

Contrats types de location de logement à usage de résidence principale à compter du 1er août 2015

Afin de sécuriser la relation contractuelle entre bailleur et locataire, la loi ALUR du 24/03/2014 a instauré des contrats types de location. Les baux d'habitation à titre de résidence principale vide ou meublé doivent respecter un modèle type défini par le décret du 29/05/2015.

Par ailleurs, une notice relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs détaille, de la formation du contrat jusqu'à son extinction, l'ensemble des règles applicables au contrat de location.

LES CONTRATS DE LOCATION CONCERNÉS

Ces contrats types s'appliquent aux baux portant sur des locaux loués vides ou meublés, à usage d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation) constituant la résidence principale du preneur, (soumis à la loi du 6/07/1989). Sont également visés les contrats de colocation à bail unique. Les baux conclus à compter du 01/08/2015 doivent respecter le contrat type.

Logements non concernés par l'exigence d'un contrat type :

Les logements-foyers ; les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ; les locations consenties aux travailleurs saisonniers ; les colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ; les locations saisonnières ; les locations de résidence secondaire ; les locations professionnelles.

Logements non soumis au décret :

- *Concernant le modèle type applicable au logement vide :*

Sont exclus : les logements faisant l'objet d'une convention APL (y compris ANAH) ; les logements appartenant aux organismes HLM ne faisant pas l'objet d'une convention APL ; les colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

- *Concernant le modèle type applicable au logement meublé :*

Sont exclus : les colocations de logement meublé formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

CARACTÈRE IMPÉRATIF DU CONTRAT TYPE

Le contrat type contient les clauses essentielles du bail.

Les parties sont libres de prévoir des clauses particulières, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Le contrat peut être établi sur tout autre support, dans le respect du contrat type.

CONTENU DU CONTRAT TYPE

Le décret précise les mentions obligatoires prévues, à l'article 3 de la loi du 6/07/ 1989.

La grande majorité des clauses des contrats types de logement vide et meublé sont identiques, seules diffèrent dans leur contenu les points suivants : la durée du contrat, les charges récupérables et les garanties (garantie autonome et montant du dépôt de garantie).

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le contrat précise :

- **pour le bailleur** : son nom et prénom ou sa dénomination, son domicile ou siège social, sa qualité de bailleur personne physique ou morale et, de façon facultative, son adresse

électronique ;

- **pour l'éventuel représentant du bailleur** : son nom ou raison sociale, l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée et, s'il s'agit d'un professionnel, le numéro et le lieu de délivrance de sa carte professionnelle, le nom et l'adresse du gérant ;
- **pour le locataire** : son nom et prénom et, de façon facultative, son adresse électronique.

OBJET DU CONTRAT

Consistance du logement : le bail précise la localisation du logement, le type d'habitat, le régime juridique de l'immeuble, la période de construction, la surface habitable, le nombre de pièces principales, les modalités de chauffage et de production d'eau chaude et éventuellement les autres parties du logement (ex. : terrasse, grenier, etc.) et les éléments d'équipement du logement.

En location meublée : les parties peuvent, soit détailler les meubles à ce stade de description du logement, soit renvoyer à l'inventaire du mobilier obligatoirement joint au bail.

Destination des locaux : le bail mentionne l'usage des locaux (d'habitation ou mixte).

En immeuble collectif : le bail désigne les locaux et les équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire (ex : une cave, un parking...) et ceux à usage commun (ex : garage à vélo, ascenseur, des espaces verts, local à poubelles...).

Le bail décrit, notamment, les modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, celles de raccordement à Internet, etc.

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Le bail mentionne la date de prise d'effet du contrat et sa durée.

Le modèle-type rappelle les durées minimales du bail :

- *location vide* : la durée minimale du bail est de 3 ou 6 ans selon la qualité du bailleur. Elle peut être inférieure à 3 ans avec un minimum de 1 an sous certaines conditions exceptionnelles prévues dès la signature du bail.
- *location meublée* : la durée minimale du bail est d'un 1 an ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Le contrat est reconduit tacitement à son terme pour une durée d'un an dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné un préavis.

Le propriétaire peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné un préavis, dans certaines circonstances : soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille ; soit pour le vendre ; soit pour un motif légitime et sérieux.

LA NOTICE DESCRIPTIVE DÉVELOPPE LES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Conditions financières

Le contrat type prévoit différentes rubriques relatives aux conditions financières : le loyer et les modalités de sa fixation (pas de zone tendue dans le Tarn) ; la présence éventuelle d'une clause de révision ; les charges récupérables ; les modalités de paiement ; et, le cas échéant ; la contribution pour le partage des économies de charges ; en cas de colocation, la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires ; en cas de renouvellement, les modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué.

Pour rappel :

- Si le bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date indiquée ou, à défaut, à la date anniversaire. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.
- Le bail prévoit les modalités de recouvrement des charges récupérables. Le montant des provisions sur charge est indiqué. **En location meublée ou en colocation** : les parties peuvent convenir d'un forfait mensuel.
- Le bail précise les **modalités de paiement du loyer** : périodicité, paiement à échoir ou à terme échu, date ou période de paiement, lieu de paiement. Il peut indiquer le montant total dû à la première échéance pour une période complète de location.
- En cas de **colocation**, les parties peuvent convenir de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (le montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte et le montant récupérable par 1/12^{ème} est précisé).
- Le bailleur qui réalise des **travaux d'économie d'énergie** peut demander au locataire une contribution pour ces travaux.
- Les travaux réalisés dans le logement sont pris en compte dans 3 situations :
 - lorsque des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence

- ont été effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ;
- lorsque des travaux d'amélioration sont entrepris par le bailleur en cours de bail (indications du montant de la majoration du loyer, de la nature des travaux, de leurs modalités d'exécution, du délai de réalisation) ;
 - lorsque des travaux sont entrepris par le locataire et qu'une diminution de loyer est convenue ; en ce cas, le montant de la diminution, sa durée, et les modalités de dédommagement du locataire en cas départ anticipé sont précisés.
- Si un dépôt de garantie est exigé, son montant doit être mentionné (limité à 1 mois de loyer hors charge en location vide et à 2 mois en location meublée).
 - Le bail doit préciser les éventuelles clauses de résiliation de plein droit du contrat, notamment, pour défaut de paiement du loyer ou des charges, le non versement du dépôt de garantie ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs. Il précise une éventuelle clause de solidarité des locataires ou d'indivisibilité de leurs obligations.
 - Lorsque le bail est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin, le bail reproduit les dispositions légales y afférentes et le montant maximum des frais qui peuvent être mis à la charge du locataire.

ANNEXES

Au bail sont annexés les documents suivants :

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;
- un dossier de diagnostic technique comprenant, notamment, un diagnostic de performance énergétique (DPE), un constat de risque d'exposition au plomb ;
- s'il s'agit d'un immeuble collectif : les documents de la copropriété utiles, notamment, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble ;
- l'état des lieux.

En location meublée, un inventaire et un état détaillé du mobilier sont aussi annexés.



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



1^{er} trimestre 2015 :

soit 125.19 + 0.15%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 15 juin 2015