou le 31 décembre 2017 (généralisation)

Pour les contrats de location signés entre :

- le 1er août 2015 et le 30 juin 2017 : pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire avait été délivré avant le 1er janvier 1975 ;
- le 1er août 2015 et le 31 décembre 2017 : pour les autres logements.

Les documents obligatoirement annexés au bail étaient :

Annexes	Remarques	Base légale
Notice d'information	Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale	Loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 3
État des lieux (*)	Décret 30 mars 2016, n° 2016-382	Loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 3-2
Dossier de diagnostics (*)	• le diagnostic de performance énergétique (DPE) (**) ; • le constat de risque d'exposition au plomb si le logement avait été construit avant le 1er janvier 1949 ; • un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) datant de moins de 6 mois si le bien loué était situé dans une commune où existait au moins un risque	Loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986, art.

Annexes	Remarques	Base légale
	naturel ou technologique ; - le diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité (Décret 11 août 2016, n° 2016-1105) ; - le diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz (Décret 11 août 2016, n° 2016-1105).	3-3
Extrait 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 afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges	Loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986 , art. 3

(*) Voir modalités d'établissement du bail signé avant le 1er août 2015 et depuis le 27 mars 2014.

(**) Le DPE avait une valeur uniquement informative.

Les contrats signés depuis le 1er août 2015 doivent avoir en annexe la notice d'information.

11.3. Bail signé depuis le 27 mars 2014 et avant le 1er août 2015

Pour les contrats signés entre le 27 mars 2014 et le 1er août 2015, les documents obligatoirement annexés au bail étaient :

Annexes	Remarques	Base légale
État des lieux (*)	Décret 30 mars 2016, n° 2016-382	Loi 6 juill. 1989, art. 3-2
Dossier de diagnostics (*)	- le diagnostic de performance énergétique (DPE), (*) - le constat de risque d'exposition au plomb si le logement a été construit avant le 1er janvier 1949, - un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) datant de moins de 6 mois si le bien loué est situé dans une commune où existe au moins un risque naturel ou technologique	Loi 6 juill. 1989, art. 3-3
Extrait 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 afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges	Loi 6 juill. 1989, art. 3

(*) Le DPE a une valeur uniquement informative jusqu'au 31 juin 2021. A compter du 1er juillet 2021 il devient opposable : le locataire peut se prévaloir contre le bailleur des informations, autres que les recommandations, contenues dans le DPE (cependant les recommandations accompagnant le DPE demeureront uniquement informatives).

La loi ALUR a modifié plusieurs choses mais certains décrets d'application sont en attente.

11.3.1. État des lieux

11.3.1.1. Principes

Un état des lieux d'entrée doit être réalisé par le bailleur et le preneur à la signature du bail ou au plus tard à la remise des clés. Un état des lieux de sortie doit être établi dans les mêmes formes lors de la restitution des clés.

Ce document doit être établi en 2 exemplaires à l'amiable ou par huissier de justice à l'initiative de la partie diligente et à frais partagé par moitié (le coût est fixé par décret).

Remarque :

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. Dès lors, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire.

Les modalités ont été précisées par un décret entré en vigueur le 1er juin 2016.

L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance.

Il doit décrire le logement et son état de conservation et comporter les informations suivantes :

- Type d'état des lieux (entrée ou sortie)
- Date d'établissement
- Localisation du logement
- Nom et domicile des parties (ou siège social)
- Nom et domicile du mandataire (ou siège social), le cas échéant
- Relevés des compteurs individuels d'eau et électricité
- Détail et destination des clés
- Pour chaque pièce, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement (éventuellement complétée de réserves ou observations)
- La signature des parties (ou du mandataire)

L'état des lieux de sortie doit comporter en sus :

- L'adresse du nouveau domicile du locataire

- Date de réalisation de l'état des lieux d'entrée
- Éventuellement les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Le locataire peut demander de compléter l'état des lieux :

- dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement,
- le premier mois de la période de chauffe pour les éléments de chauffage.

Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

11.3.1.2. Absence d'état des lieux

En l'absence d'état des lieux, il y a une présomption simple de délivrance d'un logement en bon état, à charge, pour le preneur d'apporter la preuve du mauvais état initial du logement (charge de la preuve inversée en cas d'absence d'état des lieux malgré une mise en demeure du locataire).

11.3.2. Dossier de diagnostics

Lors de la signature du contrat de location, le bailleur était tenu de fournir un dossier de diagnostics techniques qui comprenait :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE),
Depuis le 1er juillet 2021 il n'a plus une simple valeur informative, il est opposable : le locataire peut se prévaloir contre le bailleur des informations, autres que les recommandations, contenues dans le DPE (les recommandations accompagnant le DPE demeureront uniquement informatives).
Depuis le 1^{er} juillet 2021, la durée de validité d'un DPE est de 10 ans. En revanche, les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021, sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. Ceux réalisés avant le 31 décembre 2017 ne sont plus valides.
- le constat de risque d'exposition au plomb si le logement avait été construit avant le 1er janvier 1949 ;
- un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) datant de moins de 6 mois.
- Pour plus d'éléments concernant ces différents éléments du dossier de diagnostics, voir :
[Vente immobilière : Dossier de diagnostics techniques](#)

11.3.3. Extrait du règlement de copropriété

Si le bien loué était intégré dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, le copropriétaire bailleur était tenu de communiquer au locataire les 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 afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

11.4. Bail signé avant le 27 mars 2014

11.4.1. État des lieux

Il était nécessaire de joindre au contrat de bail un état des lieux en présence des 2 parties lors de la remise et de la restitution des clés, ou à défaut par huissier de justice à frais partagés.

En l'absence d'état des lieux, la présomption selon laquelle le locataire a reçu le bien en bon état de réparations locatives ne s'applique pour les parties que ne se sont pas opposées à son établissement.

Remarque :

Le locataire pouvait demander un état de lieux complémentaire au début des mois de chauffe pour que soient pris en compte les éléments de chauffage.

11.4.2. Dossier de diagnostics

Lors de la signature du contrat de location, le bailleur était tenu de fournir un dossier de diagnostics techniques qui comprenait :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) avait une valeur uniquement informative jusqu'au 30 juin 2021. Depuis, il est opposable : le locataire peut se prévaloir contre le bailleur des informations, contenues dans le DPE (cependant les recommandations accompagnant le DPE demeureront uniquement informatives).
- le constat de risque d'exposition au plomb si le logement a été construit avant le 1er janvier 1949,
- un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) datant de moins de 6 mois si le bien loué est situé dans une commune où existe au moins un risque naturel ou technologique.

11.4.3. Extrait du règlement de copropriété

Si le bien loué était intégré dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, le copropriétaire bailleur était tenu de communiquer au locataire les 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 afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

11.4.4. Information sur les modalités de réception des services de télévision

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

Cette obligation a été supprimée par l'article 1 de la loi ALUR.

12. Loyer

12.1. Fixation du loyer

Principe

La fixation du montant du loyer est libre.

En cas d'erreur sur la surface habitable (surface réelle inférieure à plus de 1/20ème de la surface indiquée dans le bail), le locataire peut demander la diminution du loyer.

Loi 6 juill. 1989 art. 3-1

Remarque

Le locataire doit faire cette demande de diminution de loyer auprès du bailleur. À défaut d'accord entre les parties, le locataire pourra saisir le juge.

Il est important de respecter l'ordre de ces deux étapes : la saisine du juge est irrecevable si le locataire n'a pas préalablement effectué une demande de diminution auprès du bailleur.

Le bailleur doit répondre dans un délai de 2 mois à compter de la demande en diminution de loyer. À défaut de réponse ou à d'accord avec le locataire, ce dernier peut saisir le juge dans un délai de 4 mois à compter de la demande en diminution de loyer.

Cela signifie que si le bailleur ne répond pas (ou ne répond qu'au bout du délai de 2 mois), il ne reste plus que 2 mois au locataire pour saisir le juge.

Encadrement de l'augmentation des loyers et plafonnement des loyers

Dans certaines communes, la fixation du loyer n'est pas libre mais est soumis aux dispositifs d'encadrement à la hausse des loyers ou/ et de plafonnement des loyers (les deux sont cumulables).

Exception : Gel des loyers

Les loyers des logements F et G ne pourront être augmentés par leurs propriétaires à compter du 25 août 2022, sauf à réaliser les travaux de rénovation énergétique nécessaires.

12.2. Paiement du loyer

12.2.1. Obligation du locataire

Le paiement du loyer et des charges doit intervenir mensuellement à la date indiquée dans le bail (possibilité de prévoir une clause d'application de pénalité de retard en cas de dépassement).

Remarque :

Le loyer peut être payé selon une autre périodicité que mensuelle. Toutefois, le locataire peut toujours exiger au bailleur de payer mensuellement.

Attention :

Un paiement partiel du loyer est considéré comme un défaut de paiement sauf dans le cas où il résulte du non versement des aides au logement pour cause de logement non décent.

Le mode de paiement est libre, le propriétaire ne peut pas imposer un mode de paiement par prélèvement automatique. En parallèle, un locataire ne peut pas imposer un paiement par virement au bailleur.

Le fait que son bailleur refuse de lui communiquer un RIB ne justifie pas les irrégularités de paiement du loyer par le locataire.

CA Angers, 23 mars 2021, n° 20/00713

Une fois le paiement du loyer effectué (charges comprises), le locataire peut demander au bailleur de lui transmettre gratuitement une quittance de loyer.

Remarque :

La mise à la charge du locataire des frais relatifs à l'envoi des avis d'échéance ou des quittances de loyer est illicite.

Tout arriéré de loyer dû :

- avant le 27 mars 2014 : prescription de 5 ans,
- depuis le 27 mars 2014 : prescription de 3 ans.

En cas de non-paiement des loyers, le commandement de payer peut être transmis à une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Remarques :

Les époux locataires de leur logement familial sont solidaires du paiement du loyer.

Le fait générateur de la fin de la solidarité des époux du paiement du loyer est constitué par la transcription du jugement de divorce qui attribue le droit au logement à l'un des époux.

Pour mieux prévenir les expulsions liées aux situations d'impayés, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) propose un numéro gratuit à destination des propriétaires et des locataires intitulés "SOS impayés de loyers", accessible au 0805 160 075.

Le locataire ne peut pas suspendre de lui-même le paiement du loyer, même si des désordres affectent son logement, sans obtenir au préalable une autorisation d'un juge sous peine de voir le bail résilié. La seule exception est lorsqu'il se retrouve dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués.

La preuve du paiement du loyer jusqu'à la fin du bail incombe au locataire (et non au bailleur). En effet, selon le droit général des contrats, celui qui se prétend libéré d'une obligation doit justifier le paiement (C. civil. art. 1353).

12.2.2. Non-paiement du loyer

Au cours de la location, il peut arriver que le locataire ne paye plus son loyer. Cette situation est aussi difficile pour le locataire que pour le propriétaire. Mais chacun dispose de recours pour tenter d'y remédier.

12.2.2.1. Recours du locataire

Le locataire en difficulté a intérêt à chercher immédiatement une solution amiable avec son bailleur en acceptant, par exemple, un plan d'apurement des dettes.

Si le locataire ne dispose pas des ressources financières suffisantes pour respecter le plan d'apurement, il peut s'adresser au Fonds de Solidarité Logement (FSL) de son département. Le FSL peut lui accorder une aide financière qui est directement versée au bailleur.

