

## BAIL

### INDISPENSABLE POUR TOUT LOGEMENT LOUÉ À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE, LE BAIL DOIT ÊTRE CONFORME À UN CONTRAT TYPE DÉFINI PAR DÉCRET

C'est une formalité incontournable. Le contrat de bail doit être écrit, rédigé au moins en deux exemplaires, datés et signés par le propriétaire et les locataires (chacun en recevra un exemplaire). Il peut être établi directement entre eux, éventuellement avec l'aide d'un agent immobilier, d'un huissier, sous seing privé, ou bien par un notaire, sous la forme d'un acte notarié. Pour toute nouvelle location, depuis le 1er août 2015, il doit être conforme à un contrat type défini par décret.

#### FIXER LA DURÉE

Si le propriétaire est un particulier (ou une société civile entre membres d'une même famille), le bail est conclu en principe pour trois ans minimum. Toutefois, il est possible d'en raccourcir la durée (à condition qu'elle soit d'un an au moins) si le propriétaire est obligé de récupérer son logement à l'échéance pour des raisons professionnelles ou familiales, parce qu'il prévoit de s'y installer à son retour de l'étranger, de loger un membre de la famille, etc. L'événement précis justifiant la durée réduite du bail doit être précisé dans le contrat.

De plus, le propriétaire doit confirmer au locataire, deux mois avant la fin du bail, par lettre recommandée avec avis de réception (ou par huissier) que cet événement va bien avoir lieu. S'il est différé, le propriétaire est tenu de proposer, dans le même délai, de décaler la date de fin de bail. Si finalement, il n'a plus besoin de récupérer le bien ou s'il ne l'a pas confirmé à temps, le bail est automatiquement porté à trois ans, à compter de sa signature.

**Si le propriétaire est une compagnie d'assurances, une banque ou une société** (personne morale), la durée minimale du bail est obligatoirement de six ans.

#### RECONDUIRE LA LOCATION

À l'expiration du bail, si le propriétaire n'a pas manifesté son souhait de reprendre le logement pour l'occuper ou le vendre, ou pour un motif sérieux et légitime (par exemple, le non-paiement répété des loyers), le contrat avec le locataire en place se poursuit.

Si le propriétaire n'effectue aucune démarche, le bail est reconduit tacitement pour trois ans, ou six ans si le propriétaire est une personne morale. Inutile de prévoir un nouveau contrat :

la location se poursuit dans les conditions prévues par le bail initial.

Toutefois, le particulier propriétaire peut proposer un bail inférieur à trois ans, à condition que ce soit pour au moins un an, si un événement précis l'oblige à récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales. Il doit en avertir le locataire au moins six mois avant la fin du bail. Un nouveau contrat sera établi, qui mentionnera l'événement précis justifiant d'une durée de location inférieure à trois ans.

#### PENSEZ-Y

Si vous n'assurez pas votre logement, le bailleur a le droit de résilier le bail si c'est prévu, ou de souscrire une assurance MRH à votre place et de vous demander de la rembourser.

Une fois le bail signé, il n'existe pas de délai de rétractation ou de réflexion permettant au locataire ou au propriétaire de revenir sur sa décision. Le locataire ne peut faire marche arrière qu'en donnant congé dans les formes et en respectant le préavis, à moins d'obtenir l'accord amiable du propriétaire.

#### RESPECTER LE CONTRAT TYPE

Depuis le 1er août 2015, tous les contrats de location à titre de résidence principale pour des logements vides ou meublés, loués éventuellement en colocation (uniquement s'il s'agit d'un contrat unique,) doivent être conformes à un bail type, défini par un décret du 29 mai 2015 (J.O. du 31). Certains logements ne sont pas concernés, notamment ceux faisant l'objet d'une convention APL (HLM), les logements-foyers, de fonction, la location saisonnière, etc. Les baux en cours avant

cette date restent valables.

Pour les logements loués vides, les clauses indispensables sont :

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire éventuel,
- le nom et la dénomination du locataire,
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement,
- la description de ce dernier (sans oublier cave, garage, jardin ou autres dépendances),
- la surface habitable,
- la liste des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication,
- l'énumération des parties communes, la destination du local loué, c'est-à-dire l'usage qui en sera fait (habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel),
- le montant et les modalités de paiement du loyer, de même que les conditions de sa révision éventuelle.

