

SAS HUISSIERS REUNIS

Office de Mornant

David DI FAZIO – Lionel DECOTTE - Alexis DEROO – Xavier DELARUE

Huissiers de Justice Associés

13 Rue Louis Guillaumond

69440 MORNANT

Tel : 04 78 44 02 14

Fax : 04 78 44 14 75

www.huissiers-reunis-mornant.fr



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Dossier 2949212

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
Et le NEUF MAI à 14 heures 05 environ

A LA REQUÊTE DE :

Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement, Service du Pôle de recouvrement spécialisé du Rhône, domicilié au Centre des Finances Publiques, 3 rue de la Charité 69239 LYON Cedex 02.

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON y demeurant à 69003 LYON Immeuble le Britannia 20 Boulevard Eugène Deruelle, au Cabinet de laquelle domicile est élu.

Et élisant domicile au cabinet dudit Avocat en tant que besoin, ainsi qu'en les bureaux des Mairies de tous lieux d'exécution.

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- Impôts sur les revenus 2009 Rôle n°15/53011 :

Mise en recouvrement le 31/08/2015

Majoration le 15/10/2015

- Impôts sur les revenus 2010 Rôle n°15/53012 :

Mise en recouvrement le 30/09/2015

Majoration le 15/11/2015

- **Impôts sur les revenus 2011 Rôle n°15/53013 :**

Mise en recouvrement le 30/09/2015
Majoration le 15/11/2015

- **Contributions sociales 2009 Rôle n°15/53201 :**

Mise en recouvrement le 31/08/2015
Majoration le 15/10/2015

- **Contributions sociales 2010 Rôle n°15/53202 :**

Mise en recouvrement le 30/09/2015
Majoration le 15/11/2015

- **Contributions sociales 2011 Rôle n°15/53203 :**

Mise en recouvrement le 30/09/2015
Majoration le 15/11/2015

- **Impôts sur les revenus 2016 Rôle n°18/92701 :**

Mise en recouvrement le 30/09/2018
Majoration le 15/11/2018

Garantis par :

- Une hypothèque judiciaire définitive du TRESOR PUBLIC du 31 août 2015 enregistrée au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 17 septembre 2015 Volume 2015 V n°7524, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire du 18 avril 2013 enregistrée au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 23 avril 2013 Volume 2013 V n°3611 et correction de la formalité d'hypothèque judiciaire définitive enregistrée au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 26 octobre 2018 Volume 2018 D n°30118,
- Une hypothèque légale du TRESOR PUBLIC du 23 décembre 2015 enregistrée au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 28 décembre 2015 Volume 2015 V n°11175, et rectificatif du 14 octobre 2016 enregistré au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 18 octobre 2016 Volume 2016 V n°9339.
- Une hypothèque légale du TRESOR PUBLIC du 09 octobre 2018 enregistrée au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 09 octobre 2018 Volume 2018 V n°9671,
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 07 MARS 2022.

CONTRE :

Madame xxx

Laquelle est propriétaire d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé
« LE TURQUOISE » sis à **VILLEURBANNE 69100, 117-119 Rue Anatole France**

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
BO	78	117 Rue Anatole France	00ha 10a 00ca
TOTAL			00ha 10a 00ca

Et plus précisément les lots 55 et 24 :

- **Lot 55** : un appartement au 3^{ème} étage, de type T2 comprenant hall d'entrée, séjour avec loggia, cuisine, une chambre donnant sur la rue Anatole France, salle de bains, WC, dégagement, placard.

Et les 190/10266èmes des parties et choses communes générales à l'ensemble immobilier.

- **Lot 24** : un garage simple n°5, au premier sous-sol.

Et les 25/10266èmes des parties et choses communes générales à l'ensemble immobilier.

→ Etat descriptif de division et Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division dressé par Maître Pierre LEUFFLEN, notaire à LYON 3^{ème}, le 09 octobre 1992, enregistré et publié au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 03 novembre 1992 volume 1992 P n°9719.
- D'un modificatif par acte reçu de Maître Pierre LEUFFLEN, notaire à LYON 3^{ème}, le 25 novembre 1994 enregistré et publié au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 13 décembre 1994 volume 1994 P n°10658,
- D'une attestation rectificative dressée par Maître Pierre LEUFFLEN, notaire à LYON 3^{ème}, le 17 mars 1995 enregistrée et publiée au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 29 mars 1995 volume 1995 P n°3224.

Suivant procès-verbal de remaniement du 11 juin 2001, publié et enregistré au SPF de LYON 3^{ème} bureau le 11 juin 2001 Volume V 2001 P n°5829, les parcelles cadastrées sections I 1472, I 1475, I 1556 et I 1561 sont devenus BO n°78.