Si, malgré un plan d'apurement négocié avec le bailleur, le locataire est surendetté, il peut saisir la commission de surendettement. Celle-ci dispose de pouvoirs lui permettant notamment de reporter le paiement de la dette.

12.2.2.2. Recours du bailleur

Le bailleur dispose de plusieurs recours contre les loyers impayés.

Il peut, tout d'abord, tenter de trouver un arrangement amiable avec le locataire et élaborer avec lui un plan d'apurement de la dette.

Si une personne s'est portée caution pour le locataire, il a intérêt à l'informer très rapidement de la situation et peut lui demander le paiement des loyers dus par le locataire.

Lorsque le locataire perçoit une aide au logement, le bailleur peut demander à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de lui verser directement cette aide (selon la procédure de tierce opposition). Il faut, toutefois, que le loyer n'ait pas été payé pendant 2 mois consécutifs.

En dernier recours, le bailleur peut engager une procédure de saisie mobilière ou une saisie conservatoire sur le compte courant du locataire. La solution extrême est l'expulsion du locataire.

Si le bail est établi sous forme notarié, la saisie sur salaire est facilitée.

Attention, le bailleur doit continuer à remplir ses obligations en terme d'entreprise de l'immeuble : l'occupation sans droit ni titre par le locataire ne permet pas d'exonérer le bailleur en cas de dommages causés suite à la rupture du garde-corps de l'immeuble.

12.2.2.3. Activation des garanties prises par le bailleur ou par le locataire

Bailleur et / locataire peuvent souscrire à des garanties pour assurer le bon paiement du loyer (cautionnement, assurance, etc). Pour en savoir plus, voir infra § Garanties

12.2.2.4. Expulsion du locataire

Même si le bail contient une clause résolutoire, le bailleur doit saisir le juge d'instance (qui est le juge de l'exécution) pour obtenir la résolution du bail et l'expulsion du locataire.

Le locataire ne peut être expulsé du logement que par un jugement d'expulsion. Mais il bénéficie tout de même de certaines mesures protectrices.

Tout d'abord, le locataire ne peut être expulsé pendant la période d'hiver (entre le 1^{er} novembre et le 31 mars) s'il n'est pas immédiatement relogé. Cette interdiction ne vaut pas pour les "squatters" qui peuvent être expulsés quelle que soit la saison.

Ensuite, le locataire peut demander au juge de lui accorder des délais de grâce. Ainsi, le juge peut lui accorder un délai compris entre 3 mois et 1 an pour quitter les lieux s'il s'avère que son relogement est impossible malgré sa bonne volonté.

Enfin, avant de procéder à l'expulsion, le bailleur doit signifier au locataire un commandement d'avoir à quitter les lieux. Le locataire dispose alors d'un délai de 6 semaines pour obéir au commandement. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai que le propriétaire peut demander à un huissier de procéder à l'expulsion. En cas d'opposition du locataire, l'huissier peut demander le concours de la force public. S'il lui est refusé, le bailleur peut demander au tribunal administratif à être indemnisé des loyers non perçus.

12.2.2.5. Délai de prescription d'une dette locative

Dette née depuis le 27 mars 2014

Le bailleur ou le locataire qui voudrait se faire rembourser d'un trop versé peut réclamer le paiement de la dette pendant 3 ans à partir du jour où le titulaire du droit a eu connaissance de la dette.

Dette née jusqu'au 27 mars 2014

Pour les dettes nées jusqu'au 27 mars 2014, le bailleur ou le locataire qui voudrait se faire rembourser d'un trop versé peut réclamer les arriérés dans la limite de 5 ans.

12.3. Révision du loyer

Une fois le loyer fixé (voir section précédente quant aux modalités de fixation), il peut être révisé chaque année à la date anniversaire du bail si une clause le prévoit dans le bail.

En l'absence d'une telle clause il est interdit de modifier le loyer, que ce soit :

- au cours du bail initial,
- ou au moment du renouvellement du bail (Cass. civ. 3, 20 juill. 1989).

12.3.1. Principe - Révision annuelle

12.3.1.1. Indice de révision

L'IRL (indice de révision des loyers) sert de base pour la révision des loyers. Il est calculé sur la moyenne des 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation (hors tabac et hors loyer).

Il convient de prendre en compte l'IRL indiqué dans le bail ou le dernier publié par l'[INSEE](#) à la date de signature du bail.

Attention : Plafonnement de la revalorisation IRL et ILC

Entre le 3^{ème} trimestre 2022, et le 1^{er} trimestre 2024, la variation annuelle de l'IRL et de l'ILC (pour les PME) était plafonnée à 3,5 % en métropole (2 % en Corse et 2,5 % en Outre-mer). Cette mesure de

plafonnement ne s'applique plus pour les renouvellements ou révisions de loyer intervenant à compter du 1^{er} avril 2024.

12.3.1.2. Modalités de calcul de la révision

L'ANIL a mis en place un simulateur pour faciliter le calcul de la révision du loyer - anil.org.

Pour calculer l'augmentation du montant du loyer, il faut :

(Montant du loyer () hors charges X la dernière valeur IRL) / IRL du même trimestre de l'année précédente*

(*) avant augmentation

Exemple :

En 2017, Patrick payait un loyer mensuel de 1 115 €. La révision de son loyer, fixée dans le contrat au 1^{er} mars de chaque année avec pour référence l'IRL du 4^{ème} trimestre, se calcule, pour 2018, de la façon suivante :

$(1\,115 \times \text{IRL du 4ème trimestre 2018}) / \text{IRL du 4ème trimestre 2017}$, soit

$(1\,115 \times 129,03) / 126,82 = 1\,134,43 \text{ €}$

À compter du 1^{er} mars 2018, Patrick paiera un loyer mensuel de 1 134,43 €.

12.3.1.3. Délais

Le bailleur qui souhaite réviser le loyer doit en faire la demande par courrier (LAR recommandée) dans l'année qui suit la date de révision (un an date à date).

Si le bailleur fait sa demande dans les temps, la révision du loyer prend effet au jour de la demande (pas d'effet rétroactif concernant l'exigibilité).

Si le bailleur ne fait pas sa demande dans les temps (au delà de délai d'un an), il est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée et la révision pour cette année en question est en principe perdue (CA Douai : 5.4.18, n° 16-01305, CA Versailles : 25.10.16, n° 15-04657, CA Bordeaux : 22.11.21, n° 20/01159, CA Lyon : 29.6.22, n° 21/08644 et CA Paris : 6.4.23, n° 21/01755). Toutefois, certaines décisions ont pu considéré que les périodes non indexées pouvaient être prises en compte pour la nouvelle revalorisation du loyer (CA Aix-en-Provence : 15.6.17, n° 16-03155, CA Paris : 9.5.19, n° 17-14121, CA Rouen : 31.1.19, n° 17-05966, CA Paris : 31.3.22, n° 19/17660 et CA Amiens : 16.2.23, n° 21/04626).

Une fois la demande de révision faite, si le locataire ne paie pas le différentiel, le bailleur dispose d'un délai d'un an à compter de la date de révision pour introduire une action en recouvrement.

En matière de révision des loyers, l'action en recouvrement du différentiel de loyer issu de la mise en œuvre d'une révision se prescrit par :

	Baux signés depuis la loi ALUR	Baux signés avant la loi ALUR		
Date de révision	Postérieure au 26 mars 2014	Antérieure au 26 mars 2009	Entre le 27 mars 2009 et le 26 mars 2014	Postérieure au 26 mars 2014
Délai de prescription	1 an	5 ans L'action est prescrite : la réclamation du différentiel issu de la révision n'est plus possible	5 ans sous réserve de ne pas dépasser la date butoir du 27 mars 2015 C. civ. art. 2224	1 an

Remarques :

Pour les périodes antérieures au 26 mars 2014, les modalités de fixation du loyer pour les périodes de réclamation non prescrites ne sont en rien impactées par une absence ou une mauvaise indexation pratiquée antérieurement. La détermination du loyer se réalisera au regard du montant de l'indice de référence mentionné dans le bail, sans incidences des indexations non conformes réalisées les années précédentes.

12.3.2. Cas particulier - Majoration exceptionnelle

De manière exceptionnelle, le bailleur peut majorer le loyer en cours de bail s'il a effectué des travaux d'amélioration.

Cette révision est possible si cumulativement :

- une clause expresse du contrat (ou par avenant au bail) le prévoit,
- la nature des travaux apporte un service supplémentaire (distincts des travaux d'entretien ou des réparations),
- la performance énergétique du logement est éligible : pour les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 24 août 2022, les logements de la classe F ou de la classe G sont exclus.

Loi climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021

Cette révision ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer. Elle ne prend effet qu'une fois les travaux terminés

13. Charges récupérables

13.1. Définition

Les charges locatives récupérables, sont des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire, qu'il peut se faire rembourser par le locataire.

13.2. Dépenses concernées

13.2.1. Principe

La liste exhaustive de ces charges figure à l'[annexe du décret du 26 août 1987](#).

Remarque :

Il peut être dérogé à cette liste par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable.

13.2.2. Cas particulier : travaux d'économie d'énergie

Il est possible pour le bailleur de récupérer sur le locataire une partie du coût des travaux d'économies d'énergie réalisés par lui dans le logement ou les parties communes de l'immeuble.

Cette participation est ouverte aux travaux bénéficiant directement au locataire et justifiés. Un ensemble de travaux doit être réalisé ou le logement doit atteindre un niveau minimal de performance énergétique.

Le supplément de loyer est perçu à compter de l'achèvement des travaux et pendant 15 ans au maximum.

Ce supplément figure sur l'avis d'échéance et la quittance de loyer.

Son montant fixe et non révisable ne pourra être supérieur à la moitié du montant des économies d'énergie estimées.

Le [décret du 23 nov. 2009](#) et l'[arrêté du 23 nov. 2009](#) ont précisé la nature des travaux et les niveaux de performance énergétique à atteindre, les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la contribution et de contrôle des évaluations après travaux.

Toutefois, depuis le 25 août 2021, la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie réalisés ne peut être exigée :

- qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ;
- que le logement ait un niveau de performance énergétique compris entre la classe A et la classe E.

13.3. Modalités de recouvrement

13.3.1. Principe - Provision pour charges

Le paiement des charges par le locataire se fait par le versement de provisions pour charges.

Le montant de la provision, déterminé lors de la signature du bail, est fixé en fonction des charges réelles de la dernière année écoulée.

En général, ces provisions sont versées mensuellement en même temps que le loyer.

13.3.2. Cas particulier - Forfait pour la colocation

Dans l'hypothèse d'une colocation, les charges locatives peuvent être récupérées par le bailleur soit :

- par des provisions pour charges (voir § précédent),
- sous forme d'un forfait.

Ce forfait est fixé par le bail quant à son montant et sa périodicité de versement selon les mêmes modalités que les provisions pour charges.

"Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté."

Il est généralement révisable annuellement.

Attention :

Le forfait est réputé couvrir toutes les charges figurant à l'[annexe du décret du 26 août 1987](#) (y compris la taxe ordures ménagères), aucune régularisation ultérieure n'est possible.

13.4. Modalités de régularisation des provisions sur charges

13.4.1. Régularisation annuelle

Les charges locatives versées sous forme de provisions sur charges doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des dépenses réelles (la loi ALUR a remplacé une régularisation "au moins annuelle" par "annuelle").

Un mois avant cette régularisation annuelle, le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte par nature de charges,
- dans les immeubles collectifs : le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

En prévision de cette régularisation annuelle, le bailleur doit communiquer au locataire, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

Les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires pendant les 6 mois suivant l'envoi du décompte.