Il faut indiquer le montant et la date du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (s'il a quitté le logement moins de dix-huit mois auparavant), le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu, la nature et le montant des travaux éventuellement réalisés dans le logement depuis la fin de la dernière location.

### PRÉVOIR L'ENCADREMENT DES LOYERS

Dans les zones d'encadrement des loyers disposant d'un observatoire local des loyers agréé et d'un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, les baux doivent mentionner le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement dans le secteur, et les éléments justifiant un éventuel complément de loyer.

### INSÉRER DES CLAUSES FACULTATIVES

Le propriétaire et le locataire restent libres d'insérer d'autres clauses, qui ne sont pas incluses d'office dans le contrat type, à condition qu'elles ne soient pas contraires à la loi». Par exemple, propriétaires et locataires peuvent prévoir un bail pour une durée plus longue que le minimum légal, ou décider de travaux d'amélioration dans le logement financés par le propriétaire en contrepartie d'une hausse du loyer. Il est conseillé d'insérer dans le bail une clause de résiliation de plein droit dans les cas autorisés par la loi : non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, non-souscription d'une assurance des risques locatifs. Ce qui permet d'obtenir automatiquement la résiliation du contrat dans ces circonstances. Le propriétaire peut exiger qu'une tierce personne (membre de la famille, ami, etc.) se porte caution pour garantir le paiement des loyers et des charges. Et il a tout intérêt à prévoir une indexation du loyer. Libre à lui d'interdire la détention d'un chien dangereux appartenant à la catégorie (chiens d'attaque), ou d'accepter la présence d'un ou de plusieurs animaux domestiques, à la condition que le locataire assure la jouissance paisible des lieux et de l'immeuble.

### La loi Alur s'applique partiellement aux baux reconduits

Lorsqu'un bail signé avant l'entrée en vigueur de la loi Alur (Accès au logement et un urbanisme rénové) est reconduit tacitement à son échéance, il n'est pas pour autant intégralement soumis aux nouvelles règles.

Par exemple, il n'est pas nécessaire de refaire un bail pour respecter le contrat type : le précédent bail peut être reconduit tel quel. Même chose en cas d'encadrement des loyers dans les zones où il existe (actuellement, à Paris seulement). En revanche, certaines dispositions de la loi Alur s'appliquent à tous les baux en cours, même s'ils ont été signés avant son entrée en vigueur. C'est le cas notamment du délai de préavis ou des conditions de restitution du dépôt de garantie.

### ÉVITER LES CLAUSES INTERDITES

Afin que les propriétaires ne restreignent pas de façon abusive la liberté des locataires, la loi interdit d'insérer certaines clauses dans le bail. Même si elles y figurent, elles sont considérées comme nulles et n'ont donc pas à être respectées.

Notamment, le propriétaire n'a pas le droit d'imposer au locataire l'assureur auprès duquel il va souscrire l'assurance habitation ni de le contraindre, pour la vente ou la location du logement, à

accepter les visites pendant les jours fériés ou plus de deux heures par jour, les jours ouvrables. Pas question non plus d'imposer le prélèvement automatique pour régler le loyer ou de prévoir une responsabilité collective des locataires pour des dégradations dans les parties communes de l'immeuble.

Parmi les autres clauses à éviter figure celle qui prévoit la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, ou celle qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle. Le bail ne peut pas non plus empêcher le locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou de lui imposer des frais en cas de relance pour retard dans le paiement du loyer ou l'expédition de la quittance. Impossible également de prévoir que le locataire Soit automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ou d'autoriser le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à trois ans, ou six ans si le propriétaire est une personne morale.

Depuis le 27 mars 2014, de nouvelles clauses « interdites » se sont même encore ajoutées à cette longue liste : celle qui imposerait au locataire de souscrire un contrat de location pour les équipements, celle qui prévoirait des pénalités en cas de non-respect des clauses du contrat ou du règlement intérieur de l'immeuble, celle qui lui interdirait de demander une indemnité en cas de travaux d'une durée supérieure à vingt et un jours.

## LES PIÈCES INDISPENSABLES

Certains documents sont à joindre impérativement au bail. Il s'agit de :

- **L'état des lieux**
- **L'attestation d'assurance contre les risques locatifs.** Elle doit être transmise au bailleur lors de la souscription du contrat, et ce, chaque année.
- **Le dossier de diagnostic technique** (performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, etc.).
- **Des extraits du règlement de copropriété** (jouissance et usage des parties privatives et communes, etc.), si l'immeuble est en copropriété.
- **L'engagement de caution**, si une personne ou un organisme se porte caution pour le locataire. Il peut être soit inséré dans le bail, soit annexé.
- **La notice d'information** relative aux droits et aux obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges. Cette notice est obligatoire depuis le 1er août 2015.