Nous, **SAS HUISSIERS REUNIS**, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à Mornant (69440), à 13, rue Louis Guillaumond, l'un d'eux soussigné,

CERTIFIE M'ETRE TRANSPORTE CE JOUR A :

A VILLEURBANNE 69100, 117-119 Rue Anatole France à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens susvisés appartenant à Madame xxxx

Où là étant, en présence de Monsieur Jean-Luc Lambert, diagnostiqueur immobilier,

Je constate ce qui suit :

Je me rends au 3^{ème} étage du 117, rue Anatole France et m'entretiens avec Monsieur x, auprès duquel je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma mission, lui demandant l'autorisation expresse urgente et formelle de dresser Procès-Verbal descriptif.

Suite à sa réponse affirmative, je constate ce qui suit :

CONSTATATIONS

Le bien saisi est notamment composé d'un appartement situé au Sud du 3^{ème} étage, juste au Sud de l'ascenseur.

APPARTEMENT

La porte d'entrée, post-formée côté extérieur et plane, côté intérieur, en bois, est fonctionnelle. Elle est équipée d'un judas et d'une serrure à trois points, également fonctionnelle.

La sonnette est fonctionnelle.

La porte ouvre sur un petit hall d'entrée.

HALL D'ENTREE :

Juste à l'Ouest du hall d'entrée, je note la présence d'un placard mural dépourvu de porte

A l'Est se trouve le tableau électrique enfermé par une porte métallique.

Celui-ci dessert, au Sud, un couloir.

COULOIR :

Ce couloir, fixé Est/Ouest, dessert à l'Ouest, le coin vie composé d'un salon avec cuisine ouverte et à l'Est le coin nuit, composé d'une chambre au Sud/Est, d'une salle de bains à l'Est et d'un WC au Nord/Est.

Le sol du hall et du couloir est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont peints de couleur crème. Le plafond est peint en blanc.

Le mur Sud du couloir est percé d'un pan dormant en simple vitrage sur cadre bois donnant sur la cuisine.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension fonctionnelle.

L'interphone est fixé au mur Sud, à l'Ouest du châssis fixe perçant le mur Sud.

SALON :

Le sol carrelé est identique à celui du hall d'entrée et du couloir. Quelques fissurations sont à noter.

La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs sont peints de couleur blanc crème. Le plafond est peint blanc.

Le salon est évasé et éclairé naturellement au Sud/Ouest par une porte fenêtre à double pan dont un fixe, sur châssis aluminium donnant sur un balcon couvert. La baie vitrée est sécurisée par un volet roulant mécanique à action par courroie hors d'usage.

Le mur Ouest du salon est percé de trois prises électriques et d'une prise fibre optique.

La partie Ouest du mur Sud est également le mur Nord du balcon. Le mur Sud/Ouest est percé de la baie vitrée précitée.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé au mur Sud, quasiment à l'Ouest du bar séparant le coin cuisine du coin salon.

BALCON :

Le sol est habillé de gazon synthétique. Le garde-corps est en béton.

Les parois intérieures du balcon sont habillées d'un enduit crépi. Le plafond est peint en blanc.

COIN CUISINE :

L'accès se fait par une ouverture, au Sud de laquelle, je note la présence d'un bar dont le plateau est en mélaminé. Les tabliers intérieurs et extérieurs du bar sont peints en blanc. Les parties Sud des faces Est et Ouest du tablier sont percées de prises électriques en partie basse.

Juste à l'Est présence d'un radiateur à eau au-dessus duquel je note la présence d'une fenêtre à double battant dont un fixe, en double vitrage, sur châssis PVC s'actionnant correctement et dépourvue de volet.

Il s'agit d'une cuisine équipée dont le sol est carrelé.

La pièce est équipée de meubles en mélaminé bas et suspendus.

Les meubles bas sont surmontés d'un plan de travail en imitation marbre ou granit. La crédence est faïencée. Elle est percée d'une prise électrique.

La cuisine est équipée d'une plaque de cuisson à quatre brûleurs dont trois brûleurs gaz et un brûleur électrique, d'un évier à double bac en inox avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur et d'une hotte aspirante dont l'aspiration et l'éclairage sont fonctionnels.

Au Nord, la pièce est meublée, en dessous du châssis fixe perçant le mur Sud du couloir, d'un meuble bas à deux portes et deux tiroirs à l'Ouest duquel, le frigidaire est installé.

Le meuble suspendu, au Nord du plan de travail Est, enferme une chaudière gaz suspendue de marque *Chappée*.