Depuis le 1er septembre 2015, le bailleur doit transmettre, au locataire qui en fait la demande, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

13.4.2. Régularisation tardive des charges locatives

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.

Les charges doivent être régularisées :

- charges dues avant le 27 mars 2014 : prescription de 5 ans,
- charges dues depuis le 27 mars 2014 : prescription de 3 ans.

Remarque :

Initialement, la jurisprudence considérait que le point de départ du délai de prescription était la date de paiement par le locataire des provisions sur charges. Cette position favorisait le comportement dilatoire du bailleur de mauvaise foi qui régularisait tardivement.

La Cour de cassation a changé de position en indiquant dans un nouvel arrêt que le point de départ du délai de prescription de l'action du preneur en répétition des charges indûment perçues par le bailleur est la date de régularisation des charges par le bailleur. C'est en effet à cette date que le locataire a connaissance des éléments lui permettant de déterminer s'il a ou non versé plus que ce qu'il devait, cette nouvelle position semble donc être plus cohérente.

Le bailleur n'est pas toujours en mesure de procéder à la régularisation des charges dans le délai de restitution du dépôt de garantie (2 mois maximum à compter de la remise des clés) dans les immeubles collectifs où la régularisation est subordonnée à l'approbation des comptes de l'immeuble. C'est pourquoi la loi autorise le bailleur à conserver une partie du dépôt de garantie, ne pouvant excéder 20 % de son montant, jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Il doit alors restituer le solde, après régularisation définitive du compte de charges, dans le mois qui suit l'approbation des comptes de l'immeuble.

14. Travaux à la charge du bailleur

Le bailleur est tenu de réaliser les travaux (autres que les réparations locatives) nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués ou urgents.

14.1. Nature des travaux à la charge du bailleur

14.1.1. Travaux obligatoires

14.1.1.1. Principe

Le bailleur est tenu de réaliser les travaux (autre que réparations locatives) nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués ou urgents.

14.1.1.2. Exception

Si le logement n'est pas en bon état d'usage et de réparation à l'entrée dans les lieux, les parties peuvent convenir que les travaux seront pris en charge par le locataire (clause particulière dans le bail).

Pour plus d'informations, voir section "Logement décent - Logement en bon état".

14.1.1.3. Travaux de rénovation énergétique

La loi climat et résilience du 22 août 2021 interdit progressivement la mise en location des bâtiments ne respectant pas des normes minimales énergétiques : les "passoires thermiques". Les restrictions à la location pour les logements qui obtiennent une classe F ou G à l'étiquette énergie du DPE s'appliquent selon le calendrier suivant :

- 25 août 2022 : interdiction d'augmenter le loyer lors d'un changement de locataire d'un bien classé F ou G ;
- 1er janvier 2025 : interdiction de louer un logement classé G ;
- 1er janvier 2028 : interdiction de louer un logement classé F ;
- 1er janvier 2034 : interdiction de louer un logement classé E.

Si le bailleur loue quand même le logement, le locataire peut obtenir du juge :

- de prescrire les travaux de mise en conformité ;
- de réduire d'autant le montant du loyer.

Remarque :

L'interdiction de louer concerne les nouveaux baux à conclure. Bien entendu, les baux d'habitation en cours ne seront pas interrompus et la reconduction sera toujours possible.

Les propriétaires concernés devront donc prévoir des travaux s'ils veulent continuer à louer leurs logements.

Il faut noter qu'il est possible pour le bailleur de récupérer sur le locataire une partie du coût des travaux d'économie d'énergie réalisés par lui dans le logement. Depuis le 25 août 2021, la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie réalisés ne peut toutefois être exigée :

- qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ;
- que le logement ait un niveau de performance énergétique compris entre la classe A et la classe E.

14.1.2. Travaux facultatifs

Les autres types de travaux (que ceux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués), par exemple des travaux d'amélioration, sont possibles mais ils ne sont pas obligatoires.

14.2. Information du locataire

"Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire."

Le locataire est tenu de laisser exécuter les travaux mais il peut demander une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux, s'ils durent plus de 21 jours.

15. Travaux à la charge du preneur

15.1. Obligation d'entretien

15.1.1. Principe

Le preneur doit effectuer toutes les réparations locatives sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

"Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé."

Les modalités de prise en compte de la vétusté ont été précisées par un décret entré en vigueur au 1er juin 2016.

La vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Les parties peuvent appliquer une grille de vétusté qui définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire. Cette grille de vétusté doit par ailleurs être choisie parmi celles qui ont été établies par un accord collectif de location conclu en vertu des articles 41 ter ou 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour un exemple d'accord collectif de location : [Accord collectif de location portant sur patrimoine locatif des sociétés d'Ile de France du groupe 3F](#)

En cas de manquement à cette obligation, le propriétaire peut notamment réaliser une retenue sur le dépôt de garantie au terme du bail si cette retenue est justifiée par l'état des lieux de sortie. Peu importe que le bailleur ait ou non engagé les sommes correspondantes pour effectuer les travaux de remise en état.

15.1.2. Exception

Dans l'hypothèse où le logement est trop vétuste (appréciation de fait par le juge), le locataire peut être exonéré de son obligation d'entretien.

15.2. Nature des travaux à la charge du preneur

L'[annexe du décret 26 août 1987](#) fixe la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives.

15.2.1. Parties intérieures du logement

L'intérieur du logement doit être entretenu par le locataire notamment :

Parties intérieures	Remarques/Exemples
Plafonds, murs et cloisons	• <u>Entretien courant</u> : maintien en état de propreté, • <u>Menues réparations</u> : remise en place ou remplacement des matériaux de revêtement, rebouchage des trous, etc.
Sol	• <u>Entretien courant</u> : maintien en état de propreté, • <u>Menues réparations</u> : remplacement de quelques lames de parquet, pose de raccord de moquette, etc.
Placards et menuiseries	• <u>Entretien courant</u> : maintien en état de propreté, • <u>Menues réparations</u> : remplacement de quelques pointes de menuiseries, dispositifs de fermeture, etc.
Plomberie/Gaz	• <u>Entretien courant</u> : des installations de plomberie c'est à dire les canalisations (eau/gaz), fosse septique*, chauffage**, appareils sanitaire, etc. • <u>Menues réparations</u> : remplacement de joints et colliers, dégorgement des canalisations, etc.
Installation électrique	<u>Menues réparations</u> : remplacement de interrupteurs, fusibles, ampoules, etc.
Autres équipements mentionnés au bail	• <u>Entretien courant</u> : maintien en état de propreté, ramonage des conduits d'évacuation, • <u>Menues réparations</u> : des appareils mentionnés au bail comme le réfrigérateur, la

Parties intérieures	Remarques/Exemples
	télévision, etc.

(*) L'entretien (dont la vidange) est à la charge du locataire, le curage est à la charge du bailleur.

C. civ. art. 1756

(**) Entretien annuel d'une chaudière individuel doit être effectué par l'occupant.

C. env. art. R. 224-41-5

15.2.2. Ouvertures

Le locataire du logement doit également veiller à entretenir et à réaliser les menues réparations relatives aux :

- fenêtres (mécanisme d'ouverture/fermeture et vitrage),
- portes (y compris les verrous et serrures),
- stores,
- grilles.

15.2.3. Parties extérieures du logement

Dans l'hypothèse où le locataire à l'usage exclusif de parties extérieures, il prend à sa charge :

Parties extérieures	Remarques/Exemples
Jardin privatif	• <u>Entretien courant</u> : tonte pelouse, taille arbres, etc. • <u>Menues réparations</u> : remplacement des végétaux, réparation des installations d'arrosage, etc.
Autre	Entretien et réparation des auvents, terrasses (enlèvement de la mousse), chéneaux, gouttières (dégorgement des conduits), etc.

15.2.4. Cas particulier : travaux d'aménagement et de transformation à l'initiative du locataire

Le locataire peut également engager lui-même certaines travaux d'aménagement, sans avoir à demander au préalable l'autorisation du propriétaire. Au titre de ces travaux, le propriétaire ne peut pas demander la remise en état au terme du bail et le locataire ne peut pas être indemnisé. Le locataire peut ainsi par exemple :

- poser des miroirs, meubles, décorations, etc. sur les plafonds, murs et cloisons, à condition de reboucher les trous éventuellement faits ;
- changer la moquette ;

- rafraîchir les peintures murales.

Remarque :

Le locataire peut changer la couleur des murs sans demander l'accord préalable du propriétaire, "dès lors que les couleurs choisies n'affectent pas l'habitabilité ni l'usage normal des lieux".

Pour les travaux qui constituent une transformation du logement, l'accord écrit du propriétaire est obligatoire. A défaut de cet accord, le propriétaire peut :

- soit exiger du locataire à son départ des lieux une remise en l'état aux frais de ce dernier ;
- soit conserver les transformations sans indemniser le locataire du coût des travaux réalisés.

Par exemple : l'ajout de cloisons, la transformation d'une chambre en salle de bain sont des travaux de transformation nécessitant l'accord écrit du propriétaire.

Si le locataire obtient son accord en revanche, le propriétaire ne pourra pas exiger la remise des lieux en leur état antérieur au départ du locataire. De plus, le locataire devrait pouvoir se faire rembourser les travaux. Le remboursement s'impute souvent sur le loyer dû par le locataire.

Dans la pratique :

Il peut être opportun de préciser dans l'accord la base sur laquelle s'opérera l'indemnisation du locataire. A défaut d'accord, le bailleur pourra à son choix rembourser au locataire :

- soit une somme égale à la somme dont l'immeuble a augmenté de valeur ;
- soit le coût des matériaux et de la main-d'œuvre estimé à la date du remboursement compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble.

C. civ. art. 555

15.3. Cas particulier - Travaux d'adaptation du logement

Le locataire peut demander au propriétaire l'autorisation de réaliser des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Le [décret du 29 septembre 2016](#) fixe la liste des travaux d'adaptation concernés ainsi que les modalités de mise en œuvre.

Remarque :

La prise en charge financière des travaux est à la charge du locataire.

Pour effectuer les travaux, au préalable, le locataire doit faire une demande écrite au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à partir de la date de réception de la lettre vaut acceptation du bailleur.

Attention :

Au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas demander la remise en l'état du logement.

15.4. Cas particulier – Travaux de rénovation énergétique

Le locataire peut également demander au propriétaire l'autorisation de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Remarque :

La prise en charge financière des travaux est à la charge du locataire.

Le preneur ne peut pas demander à bénéficier de Ma prime rénov'. Le propriétaire, ne supportant pas la charge financière des travaux, ne peut pas la demander non plus.

Le [décret du 20 juillet 2022](#) fixe la liste limitative des travaux concernés :

- isolation des planchers bas ;
- isolation des combles et des plafonds de combles ;
- remplacement des menuiseries extérieures ;
- protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
- installation ou remplacement d'un système de ventilation ;
- installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Les modalités de mise en œuvre sont identiques que celles des travaux d'adaptation du logement :

Cette demande d'autorisation doit se faire par écrit au propriétaire, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception. La demande doit également décrire précisément les transformations envisagées, ainsi que les conditions dans lesquelles les travaux seront réalisés. Elle indique l'entreprise qui sera chargée de l'exécution des travaux.

Le défaut de réponse dans un délai de 2 mois à partir de la date de réception équivaut à une acceptation du bailleur. Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise en l'état des lieux.