## PENSEZ-Y

Si le propriétaire décède, sa disparition ne met pas fin au bail. Ses héritiers doivent respecter le contrat :

ils ont les mêmes obligations que le propriétaire défunt, comme les mêmes droits.

## METTRE FIN À LA LOCATION DANS LES RÈGLES

À son échéance, le bail est reconduit en général automatiquement dans les mêmes conditions. Mais le propriétaire peut décider d'y mettre fin et de récupérer le bien. De son côté, le locataire dispose de plus de liberté : il a en effet le droit de partir lorsqu'il le souhaite. Dans les deux cas, il lui faut respecter certaines formalités pour mettre fin au bail, comme le prévoit la loi. Cela étant, le propriétaire peut à tout moment demander au juge de mettre fin au bail si le locataire ne respecte pas ses obligations. Le juge appréciera le comportement du locataire et ne prendra cette décision que si les faits reprochés sont suffisamment graves.

## DES FRAIS INTERDITS

Il est interdit de facturer au locataire des frais pour l'envoi d'une quittance de loyer, pour une relance, ou d'imposer des pénalités en cas de retard de paiement. De même, la signature du bail ne doit pas être payante. En revanche, il est admis que les frais de sa rédaction par un professionnel, ceux de visite ou de constitution de dossier soient partagés entre locataire et propriétaire dans

certaines limites

## ANTICIPER GRÂCE À LA CLAUSE DE RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

Si le locataire manque à ses obligations, la vie du propriétaire sera grandement simplifiée s'il a prévu dans le bail une clause de résiliation de plein droit qui s'appliquera dans certaines circonstances détaillées dans le contrat : non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, non-souscription de l'assurance contre les risques locatifs, troubles de voisinage constatés par une décision de justice. Si l'événement a lieu, le bail sera résilié sans que le juge ait à apprécier l'ampleur de la faute du locataire :

il lui revient seulement de constater que les conditions de résiliation sont remplies.

## RÉUSSIR LA FIN DU PRÉAVIS

À l'expiration du préavis, le locataire remet au propriétaire les clés en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il doit lui donner sa nouvelle adresse (ce qui permettra, en l'occurrence, au propriétaire de lui renvoyer son dépôt de garantie). Ils font également ensemble un état des lieux de sortie. Il est conseillé de rendre un logement propre et d'avoir au préalable effectué les petites réparations pour éviter les litiges.

En copropriété, le propriétaire peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble si elle ne dépasse pas 20 % du montant du dépôt de garantie.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduction faite des sommes restées dues, éventuellement) doivent être effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes. Mais le propriétaire peut tout autant décider avec le locataire de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

## COUPLES, QUELS SONT VOS DROITS ?

**Mariage.** Cotitulaires du bail, les époux sont tenus solidairement au paiement du loyer et des charges, même si, à l'origine, un seul avait signé le contrat. Si le propriétaire veut donner congé, il doit l'adresser individuellement à chacun des deux époux. Mais il n'a à respecter cette obligation que s'il a été informé du mariage.

S'ils se séparent, c'est le règlement du divorce qui décide lequel des époux reçoit le droit de rester dans les lieux : le bail se poursuit alors avec lui.

**Pacs.** Le locataire pacsé a le droit de demander au propriétaire de désigner son partenaire comme cotitulaire du bail, et le bailleur ne peut pas le lui refuser. Ainsi, même si le signataire du bail veut partir et donne congé, son partenaire est assuré de rester dans le logement. Si le locataire n'avertit pas le propriétaire de la conclusion du Pacs, ce dernier peut quand même demander au partenaire de régler les éventuels loyers impayés, les deux membres du Pacs étant solidaires pour les dettes de la vie courante.

**Concubinage.** Faute de lien juridique entre eux, les concubins ne sont jamais cotitulaires du bail s'ils ne l'ont pas signé ensemble.

Mais si un seul a signé et qu'il décède ou qu'il abandonne le logement, son concubin notoire depuis au moins un an peut demander au juge que le bail lui soit attribué s'il n'est pas pour cela en concurrence avec un autre membre de la famille (enfant, par exemple).