

Logement : Le contrat de bail d'habitation

15 février 2021

Les relations entre bailleurs et locataires au cours d'une location d'un logement sont régies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, profondément bouleversée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi "ALUR", et par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi Elan.

Le bail (ou contrat de location) matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. Si le logement loué sert de résidence principale au locataire, le bail conclu doit respecter les règles (mentions et informations obligatoires) relatives aux locations à usage d'habitation principale. Ces règles diffèrent notamment selon le type de location (logement vide ou meublé).

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type.

Le contrat de location précise (art 3) :

« 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

2° Le nom ou la dénomination du locataire ;

3° La date de prise d'effet et la durée ;

4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

5° 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 ;

6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

7° (Abrogé) ;

8° 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 ;

9° 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 ;

10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est 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. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer. »

L'état des lieux (art. 3-2) : obligatoire

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil

d'État, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

Le dossier de diagnostic technique (art. 3-3) : obligatoire

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de

matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés

4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

Durée du bail (logement vide) :

Plusieurs durées de location sont possibles (article 10 de la loi du 6 juillet 1989) :

- contrat de six ans minimum : il est obligatoire lorsque le bailleur est une personne morale (société immobilière, société d'assurance, mutuelle, banque, etc.),
- contrat de trois ans minimum : il est réservé aux bailleurs personnes physiques, qui peuvent, bien sûr, conclure également des contrats plus longs,
- contrat de courte durée (exception) : "Lorsqu'un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales, le contrat peut être de moins de trois ans, mais au minimum de un an" (article 11 de la loi de 1989). Les raisons et l'événement invoqués doivent être mentionnés dans le contrat : il peut s'agir d'un retour en France d'un bailleur établi à l'étranger, du mariage prochain d'un des enfants, etc. Deux mois avant le terme du contrat, le bailleur doit confirmer, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation de l'événement (et le

locataire devra partir). Il peut également proposer (mais une fois seulement) le report du terme. Mais si l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat est réputé être de trois ans.

Il est nécessaire de différencier la date du contrat de la date de prise d'effet qui est la date de remise des clés. La durée du contrat commence à partir de la date de prise d'effet donc de la remise des clés au locataire par le bailleur.

Le bail d'un logement meublé

(titre Ier bis - article 25-4 et suivants)

Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret.

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type.

Durée du bail

Il est conclu pour une durée d'au moins un an (cas général). Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois (cas particulier).

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

Le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

Le bail mobilité

(novation de la loi Elan - titre Ier ter - article 25-12 et suivants)

Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Particularités :

- Interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie. Une

mention informant le locataire de cette interdiction doit figurer sur le contrat de bail (type).

- Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du titre I Ter. À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8° du I de l'article 25-13, le contrat de location est régi par les dispositions du titre Ier bis (logement meublé).

Durée du bail mobilité :

Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.

Cependant, si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre Ier bis (bail logement meublé classique).

Particularités du bail mobilité :

Le bail doit comporter une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.

Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du titre Ier ter.

À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8° du I de l'article 25-13, le contrat de location est régi par les dispositions du titre Ier bis : Il redevient un contrat de bail meublé classique.

Consum'Info N°64 - 15 février 2021 - Fiche d'information - La question du logement, le contrat d'habitation