16. Garanties

Pour se protéger des risques d'impayés, le bailleur peut bénéficier :

- soit d'un cautionnement,
- soit d'une garantie de loyer impayés (assurance, VISALE, etc)

Les deux dispositifs ne sont pas cumulables (à peine de nullité) sauf lorsque le locataire est un étudiant ou un apprenti.

16.1. Cautionnement

16.1.1. Définition

Le bailleur peut exiger la présence d'une caution pour louer son logement, c'est à dire une personne qui s'engage à payer les dettes locatives du locataire (loyer, charges, intérêts, remise en l'état du logement).

La caution peut être une personne physique ou une personne morale.

Il existe 2 catégories de caution :

- caution simple : possibilité de faire appel à la caution uniquement si le locataire n'est pas en mesure de payer ses dettes,
- caution solidaire : dès le premier impayé, le propriétaire peut demander directement le paiement à la caution sans passer par le locataire.

La capacité de la caution à faire face à son obligation au moment où elle est appelée s'apprécie en considération de son endettement global, y compris celui résultant d'autres engagements de caution.

Le cautionnement est une garantie gratuite (en principe) et concerne tous les locataires.

Attention :

Les bailleurs personnes morales (autre que les sociétés civiles familiales) ne peuvent demander de cautionnement que :

- si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur,
- ou si le cautionnement est apporté par certains organismes.

16.1.2. Formalisme

16.1.2.1. Depuis le 24 novembre 2018

L'acte de cautionnement peut être réalisé sous seing privé ou par acte authentique.

Pour être valable, l'acte doit obligatoirement comporter les mentions suivantes sous peine de nullité :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision ;
- une mention prévue à l'article 2297 du code civil (issu de la réforme de 2022) indiquant a minima le montant et le chiffre sur lequel elle s'engage.

Remarque :

Le cautionnement relatif à un bail d'habitation est spécifiquement régi par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Les articles L. 341-1 à L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6 du code de la consommation ne lui sont donc pas applicables.

Les documents pouvant être demandés à la caution sont les mêmes que ceux pouvant être demandés au locataire.

16.1.2.2. Avant le 24 novembre 2018

Avant le 24 novembre 2018, l'acte devait obligatoirement comporter les mentions manuscrites, sous peine de nullité de la caution. Le cautionnement était nul si la caution n'avait pas mentionné de sa main le nom ou la dénomination sociale du bénéficiaire du crédit, même s'il était facilement identifiable.

Le débiteur principal devait clairement être identifié dans la mention manuscrite, sans qu'il soit nécessaire de se référer à des éléments extérieurs.

Les documents pouvant être demandés à la caution étaient les mêmes que ceux pouvant être demandés au locataire.

16.1.3. Durée

La mention d'une durée particulière de l'engagement n'est pas obligatoire :

- en l'absence de précision de durée : la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre AR mais elle ne prendra effet pour le bailleur qu'au terme du bail ;
- en présence d'une durée particulière : la caution est tenue jusqu'au terme de l'engagement initialement prévu (transmissible à la succession pour les dettes nées jusqu'au décès de la caution).

16.1.4. Colocation

L'acte de cautionnement devra mentionner le colocataire pour lequel la caution s'engage.

Comme la solidarité du colocataire sortant, celle de sa caution s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

Dans l'hypothèse où plusieurs colocataires bénéficient de la même caution, la caution doit indiquer le nom du colocataire dont l'extinction de la solidarité mettra fin à sa caution.

Le bailleur ne peut pas imposer la solidarité entre colocataires ou entre leurs cautions. Une telle clause sera réputée non écrite.

16.2. VISALE

L'organisme action logement couvre, gratuitement, les risques d'impayés de loyers et de charges locatives récupérables pour certains locataires.

Le Visale est un dispositif de caution solidaire, géré par Action Logement, qui s'adresse à un public plus ciblé que la GRL ou la GUL (jeunes de moins de 30 ans, salariés de plus de 30 gagnant moins de

1 500 € par mois, personnes en situation précaire, salariés en CDI pendant la période d'essai).
Ce dispositif est entré en vigueur depuis le 1er février 2016.

[Visale - Site officiel](#)

Elle s'applique pour les baux signés à compter du 20 janvier 2016 et remplace la GLI et la CLE.

16.2.1. Conditions

16.2.1.1. Conditions liées au preneur et au montant du loyer

Personnes éligibles

Attention :

Le logement ne pas être loué par le bailleur à un membre de sa famille.

Les locataires pouvant bénéficier de la VISALE sont :

- les personnes de plus de 30 ans entrant dans un logement : la demande doit être faite dans les 6 mois de la prise de fonction ou de la mutation professionnelle :
 - salariés d'une entreprise du secteur privé ou agricole embauchés ou sous promesse d'embauche (quel que soit le contrat : CDD, CDI en période d'essai, en formation professionnelle, intérim, alternant mission temporaire, service civique, stagiaires) à l'exception des CDI confirmés (c'est-à-dire dont la période d'essai est terminée) ;
 - salariés qui gagnent moins de 1 500 € net par mois ;
 - salariés en mutation professionnelle (changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe) y compris CDI confirmés ;
- les personnes de 30 ans ou moins (du 18ème anniversaire jusqu'au 31 ème anniversaire) entrant dans un logement : quels que soient leurs revenus et leur situation :
 - étudiants boursiers ou non (y compris les étudiants non-boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents), alternants,
 - salariés du secteur privé ou agricole (quel que soit le contrat : CDD, CDI y compris CDI confirmés, en formation professionnelle, mission temporaire, service civique, stagiaires)
 - fonctionnaire (titulaire, stagiaire) ou autre situation professionnelle (indépendant)
 - salariés en mutation professionnelle (changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe), y compris CDI confirmé
 - chômeurs
- les personnes éligibles au bail mobilité (locataires en formation professionnelle, étudiants, en service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire),
Voir notre Doc. expert [Bail mobilité](#).

- les ménages locataire entrant dans un logement géré par un organisme d'intermédiation locative agréé type Fapil (associations, unions d'économie sociale et sociétés coopératives d'intérêt collectif)

Pour les couples, un membre doit remplir les conditions.

Le futur locataire doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement qui garantit au bailleur son éligibilité au Visale. Ce visa est valable pendant la durée du contrat de travail, dans la limite de 3 mois, et précise le loyer maximum garanti qui peut figurer au bail.

Rappel :

Avant juin 2018, étaient éligibles :

- les salariés d'une entreprise privée (hors agricole) justifiant d'un contrat de travail d'au moins 1 mois ou d'une durée minimale d'1 mois au cours des 3 mois précédents sa demande :

- de plus de 30 ans : ayant un contrat de travail précaire (CDD, intérim, CDI en période d'essai, etc.) : la demande doit être faite dans les 3 mois de leur prise de fonction,

de moins de 30 ans : peu importe le contrat de travail : la demande doit être faite dans les 12 mois de leur prise de fonction.

- les ménages locataire entrant dans un logement via un organisme d'intermédiation locative agréé type Fapil (associations, unions d'économie sociale et sociétés coopératives d'intérêt collectif)

Conditions de ressources - Taux d'effort

Aucune condition de ressources stricte n'est requise.

Toutefois, le loyer charges comprises rapporté aux revenus du locataire ne doit pas dépasser un certain seuil (c'est le taux d'effort) :

- Pour les étudiants et alternants de 30 ans ou moins : loyer charges comprises inférieur à 800 € en Île-de-France ou 600 € pour le reste du territoire,
- Pour les personnes de 30 ans ou moins en CDI confirmé (période d'essai terminée) ou fonctionnaire titulaire : loyer charges comprises supérieur à 30 % des revenus du locataire mais inférieur à 50 % des revenus du locataire et inférieur à 1 500 € en Île-de-France ou 1 300 € pour le reste du territoire,
- Pour les autres personnes (moins ou plus de 30 ans) : loyer charges comprises inférieur à 50 % des revenus du locataire et inférieur à 1 500 € pour en Île-de-France ou 1 300 € pour le reste du territoire.

Taux d'effort = (loyer + charges) / revenus d'activité ou de remplacement

[Liste des revenus pris en compte](#)

Conditions relatives au contrat de travail

Le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois.

S'il est fixé pour une durée inférieure, le salarié doit justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois qui précèdent sa demande d'éligibilité.

16.2.1.2. Conditions liées au bailleur

Pour pouvoir solliciter la VISALE, le bailleur ne doit pas :

- avoir demandé d'engagement de caution,
- avoir souscrit une assurance pour les risques couverts par la VISALE.

16.2.1.3. Conditions liées au logement

Le logement doit, de manière cumulative :

- constituer la résidence principale du locataire (nu ou meublé),
- être situé en France métropolitaine ou dans les DOM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion et Mayotte),
- appartenir à un bailleur du parc locatif privé,
- pour les étudiants ou alternants, le bailleur peut appartenir au parc social (logement conventionné APL ou situé dans une résidence étudiante ou universitaire).

Le logement peut être loué vide ou meublé.

16.2.1.4. Conditions liées au bail

Le contrat de bail doit respecter le contrat type fixé par décret et doit contenir obligatoirement une clause de résiliation en cas de non-paiement du loyer.

Le bail ne peut pas :

- être conclu entre membres d'une même famille ;
- être couvert par d'autres garanties ayant le même objet que la garantie Visale (caution personne physique, assurance...).

En revanche, il doit :

- être signé dans le délai de validité du visa présenté par le locataire ;
- contenir une clause de résiliation en cas de non-paiement du loyer ;
- être individualisé pour chaque colocataire, en cas de colocation.

16.2.2. Procédure

Le locataire doit obtenir, avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement (certification accordée sous 2 jours ouvrés). En cas de colocation, chaque colocataire doit faire une demande individuelle.

Le bailleur doit adhérer au dispositif sur la base du visa certifié et valide, présenté par son futur locataire, avant la signature du bail, en acceptant les conditions de la garantie. Il obtient alors, un contrat de cautionnement.

La VISALE est accordée par Action Logement qui avancera les sommes qui lui seront postérieurement remboursées par le locataire défaillant.

L'ensemble des démarches doivent être réalisées sur visale.fr.

16.2.3. Étendue de la garantie

Risques garantis

La garantie Visale couvre les risques d'impayés de loyer et les charges locatives récupérables prévues par le bail. Elle prend également en charge les dégradations locatives imputables au locataire, à l'exclusion de celles concernant le mobilier.

Montant

Le montant maximum garanti est de 36 impayés de loyers et charges locatives (ou 9 impayés pour les étudiants et alternants de 30 ans ou moins logés dans le parc social).

Les dégradations locatives sont prises en charge dans la limite de 2 mois de loyers et charges.

Durée

Depuis juin 2018, la Visale n'est plus limitée dans le temps et couvre toute la durée du bail.

Rappel :

Avant 2018 : La Visale couvrait seulement les 3 premières années du bail. Dans le cas où le locataire resterait plus de 3 ans, le bailleur ne pouvait pas, a priori, pas imposer au locataire une nouvelle caution pour les années suivantes.

Cumul avec d'autres garanties

Pour le bailleur, la caution Visale ne peut pas se cumuler avec toute autre garantie de même nature sur la période couverte (assurance loyers impayés, caution familiale ou bancaire, garantie LOCA-PASS).

Le locataire peut toutefois bénéficier de l'avance LOCA-PASS pour financer son dépôt de garantie.

16.3. Assurance loyers impayés (GLI)

Il est possible d'obtenir une garantie par une assurance privée auprès d'une banque ou d'une compagnie d'assurance.