Les meubles bas sont composés de tiroirs et de portes.

Le frigidaire est enfermé, à l'Ouest par un mur percé d'un interrupteur et de prises électriques.

WC :

L'accès à cette pièce est assuré une porte plane en bois fonctionnelle, équipée d'une poignée fonctionnelle avec condamnation dont le pêne est soudé par la peinture.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol et les plinthes sont carrelés. Les murs sont peints de couleur blanc crème. Le plafond est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension.

La ventilation est assurée par une bouche d'aération perçant la partie haute du mur Est.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise, surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par bouton poussoir à deux débits.

Juste à l'Est je note la présence d'une autre porte pleine équipée d'une condamnation également grippée par la peinture, porte plane de couleur crème ouvrant sur une salle de bains.

SALLE DE BAINS :

L'accès à cette pièce est assuré une porte plane en bois fonctionnelle, équipée d'une poignée fonctionnelle avec condamnation dont le pêne est soudé par la peinture.

Le sol et les plinthes sont carrelés. Les murs sont soit peints en blanc concernant les parois du placard mural ouvert, situé au Nord/Ouest et recevant le lave-linge, soit faïencés aux trois quarts de hauteur, en périphérie de la baignoire et de la vasque. La partie haute des murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension fonctionnelle.

La ventilation de cette pièce est assurée par une bouche d'aération perçant la partie Est du mur Nord.

Le placard mural est équipé d'étagères et de l'alimentation et l'évacuation lave-linge. Le compteur d'eau est enfermé dans une niche à l'Est du placard.

L'équipement sanitaire est composé, à l'est, d'une vasque ovale en émail, intégrée à plan de travail soutenu par équerres, alimentée par un robinet mitigeur. Le plan de travail est surmonté d'un miroir, lui-même surmonté d'un éclairage artificiel.

L'équipement sanitaire est également composé, au Sud, d'une baignoire métallique alimentée par un robinet avec sélectionneur douche/robinet dont le tablier est faïencé.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé en partie Est du mur Nord.

Juste à la sortie de la salle de bains, je note la présence d'un double interrupteur et d'une prise électrique.

CHAMBRE :

L'accès à cette pièce est assuré une porte plane en bois fonctionnelle, équipée d'une poignée avec serrure à clé fonctionnelle.

Le sol est habillé de parquet flottant. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes au-devant desquelles je note la présence de carderons. Les murs et le plafond sont peints en blanc

La pièce est équipée, au Nord/Est de la pièce, d'une placard mural dépourvue de portes.

Le mur Est est percé de deux prises électriques. Le mur Ouest est percé d'une prise électrique et d'une prise antenne.

L'éclairage artificiel, assuré par une suspension est commandé par un interrupteur installé à l'Est de la porte d'accès.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par un volet roulant mécanique à courroie fonctionnels. L'allège de la fenêtres est équipée d'un radiateur à eau.

En partie Sud du mur Est, je note la présence d'une prise téléphone en T.

Il m'est déclaré par Monsieur xxxx que le montant mensuel du loyer est de 750 €uros charges locatives comprises suivant bail signé en mai 2021

Monsieur xx me déclare être co-titulaire dudit bail avec Madame xxx

COULOIR COMMUN :

Le sol est habillé de moquette.

L'éclairage naturel est assuré par pavés monoblocs en verre.

Les étages sont desservis par l'ascenseur sécurisé par code et par escalier intérieur.

Le compteur électrique et le compteur de Gaz se trouvent dans les colonnes montantes en face de la porte d'entrée de l'appartement.

Le compteur électrique est un compteur Linky.

GARAGE :

Il s'agit du garage numéro 5, situé au premier sous-sol, à côté du local poubelles.

L'accès se fait par une porte métallique basculante à action mécanique.

Le garage est dépourvu d'éclairage artificiel.

Le sol et les murs sont en béton. Le plafond est habillé de flocage.

L'accès aux garages se fait par une rampe d'accès. Le portail général est commandé par télécommande.

HALL D'ENTREE D'IMMEUBLE :

Le sol est en marbre. Les murs sont en imitation marbre.

Les boîtes aux lettres sont installées à l'Ouest du hall.

Ce hall est fermé par une porte vitrée.

L'immeuble est équipé d'une platine de rue et d'une vidéosurveillance.

La régie est LA REGIE CENTRALE IMMOBILIERE à Villeurbanne.

(voir clichés photographiques)

Ayant terminé par-là mes constatations à 15 heures environ et répondu à la mission qui m'avait été confiée, j'ai de tout ce que dessus rédigé le présent Procès-verbal de Constat pour être remis au requérant et pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé divers clichés photographiques pris par mes soins.