Cette garantie est notamment proposée aux emprunteurs ayant souscrit un prêt destiné à financer un investissement locatif (Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Intermédiaire, Prêt Conventionné Locatif) où le montage de ces prêts est réalisé de manière à ce que le montant des échéances soit couvert par le montant des loyers. Par conséquent, la défaillance d'un locataire a une incidence directe sur le prêt.

Le bailleur et le locataire peuvent souscrire, chacun de leur côté, une assurance pour loyers impayés.

Assurance loyers impayés souscrite par le propriétaire

Lorsqu'elle est souscrite par le propriétaire, cette assurance lui garantit le versement du loyer en cas de défaillance du locataire. Cependant, les compagnies d'assurances n'accordent ce type de garantie qu'aux propriétaires louant leur logement à des locataires dont les revenus sont assez élevés et qui n'ont jamais rencontré d'incidents de paiement. Par ailleurs, les conditions générales des contrats d'assurance imposent généralement un délai de carence de 3 mois (le propriétaire n'est indemnisé qu'à partir du 4ème loyer impayé) et limitent la durée de l'indemnisation à 2 années de loyers impayés. Le montant de la prime s'élève à 2 ou 3 % du loyer mensuel. Depuis 1996, le bailleur peut déduire de son revenu brut foncier le montant de la prime d'assurance. Lorsque le contrat couvre d'autres risques (frais de contentieux, détériorations du logement...), seules la partie de la prime couvrant les loyers impayés est déductible.

Assurance loyers impayés souscrite par le locataire

Désormais, les locataires ont également la possibilité de s'assurer contre le chômage, l'invalidité et le décès ou plus généralement contre des événements entraînant une baisse de leurs ressources et, par voie de conséquence, des difficultés de paiement. Mais il convient de préciser que les contrats prévoient généralement une franchise (aucune indemnisation si le risque couvert survient durant les 6 premiers mois du contrat) et un délai de carence (l'indemnisation n'intervient qu'à compter du 3ème mois de chômage, par exemple). De plus, la durée de l'indemnisation est limitée, dans la plupart des cas, à 12 mois.

16.3.1. Conditions

16.3.1.1. Conditions liées au preneur

Le preneur doit être solvable. Selon les organismes, les critères peuvent varier (certains imposent que la période d'essai en CDI soit terminée tandis que d'autres acceptent de garantir les locataires en CDD s'il reste plus de 8 mois de contrat à la signature du bail).

16.3.1.2. Conditions liées au bailleur

Pour bénéficier de la garantie, le bailleur doit cotiser entre 2,5 % et 5 % du loyer annuel, charges comprises, en fonction des garanties couvertes et de la gestion ou non du bien par un professionnel. Le montant de la prime d'assurance contre les loyers impayés peut ouvrir droit à un crédit d'impôt ou une déductibilité des revenus fonciers.

16.3.2. Étendue de la garantie

Risques couverts

La garantie couvre ;

- les loyers impayés ; les charges locatives impayées ;
- les dégradations qui n'ont pu être couvertes par le dépôt de garantie (les meubles sont en général exclus de cette garantie) ;
- les frais de contentieux liés au recouvrement des loyers impayés ;

- les frais liés à la procédure d'expulsion engagée (frais d'huissier, d'avocat, de serrurier...).

Il est possible de couvrir d'autres hypothèses sur options (couverture d'une vacance locative, etc.).

Durée et montant

La durée et le montant couvert sont précisés dans les conditions du contrat.

Les compagnies d'assurance prévoient fréquemment dans les contrats des plafonds d'indemnisation : l'assuré doit donc être vigilant aux sommes à garantir.

16.3.3. Délai de carence

Les assureurs prévoient généralement une franchise dans le contrat. Elle peut prendre plusieurs formes :

- une franchise de plusieurs loyers pour chaque sinistre : l'assureur n'indemnise que les loyers impayés intervenus après le délai de franchise ;
- une minoration du montant de l'indemnisation lorsque le sinistre intervient avant un certain délai. Par exemple, l'assureur peut indemniser seulement 75 % du montant du loyer si le premier impayé intervient moins de 6 mois après la souscription du contrat.

16.3.4. Exclusion et refus

Les compagnies d'assurance peuvent refuser d'assurer un bailleur lorsque son locataire :

- a déjà eu du retard dans le paiement des loyers dans les 3 mois à 1 an précédant la demande de souscription ;
- occupe déjà le logement au moment de la demande de souscription.

Le bailleur peut être déchu de son droit à indemnisation s'il ne respecte pas le délai imposé pour la déclaration du sinistre et l'envoi du dossier complet (lettres de relance, mises en demeure, commandement de payer...) à son assureur. L'assuré doit être extrêmement rapide et vigilant car ce délai peut être très court (45 jours pour certains contrats).

16.4. Fonds de solidarité logement

16.4.1. Conditions liées au preneur

Le fonds de solidarité logement, lui, couvre les personnes en difficulté et donc non assurables. Les conditions d'attribution sont différentes selon les départements.

16.4.2. Étendue de la garantie

Le fonds offre des garanties pour le paiement du loyer, des charges locatives mais peut également aider au financement du dépôt de garantie.

16.5. CLÉ - Caution Locative Étudiante (supprimée)

Ce dispositif est un fonds de garantie financé par l'État visant à faciliter l'accès des jeunes au logement.

Pour en savoir plus, www.lokaviz.fr.

La CLE a été remplacée par le dispositif VISALE.

16.5.1. Conditions

16.5.1.1. Conditions liées au preneur

Pour bénéficier de ce dispositif, le demandeur doit remplir les conditions suivantes :

- être étudiant (boursier ou non),
- avoir moins de 28 ans,
- ne pas avoir de garant.

Remarque :

Aucune condition de revenu n'est requise et la nationalité ou la situation familiale de l'étudiant n'est pas prise en compte.

Les étudiants sont dispensés de fournir la caution d'une personne physique et versent, en contrepartie, une cotisation équivalente à 1,5 % du loyer mensuel plafonné à :

- 7,50 € en province,
- 9 € en Ile-de-France,
- 10 € à Paris.

16.5.1.2. Conditions liées au logement

Tous les types de logements (bailleurs privés ou publics – location nue ou meublée) peuvent être concernés.

16.5.2. Etendue de la garantie

16.5.2.1. Plafond

En cas d'impayés, le propriétaire est garanti jusqu'à :

- 500 € de loyer en province,
- 600 € de loyer en Ile-de-France
- 700 € de loyer à Paris.

Remarque :

16.5.2.2. Avantages du dispositif

Pour les bailleurs

La Clé peut s'avérer plus sûre et plus simple à actionner que la caution donnée par les parents du locataire étudiant. En effet, en cas de défaut de paiement et après les relances usuelles, le fonds de garantie honore les loyers impayés charge à lui d'obtenir ensuite le remboursement des sommes par l'étudiant.

En revanche, pour la partie excédant le montant couvert par la Clé le bailleur ne peut prendre aucune autre garantie.

Pour les parents d'un étudiant locataire

La CLÉ leur évite, pour un coût peu significatif, de se porter caution.

16.6. Garantie des risques locatifs (supprimée)

16.6.1. Date d'application

La GRL ne s'applique plus aux baux signés après le 1er janvier 2016. Un dispositif transitoire est toutefois : les souscriptions ou les reconductions de contrats GRL sont possibles jusqu'au 31 décembre 2015 avec un effet maximum jusqu'au 31 décembre 2016.

16.6.2. Régime

La GRL avait été mise en place par l'État et l'action logement (l'ancien 1% logement). Elle pouvait être souscrite auprès de certains assureurs agréés, voir liste sur www.grl.fr.

Cette garantie couvrait 3 grands risques :

- les loyers impayés (plafond de 2 000 €/mois dans la limite de 70 000 €),
- les détériorations du logement (plafond de 3 500 € TTC par sinistre et par logement),

les frais de contentieux. (plafond de 70 000 €).

- [Décret 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges au titre de la garantie universelle des risques locatifs](#)

La [réponse ministérielle du 15 décembre 2015](#) fait un point sur les principales caractéristiques de la GRL.

Remarque :

Le montant de la prime d'assurance contre les loyers impayés peut ouvrir droit à un crédit d'impôt ou une déductibilité des revenus fonciers.

16.7. Garantie universelle des loyers (supprimée)

16.7.1. Garantie mort-né

La loi ALUR (art.23) avait introduit un dispositif dont l'objet était de permettre d'offrir au bailleur une protection contre le risque d'impayé de son locataire.

Cette garantie universelle des loyers dite GUL devait s'appliquer aux contrats de location conclus à partir du 1er janvier 2016.

Le plan de relance du logement du 29 août 2014 et la [réponse ministérielle du 15 décembre 2015](#) ont annoncé que la GUL serait recentrée sur les jeunes ménages et les personnes en situation précaire ou en situation de mobilité.

Finalement, le dispositif de la GUL n'est jamais entré en vigueur, il a été remplacé par le dispositif VISALE.

16.7.2. Régime

Cette garantie pouvait être souscrite auprès d'établissements bancaires ou de compagnies d'assurances.

Le locataire devait être solvable et présenter peu de risques (en général, ressources au moins 3 fois supérieures au montant du loyer et CDI).

Cette garantie couvrait 4 grands risques :

- les loyers impayés,
- les détériorations du logement,
- le départ prématuré du locataire,
- les frais de contentieux.

Le montant de la prime d'assurance contre les loyers impayés peut ouvrir droit à un crédit d'impôt ou une déductibilité des revenus fonciers.

16.8. Garantie Loca-Pass

La garantie Loca-pass fournie par l'organisme action-logement s'applique uniquement aux bailleurs personnes morales (organisme social, association, etc.) et soit donner droit à l'aide personnalisée au logement (APL), soit faire l'objet d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Pour en savoir plus : [les conditions et les garanties](#)

17. Dépôt de garantie

Le bailleur peut exiger du locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'une somme d'argent pour garantir la bonne exécution de ses obligations (maintenir les lieux en bon état, etc.).

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire lors de la signature du bail directement par le locataire ou par un tiers.

Remarque :

Des aides existent pour financer le dépôt de garantie :

l'avance loca-pass mis en place par l'organisme action logement : Il s'agit d'un prêt de 500 € maximum sans intérêt et sans frais de dossier (à rembourser dans les 25 mois qui suivent son obtention en commençant à rembourser 3 mois après l'avoir obtenue). Les mensualités sont de 20 € minimum. Pour en savoir plus : [loca-pass](#)

le fonds de solidarité logement départemental (FSL) : le fonds couvre les personnes en difficulté et donc non assurables. Les conditions d'attribution sont différentes selon les départements

17.1. Montant du dépôt

17.1.1. Principe

Si le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant doit figurer sur le bail.

Son montant peut être fixé au maximum à 1 mois de loyer hors charges.

17.1.2. Exception

Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé au locataire lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (paiement trimestriel par exemple).

17.2. Restitution du dépôt de garantie

17.2.1. Délai

Le montant du dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans un délai maximal de :

- 1 mois si l'état des lieux d'entrée est conforme à l'état des lieux de sortie (quelque soit la date de conclusion du bail),
- 2 mois si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie.

Remarque :

La [réponse ministérielle MADRELLE du 28 février 2008](#) tempère ce principe :

« [...] le délai de remboursement du dépôt de garantie au locataire suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue avant cette restitution. Or ce n'est pas toujours le cas, et les tribunaux admettent que le bailleur restitue au locataire sortant 80 % du dépôt de garantie dans ce délai et ne rembourse le solde dû qu'après la régularisation annuelle, sans intérêt. »

Ainsi, lorsque le logement est soumis au régime de la copropriété, le bailleur peut conserver jusqu'à 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Dans ce cas, la régularisation devra intervenir au plus tard dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes.

Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire en main propre ou par lettre AR.

Remarque :

En cas de mutation du logement, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Attention :

En cas de départ d'un colocataire, le bailleur n'est pas tenu de lui restituer la quote-part du dépôt de garantie qu'il lui a versé. Il conserve la totalité du dépôt de garantie jusqu'au terme du contrat. Il appartient donc au colocataire de trouver un arrangement, à son départ, avec ceux avec qui il partage l'appartement.

17.2.2. Intérêts de retard

En cas de restitution du dépôt de garantie hors délai, il est majoré de 10 % du loyer mensuel (hors charge) pour chaque mois de retard commencé.

Remarque :

Ces dispositions issues de la loi ALUR concernant la majoration en cas de retard s'appliquent également aux demandes de restitution au titre d'un bail conclu avant l'entrée en vigueur de la loi.

Cette pénalité n'est pas applicable lorsque le dépôt de garantie est entièrement absorbé par le montant des réparations locatives dues par la locataire, et que les sommes restituées par le bailleur relèvent de la régularisation des charges.

18. Sous-location

18.1. Juridiquement

Conditions

Date de signature du bail principal	Bail principal	Sous-location
Après le 27 mars 2014	La sous-location nécessite <u>l'accord écrit et préalable du bailleur</u> (sur le principe de la sous-location et le montant de la sous-location)	Le <u>loyer de sous-location au m² de surface habitable est plafonné</u> à celui payé par le locataire principal. Le locataire doit transmettre au sous-locataire :

Date de signature du bail principal	Bail principal	Sous-location
		- l'accord du bailleur sur le fait de sous-louer et sur le montant du loyer, - la copie du bail principal. Loi 6 juill. 1989, art. 8 Le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur en cas de cessation du bail principal.
Avant le 27 mars 2014	La sous-location est autorisée tacitement (sauf clause expresse contraire dans le bail : cette clause interdire ou conditionner la sous-location à l'accord préalable du bailleur)	Aucune limite quant au loyer de la sous-location ni quant à sa durée (dans la limite du bail principal).

Durée

La durée de la sous-location est libre. Elle est cependant limitée à la durée du bail initial.

En cas de cessation du bail initial, le contrat de sous-location prend fin immédiatement, le sous-locataire ne pouvant se prévaloir d'aucun titre d'occupation.

Sanctions

Lorsque la sous-location est irrégulière, des sanctions peuvent être appliquées si la sous-location est avérée (la seule parution d'annonces n'est pas suffisante) :

- La résiliation judiciaire du bail lorsque les sous-locataires se sont installés durablement (voir par ex : en cas de sous-location à un étudiant pendant l'année universitaire - [CA Paris, 8 sept. 2016, n°14/06505](#)). Cependant, en cas de sous-location saisonnière, même répétée pendant trois ans le bailleur ne pourra pas demander la résiliation judiciaire.
- Des dommages et intérêts au titre d'un préjudice moral (voir par ex : en cas de sous-location induue et notoire pendant 3 ans, [TI Paris, 6 avr. 2016](#)) ;
- Le remboursement des frais engendrés par la procédure judiciaire en totalité ou partagé avec le bailleur ([TI Nogent sur Marne 21/02/2017](#))
- S'agissant du préjudice financier (outre les éventuelles dégradations sur le bien loué) la jurisprudence a jugé que :
 - Dans un premier temps, le bailleur ne peut pas demander des dommages et intérêts pour préjudice financier (puisque le bailleur perçoit le loyer contractuellement convenu avec le locataire). Le locataire conserverait donc les sommes encaissées illégalement au titre de la sous-location ([TI Paris, 6 avr. 2016](#)) :

- Cependant, les juges d'appels ont permis au bailleur de récupérer les sous-loyers irréguliers, considérant qu'ils constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire (Cass. civ. 12/09/2019, n° 18-20727).
- Par ailleurs, le sous locataire a également pu obtenir le remboursement des sous-loyers versés lorsqu'ils sont supérieurs au montant du loyer principal (CA Nancy, 25 oct. 2018, n° 16/02398).

Remarque

Lorsque le bail principal n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 régissant les locaux à usage d'habitation (par exemple : bail "code civil", bail commercial, etc.), le montant du sous-loyer n'est pas plafonné à celui du loyer principal, et ce même s'il s'agit d'une sous-location d'un logement à un sous-locataire qui en fait sa résidence principale. Cela se justifie par le fait qu'une association est une personne morale, elle ne peut donc "habiter" un logement : le bail principal ne peut alors pas être soumis au régime des locaux à usage d'habitation.

[Rép. Rietmann n°00458](#) (JO 25 mai 2023, p.3413)

La réponse ministérielle concernait le cas d'une association, locataire d'un local, qui sous-loue ce logement à un occupant à titre de résidence principale. Le bail principal qui lie l'association et le bailleur n'étant pas régi par la loi sur les locaux à usage d'habitation, l'association a donc le droit de choisir un montant de sous-loyer plus élevé que celui du loyer principal.

Cette position pourrait être transposable par exemple à une société locataire de locaux, qu'elle sous-loue ensuite à ses salariés à titre de résidence principale.

18.2. Fiscalement

Fiscalement et jusqu'au 15 juillet 2024, la sous-location en meublée est taxée en BIC (les revenus peuvent être exonérés si le bien constitue la résidence principale du bailleur (CGI. art. 35 bis) :

- pour les locations habituelles dès lors que la ou les pièces louées ou sous-louées constituent la résidence principale du locataire et que le prix de la location est raisonnable (un loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, qui n'excède pas un plafond fixé pour 2023 de 199 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de-France, et de 147€ pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions [BOI-BIC-CHAMP-40-20](#) § 160) ;
- pour les locations saisonnières dès lors que les revenus sont inférieurs à 760 € par an.
CGI. art. 35 bis II
[BOI-RFPI-CHAMP-40-20](#) § 170 à 220 (le BOFiP prévoit cette exonération de 760 € pour les locations de chambres d'hôtes, or à l'article 35 bis II du CGI et à notre sens, cette exonération ne concerne pas uniquement les chambres d'hôtes mais s'applique à toutes locations meublées saisonnières).

La sous-location en nue est taxée en BNC.

Remarque :

Lorsque le bail principal est nu, la sous-location en meublé ne remet pas en cause l'imposition du propriétaire dans la catégorie des revenus fonciers (en ce qui concerne les loyers perçus au titre du bail consenti sur un logement nu conclu entre le propriétaire et le locataire).

Lorsque le bailleur principal est une SCI à l'IR, la sous-location en meublé n'a pas d'impact sur le bail principal et n'entraîne pas l'assujettissement de la SCI à l'IS.

Attention :

Ces deux exonérations seront supprimées à compter du 31 décembre 2023.

19. Echange de logements

Lorsque 2 locataires occupent 2 logements appartenant au même propriétaire et situés dans la même résidence, ils peuvent procéder à un échange de logements entre eux.

Le bailleur est obligé de faire droit à cette demande lorsque l'une des familles concernées comporte au moins 3 enfants et que l'échange lui permet d'obtenir un logement plus grand.

Remarque :

En dehors de ces cas, l'échange d'un logement nu est possible mais la demande d'échange doit faire l'objet d'un accord préalable écrit du bailleur.

En cas d'échange, chaque locataire se substitue de plein droit à celui qu'il remplace pour la durée du bail restant à courir. En aucun cas il ne peut être considéré comme nouvel arrivant.

Le bailleur ne peut donc pas proposer une augmentation de loyer, par exemple.

Attention :

L'échange est impossible lorsque l'un des deux logements est soumis à la loi de 1948 ou dans le cadre d'une location meublée.

20. Congé du bailleur

Le bail peut être rompu par le propriétaire s'il respecte certaines conditions.

Attention :

Le bailleur ne peut pas donner congé à certains locataires protégés.

20.1. Motif du congé

Pour être valable, le congé donné par le propriétaire doit être motivé par l'une des raisons suivantes :

- congé pour vente,
- congé pour habiter (l'occupation à titre de résidence secondaire ne semble pas admis -
- congé pour motif légitime et sérieux (inexécution par le locataire de l'une de ses obligations par exemple).

Voir [Notice d'information jointe au congé délivré par le bailleur](#) (issu de l'arrêté du 13 décembre 2017)

La mise en liquidation judiciaire du bailleur n'amoindrit pas les droits du locataire.

20.1.1. Congé pour vente du bien

Attention : Vente du bien occupé

Le bailleur peut vendre le bien occupé, dans cette hypothèse, il ne donne pas congé au locataire et il n'a pas l'informer de la vente avant sa conclusion. Il devra simplement, une fois la vente réalisée, prévenir le locataire et lui transmettre les informations concernant le nouveau propriétaire (attestation de propriété) afin qu'il puisse verser le loyer au nouveau propriétaire.

Le bailleur doit donner congé au locataire pour vendre le bien libre de toute occupation, mais il ouvre droit, au profit du locataire, à un droit de préemption. Le congé pour vendre donné au locataire vaut offre de vente au profit du locataire qui peut acheter le bien dans certains délais.

20.1.1.1. Contenu de la lettre de congé

La lettre doit, à peine de nullité, contenir certains éléments particuliers :

- le nom du propriétaire mais pas celui de l'acquéreur pressenti,
- le motif du congé, c'est-à-dire l'intention de vendre,
- le prix et les conditions particulières de la vente projetée,
- la description des locaux vendus et quelles sont leurs dépendances éventuelles (si copropriété - n° de lots et tantièmes),
- informer le locataire de son droit de préemption,
- reproduire intégralement les 5 premiers alinéas de l'article 15, II de la loi de 1989,
- depuis le 1^{er} janvier 2018, mettre en annexe la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire le prix de vente

Remarque :

Pour que le congé soit valable le bailleur ne doit pas délibérément fixer un prix de vente excessif et doit justifier de démarche en vue de la mise en vente du bien.

Le vendeur doit porter à la connaissance de son vendeur toute minoration du prix de vente.

La vente de la totalité de l'immeuble ne donne pas droit à l'exercice de ce droit de préemption au profit du locataire d'un des lots.

20.1.1.2. Commission d'agence

Le locataire acceptant l'offre de vente du bien qu'il habite qui n'a pas à être présenté par l'agent immobilier, mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, titulaire d'un droit de préemption ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.

L'intégration de la commission dans le prix demandé n'a aucune incidence sur l'exercice du droit de préemption par les locataires qui n'ont subi aucun préjudice, ils ne peuvent donc pas demander l'annulation du congé.

Le congé est nul dès lors que le prix est mentionné hors commission et que le locataire ignore son montant et la personne tenue de la payer.

20.1.1.3. Durée du droit de préemption du locataire

Le locataire bénéficie d'un délai de 2 mois pour accepter ou refuser l'offre de vente.

L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai légal de préavis (qui ne commence que six mois avant le terme du bail).

20.1.1.4. Option du locataire

Deux possibilités sont offertes au bénéficiaire :

Accepter purement et simplement l'offre qui lui a été faite	<u>L'acte authentique de vente doit être réalisé :</u> • <u>dans les 2 mois à compter de l'envoi de la réponse au propriétaire bailleur</u>, le jour de l'envoi de l'acceptation n'étant pas compté, • <u>ou dans les 4 mois si le locataire notifie son intention de recourir à un prêt</u> dans sa réponse. Remarque : Le locataire ayant accepté l'offre de vente du bien qu'il habite n'a pas à être présenté par l'agent immobilier, mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur. Par conséquent, il ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien. Cass. civ. 3, 3 juill. 2013, n° 12-19442
Renoncer à préempter	<u>Le locataire peut renoncer à préempter soit :</u> • par une réponse expresse adressée au propriétaire vendeur, aucune forme n'étant imposée concernant la renonciation, • par une déclaration dans l'acte de vente au profit du tiers acquéreur, • soit tacitement, en gardant le silence pendant le délai considéré.

Remarque :

S'il n'accepte pas l'offre de vente dans les délais, le locataire est "*déchu de plein droit de tout titre d'occupation*" sur le local loué. Toutefois, il peut continuer à habiter le bien jusqu'à l'expiration du délai de préavis.

L. 6 juill. 1989 art. 15, II, al. 3

Le propriétaire peut donc vendre le bien à un autre acquéreur.

20.1.1.5. Modification des conditions de vente du bien

Dans l'hypothèse où le prix ou les conditions de vente du bien sont plus avantageuses que celles mentionnées dans la lettre de congé, ces nouvelles conditions doivent, à peine de nullité de la vente, être transmises à l'ancien locataire.

Remarque :

Le non-respect du droit de préemption du locataire n'entraîne que la nullité de la vente et n'ouvre aucun droit de substitution au profit de celui-ci.

Cette notification doit être faite à la nouvelle adresse du locataire indiquée au bailleur, à défaut, à l'adresse du bien loué.

Elle vaut offre de vente, elle est valable pendant 1 mois à compter de la date de réception.

Attention : Renonciation à la vente

Le bailleur qui renonce à vendre son bien après avoir donné congé au locataire est passible d'une amende pénale de 6 000 € maximum s'il est une personne physique, et 30 000 € s'il est une personne morale. Le cas échéant, s'y ajoutent les dommages-intérêts versés au locataire demandant réparation de son préjudice.

20.1.1.6. Exception au droit de préemption du locataire

Le droit de préemption du locataire ne s'applique pas :

- aux actes intervenant entre parents jusqu'au 3ème degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à 2 ans à compter de l'expiration du délai de préavis,
- aux actes portant sur des immeubles frappés d'interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, des immeubles insalubres ou comportant pour le 1/4 au moins de leur superficie totale des logements loués ou classés dans la catégorie IV de la loi du 1er septembre 1948.

20.1.2. Congé pour reprise

20.1.2.1. Principe

Le bailleur peut donner congé à son locataire pour :

- habiter lui-même le logement en tant que résidence principale,

loger un proche en tant que résidence principale :

- son conjoint,
- son partenaire depuis au moins 1 an,
- son concubin notoire depuis au moins d'1 an,
- ses ascendants ou ceux de son conjoint, son partenaire, son concubin notoire,
- ses descendants ou ceux de son conjoint, son partenaire, son concubin notoire.

Depuis la loi Alur, le bailleur a l'obligation de justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le juge peut vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations légales, et déclarer le congé non valide si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. Ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables à un congé ayant été délivré et ayant mis fin au bail avant l'entrée en vigueur de la loi Alur (soit avant le 24 mars 2014).

En l'absence de justification du caractère réel et sérieux de la décision de reprise dans la lettre de congé, il n'y a pas de nullité. En cas de contestation, le juge peut vérifier la réalité du motif. À ce titre, il n'est pas exclu qu'il tienne compte d'éléments postérieurs à la date de délivrance du congé pour établir l'intention du bailleur (notamment en présence d'un locataire de mauvaise foi).

Remarque :

Il est possible pour une SCI de délivrer un congé pour habiter si cumulativement :

la société civile est constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus (concubins exclus - [Cass. civ. 3, 8 nov. 1995](#)),
ce congé est réalisé au profit de l'un des associés.

Attention :

En présence d'un locataire âgé de plus de 65 ans disposant de faibles ressources, la SCI familiale bailleur (même si elle est constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus), devrait faire une offre de relogement à son locataire.

Remarque :

Le bailleur n'a pas à justifier du besoin de logement du bénéficiaire pour demander la reprise du bien.

20.1.2.2. Contenu de la lettre de congé

La lettre de congé doit préciser :

- le motif du congé,

- le nom du bénéficiaire de la reprise, son adresse et le lien de parenté avec le bailleur,
- le lien entre le bénéficiaire de la reprise et le bailleur (bail signé après le 27 mars 2014),
- le caractère réel et sérieux de la reprise (bail signé après le 27 mars 2014).

À défaut, le congé est nul et le bail est reconduit.

20.1.3. Reprise pour motif sérieux et légitime

20.1.3.1. Principe

Le bailleur peut décider de ne pas reconduire le bail pour un motif "légitime et sérieux".

La loi énonce comme exemple l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. À titre indicatif, des troubles du voisinage ou des retards de paiement du loyer semblent être des motifs "légitimes et sérieux".

Remarque :

Le motif "légitime et sérieux" peut être retenu même si le manquement reproché au locataire, en l'occurrence le défaut d'assurance, au locataire a cessé.

Le motif "légitime et sérieux" peut également être invoqué en dehors de toute faute du locataire.

Exemple :

- La bailleur qui avait transformé un garage en appartement sans avoir obtenu au préalable un permis de construire et en violation du plan d'occupation des sols, condamné à remettre les lieux en conformité avec leur destination initiale peut donner congé pour motif légitime et sérieux,

En l'absence de précision des textes, l'appréciation du caractère "légitime et sérieux" du motif invoqué par le bailleur fait l'objet d'une appréciation de fait par le juge, s'il est saisi.

Par conséquent, la jurisprudence peut, dans certains cas, être divergente sur une même problématique. C'est notamment le cas lorsque le locataire ne respecte pas les échéances de paiement de manière récurrente

20.1.3.2. Contenu de la lettre de congé

La lettre de congé doit préciser le motif du congé.

20.2. Forme et délai

20.2.1. Forme du congé

Le contenu de la lettre diffère selon le motif du congé (voir § précédents). Le congé doit être notifié soit :

- par lettre recommandée avec accusé de réception,
- par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier),

- par remise en main propre (contre récépissé ou émargement).

Si le bien est détenu en indivision, tous les propriétaires doivent donner leur consentement à la délivrance du congés.

20.2.2. Délai de préavis

20.2.2.1. Principe

La notification du congé doit être réalisée au moins 6 mois avant le terme du bail (3 ans ou 6 ans).

En cas de non-respect de ce délai, le bail est reconduit.

Notification du congé au locataire

Le délai du préavis court à compter de la date de notification du congé au locataire, c'est-à-dire :

- Si le congé est donné par acte de commissaire de justice (huissier) : à compter du jour de la signification de l'acte au locataire ;
- Si le congé est remis en main propre : à compter de la date de cette remise contre récépissé ou émargement ;
- Si le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception : à compter de la remise effective de la lettre au locataire.

Attention

Lorsque le destinataire est absent ou lorsqu'il ne va pas retirer la lettre recommandée au bureau de poste, les juges considèrent que la notification n'a pas été faite.

Par conséquent, il est conseillé d'envoyer la lettre recommandée avec un peu d'avance. De cette manière, le propriétaire aura le temps de faire parvenir la notification par acte de commissaire de justice (huissier) si le locataire ne retire pas la lettre recommandée.

Congé anticipé

Le congé déposé de manière anticipée est valable.

Toutefois, ce congé ne prendra effet qu'à la date à laquelle il aurait du être donné, c'est-à-dire 6 mois avant la fin du bail.

Ainsi, le délai d'exercice du droit de préemption du locataire s'appliquera en fonction du délai légal de congé de 6 mois.

Exemple : Le bailleur donne congé en août 2020 pour un bail qui s'éteint en octobre 2021. À partir d'avril 2021, le locataire a deux mois pour exercer son droit de préemption.

Remarque : congé postérieur au terme du bail

En principe, le congé donné pour une date postérieure à l'expiration du bail est nul.

La jurisprudence est plus souple et valide le congé lorsque le délai de préavis légal a été respecté.

En présence d'un bien défiscalisant, l'engagement de location dépasse parfois le terme du bail. Si le congé est donné à cette date, la réduction d'impôt est remise en cause.
Au regard de la jurisprudence, il semble admis que la date de congé soit postérieure au terme du bail si le préavis légal est respecté.

20.2.2.2. Cas particulier - achat avec un locataire en place

Pour les biens occupés acquis depuis le 1er août 2015, le bailleur doit respecter un délai particulier en plus du préavis de 6 mois :

Motif du congé	Délai applicable
Congé pour habiter	• <u>lorsque le terme du bail en cours intervient moins de 2 ans après la date d'achat</u> : possibilité de donner congé à partir de 2 ans à partir de la date d'acquisition, • <u>lorsque le terme du bail en cours intervient plus de 2 ans après la date d'achat</u> : possibilité de donner congé à partir du terme du contrat (période de 3 ou 6 ans minimum)
Congé pour vente	• <u>lorsque le terme du bail en cours intervient moins de 3 ans après la date d'achat</u> : possibilité de donner congé qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours, • <u>lorsque le terme du bail en cours intervient plus de 3 ans après la date d'achat</u> : possibilité de donner congé à partir du terme du contrat (période de 3 ou 6 ans minimum)

Exemple : congé pour habiter lorsque le terme du bail en cours intervient moins de 2 ans après la date d'achat

Un propriétaire a acquis un logement le 15 juin 2023. Le terme du bail intervient le 20 juillet 2024. Le propriétaire bailleur doit donner congé au locataire six mois avant le terme du bail, soit le 20 janvier 2024.

Ce congé, tout en devant respecter le préavis de six mois, ne prendra effet qu'au 15 juin 2025 afin que la durée d'occupation de deux ans soit respectée.

Le locataire aura donc jusqu'au 15 juin 2025 pour quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire.

20.3. Locataires protégés

20.3.1. Principe

Le bailleur ne peut pas donner congé au preneur si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- locataire de plus de 65 ans,

- ressources annuelles inférieures au plafond de ressources applicable à l'attribution d'un logement APL (varie en fonction de la composition du foyer et de l'emplacement géographique du logement). Les ressources annuelles s'entendent des ressources perçues les douze derniers mois précédant le congé.
- impossibilité de reloger le locataire à proximité dans un logement conforme à ses besoins.

Le Conseil constitutionnel a été saisi à différentes reprises de questions prioritaires de constitutionnalité sur la rédaction de cet article et a déclaré à chaque occasion que ses dispositions étaient conformes à la Constitution.

Cette protection est étendue aux locataires ayant à leur charge une personne âgée de plus de 65 ans remplissant les mêmes conditions. Le plafond de ressources applicable est celui du montant cumulé des ressources du locataire et de celles de la personne qui est à sa charge.

Depuis la loi Macron, cette protection est applicable pour tous les baux, même ceux en cours (raisonnement *a contrario*) alors que la loi ALUR, initialement n'avait pas prévu d'application anticipée (application prévue aux contrats conclus après la loi ALUR).

Remarque :

Ce dispositif de protection du locataire âgé ayant de faibles ressources n'est pas applicable en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations.

En cas de colocation, les ressources de chacun des colocataires doivent être appréciées séparément.

Rappel :

Avant l'entrée en vigueur de la loi MACRON, pour les contrats signés avant la loi ALUR (art.5, I, 5°, e), le locataire devait avoir plus de 70 ans et le plafond de ressources maximum était fixé à 1,5 fois le SMIC annuel.

20.3.2. Exception

Le bailleur pourra toutefois donner congé à son locataire, même dans le cas où il respecte l'ensemble des conditions vues au paragraphe précédent, si le bailleur lui-même, soit :

- est âgé de plus de 65 ans,

ou

- dispose de ressources annuelles inférieures au plafond de ressources applicable à l'attribution d'un logement APL (varie en fonction de la composition du foyer et de l'emplacement géographique du logement). Les ressources annuelles s'entendent des ressources perçues les douze derniers mois précédant le congé.

Remarques :

La dispense de relogement s'applique aux seules personnes physiques et non aux personnes morales, même si l'un des associés est âgé de plus de 65 ans.

Pour bénéficier de ce régime protecteur, le conjoint d'un bailleur qui serait décédé après la période de notification du congé mais avant la fin effective du bail doit également remplir les conditions exigées.

En cas de location portant sur un bien indivis, il suffit qu'un seul des co-indivisaires justifie des conditions alternatives pour écarter la nécessité d'une offre de relogement. Il en est de même lorsque le bien est commun à des époux.

Remarque :

Les conditions d'âge s'apprécient à la date d'échéance du contrat et les conditions de ressources sont appréciées à la date de notification du congé.

Rappel :

Avant l'entrée en vigueur de la loi Macron, pour les contrats signés avant la loi ALUR (art.5, I, 5°, e), le locataire devait avoir plus de 70 ans et le plafond de ressources maximum était fixé à 1,5 fois le SMIC annuel.

20.4. Sanction

En cas de délivrance d'un congé frauduleux, depuis le 27 mars 2014, le bailleur risque une amende pénale de :

- maximum 6 000 € pour un bailleur personne physique,
- maximum 30 000 € pour un bailleur personne morale.

En outre, le locataire peut également introduire une action devant le tribunal d'instance pour obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi (si le logement est utilisé comme résidence secondaire par exemple).

Remarque :

Il existe des droits de préemption du locataire en cas de :

1ère mise en copropriété de l'immeuble (article 10 de la loi du 31 décembre 1975)
ou encore de vente en bloc (à compter de 10 logements et de 5 logements depuis le 27 mars 2014, sans prorogation des baux pour 6 ans) (loi du 13 juin 2006 dite loi Aurillac a inséré un article 10-1 la loi du 31 décembre 1975).

Remarque :

Concernant le droit de préemption pour vente en bloc, seul les logements "décent" doivent être pris en compte pour le calcul du seuil des 10 ou 5 logements).

Ces droits de préemption s'appliquent en l'absence de congé donné au locataire.

21. Congé du preneur

Le locataire qui quitte son logement peut le faire à tout moment, sous réserve de respecter certaines conditions.

Attention :

Le locataire qui quitte le logement définitivement sans en informer le bailleur et sans donner congé commet une faute engageant sa responsabilité en cas de dégradations, même commises par des tiers.

21.1. Forme du congé

Le congé doit être notifié soit :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- par acte d'huissier,
- par remise en main propre contre récépissé ou émargement (mode d'envoi ajouté par la loi ALUR).

Attention :

En cas de notification du congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le défaut de retrait de la lettre de congé par le bailleur rend le congé irrégulier et le bail continue donc à courir.

21.2. Délais et motifs

21.2.1. Principe - 3 mois

Le locataire peut résilier le contrat de location sans aucun motif.

En principe, le locataire doit respecter un délai de préavis de 3 mois.

Attention :

Le délai ne court qu'à compter de la réception du courrier par le bailleur ou du jour de la remise en main propre.

La date de réception est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinataire.

Pour les baux de sous-location, aucun délai de préavis n'est prévu dans la loi ([Loi 6 juillet 1989, art. 8](#)). Ainsi, il est important de fixer ce délai dans le bail.

Le locataire est tenu au paiement du bail jusqu'à l'échéance du bail sauf si un autre locataire le remplace ou avec l'accord du bailleur.

Lorsque le congé est donné par le locataire pour une date déterminée et postérieure à l'expiration du délai légal de préavis, le loyer est dû pour la période postérieure à l'expiration du délai légal de préavis. Le bailleur pourra retenir sur le dépôt de garantie le loyer relatif à cette période.

Le contenu du courrier n'est pas précisé par les textes.

21.2.2. Exceptions : 1 mois

Le préavis du locataire peut être réduit à 1 mois pour les motifs suivants :

Motif	Remarques
<u>Le locataire qui réside dans un appartement situé en zone "tendue"</u> c'est-à-dire une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements	<u>Depuis le 8 août 2015</u> : application du préavis réduit <u>peu importe la date de conclusion du bail</u> . Loi 6 août 2015, n° 2015-990, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques , art. 82
Obtention d'un <u>premier emploi</u>	L'obtention d'un emploi d'été a été exclu. Cass. civ. 3, 29 juin 2011, n° 10-18271
Obtention d'une <u>mutation</u> <u>Perte d'emploi</u> Obtention d'un <u>emploi après une perte d'emploi</u>	La mutation ou la perte d'emploi concerne également les CDD. La fin d'une mission d'intérim est assimilable à une perte d'emploi. La démission n'est pas assimilable à une perte d'emploi. Une rupture conventionnelle constitue bien une perte d'emploi et permet de bénéficier du délai de préavis réduit à un mois. Remarque : La loi ne prévoit pas de délai strict entre la date du congé et le fait générateur du préavis, mais dans l'esprit du texte le délai réduit à un mois répond à une nécessité : par conséquent le congé doit être donné dans un délai proche. Par exemple, le licenciement du preneur intervenu <u>6 mois avant la date de notification du congé</u> , n'est pas un motif pour qu'il bénéficie du délai de préavis réduit.

Motif	Remarques
Le locataire dont l' <u>état de santé</u> , constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile	- pour les contrats conclus avant le 27 mars 2014 : ce motif ne concernait que les personnes de plus de 60 ans ; - pour les contrats conclus ou renouvelés depuis le 27 mars 2014 : ce motif n'est plus limité aux locataires ayant plus de 60 ans.
Les bénéficiaires du <u>RSA</u> ou de l' <u>AAH</u>	Il convient d'entendre par RSA aussi bien le "RSA activité" (complément versé à une personne exerçant une activité professionnelle) que le "RSA bloc" correspondant à l'ancien RMI. Le locataire qui perçoit le revenu de solidarité active peut bénéficier du délai de préavis réduit à 1 mois sans avoir à justifier de la perte de son emploi.
Le locataire qui s'est vu proposé un <u>logement social</u>	Cette faculté pour le locataire est applicable aux contrats conclus ou renouvelés <u>depuis le 27 mars 2014</u> .
Le locataire victime de <u>violences conjugales</u>	Cette prérogative s'applique depuis le 1er août 2020 en faveur du locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection, car son conjoint, partenaire lié par un PACS (pacte de solidarité civile) ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, <u>en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui</u> .

Attention :

Lorsque le locataire entend bénéficier du délai réduit d'1 mois, il doit préciser le motif qu'il invoque et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé : à défaut, c'est le délai de 3 mois qui s'appliquera. A titre d'illustration, le locataire du logement situé en zone tendue qui entend bénéficier à ce titre du délai réduit se doit de le préciser dans sa lettre de congé.

Cependant, la mention de l'adresse du bien ainsi que la précision de "*conformément aux dispositions figurant dans la loi Alur, article 1^{er} du décret n° 2015-1284 du 13 octobre 2015*" suffit à préciser et à justifier le motif invoqué pour bénéficier du délai de préavis d'1 mois pour cause de logement situé en zone tendue.

Il en est de même pour un locataire qui se voit affecter un logement social : il doit en préciser le motif et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. La justification tardive est inopérante.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis sauf si le bien est occupé par un autre locataire en accord avec le bailleur.

21.3. Décès du locataire

21.3.1. Protection particulière de la résidence principale des époux et partenaires

"Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément."

Toutefois, en présence d'un logement lié aux fonctions professionnelles d'un époux, la cotitularité du bail ne s'exerce qu'en présence d'une prise à bail effective de l'employé d'un logement mis en location par l'employeur. Le contrat de bail signé entre l'employeur et son employé assure au conjoint de ce dernier le transfert du bail d'habitation.

21.3.2. Autre protection applicable pour la résidence principale du défunt

En cas de décès du locataire, "le contrat de location est transféré :

- "- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;*
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;*
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;*
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.*

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire"

21.4. Cas particulier - Abandon du domicile par le locataire

21.4.1. Cas particulier des époux

"Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux."

21.4.2. Cas général

" En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

[...]

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit [...] par l'abandon du domicile par ce dernier."

La Cour de cassation a décidé que le placement définitif du locataire en maison de retraite imposé au proche vivant avec lui constitue un abandon de domicile.

21.4.3. Départ du conjoint ou partenaire de pacs du locataire

Lorsque le conjoint du locataire, ou son partenaire de pacs ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences au sein du couple ou sur un enfant résidant habituellement avec lui, il doit en informer le bailleur par lettre recommandée, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou de la copie de la condamnation de l'auteur.

Par suite, la solidarité du locataire victime, et de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au bailleur.

22. Résiliation

Nous venons de voir que la résiliation du bail pouvait intervenir par le biais de la délivrance d'un congé par le locataire ou le bailleur en application des dispositions de la loi du 06 juillet 1989.

22.1. Inexécution par l'une des parties de ses obligations contractuelles

En cas d'inexécution partielle ou d'absence d'exécution par l'une des parties de ses obligations contractuelles, l'autre partie peut obtenir une résiliation du contrat de bail.

La loi du 06 juillet 1989 autorise que le contrat de location prévoit la résiliation de plein droit du bail pour inexécution des obligations du locataire pour les motifs suivants :

- non-paiement du loyer,
- non-paiement des charges,
- non-paiement du dépôt de garantie,
- non-souscription d'une assurance des risques locatifs,
- non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée

La résiliation pour défaut de paiement du loyer ou pour non versement du dépôt de garantie et également pour défaut d'assurance nécessite l'envoi d'un commandement de payer préalable soumis à des conditions particulières et resté infructueux (2 mois).

Le commandement de payer doit contenir les éléments suivants, à peine de nullité :

La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette;
le montant mensuel du loyer et des charges;
le décompte de la dette;
l'avertissement que le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation et d'expulsion;
la mention de la possibilité de saisir une aide financière;
la mention de la possibilité de saisir la juridiction compétente pour obtenir un délai de paiement.

Outre la possibilité d'obtenir la résiliation du bail de plein droit en application d'une disposition contractuelle, les parties peuvent également obtenir la résiliation du bail par recours au juge dans le cadre d'une résiliation judiciaire du contrat.

Attention :

L'effacement de la dette locative qui n'équivaut pas à son paiement ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire qui n'a pas réglé le loyer, de sorte qu'il ne prive pas le juge, saisi d'une demande de résiliation judiciaire du contrat de bail, de la faculté d'apprécier, dans l'exercice de son pouvoir souverain, si le défaut de paiement justifie de prononcer la résiliation du bail.

22.2. Extinction de plein droit du bail

En cas de décès, à défaut de personne susceptible de reprendre le bail, il est résilié de plein droit (voir section précédente CONGÉ DU PRENEUR).

En cas de démolition tout ou partie de l'immeuble par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.