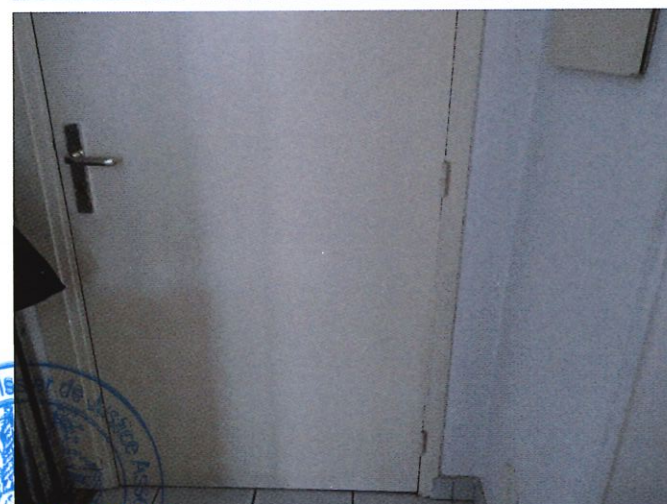
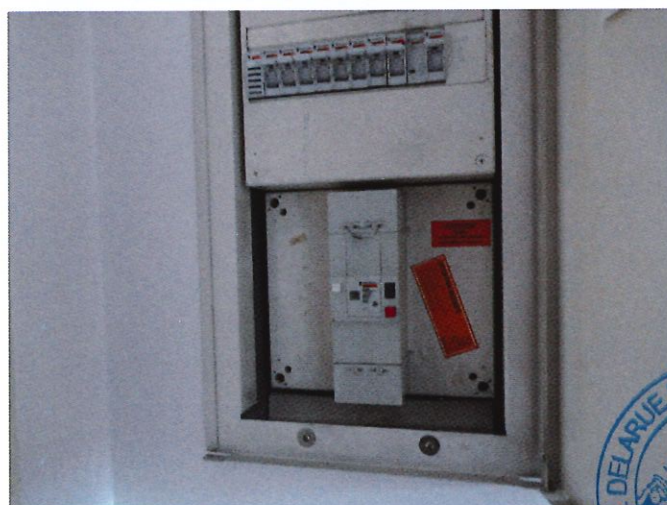
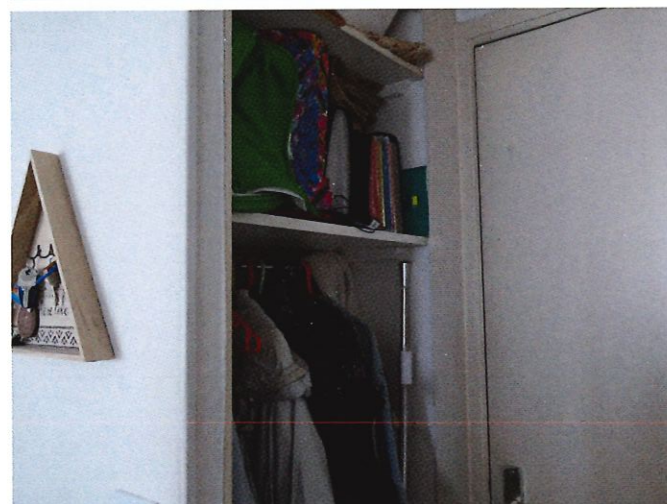
Clos et signé pour le présent Procès-verbal de Constat.

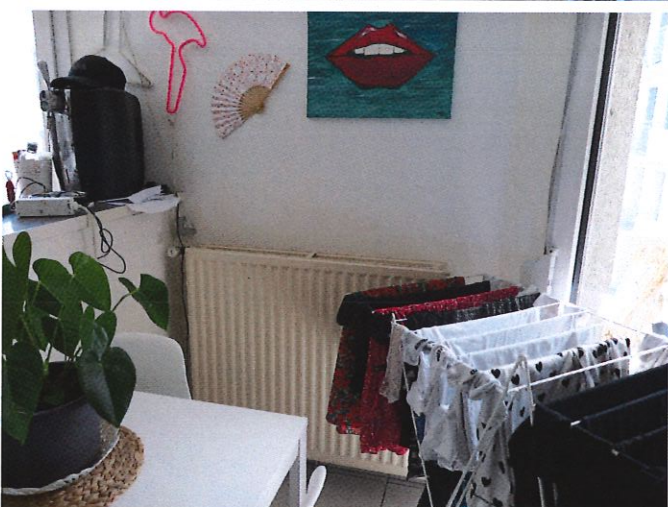
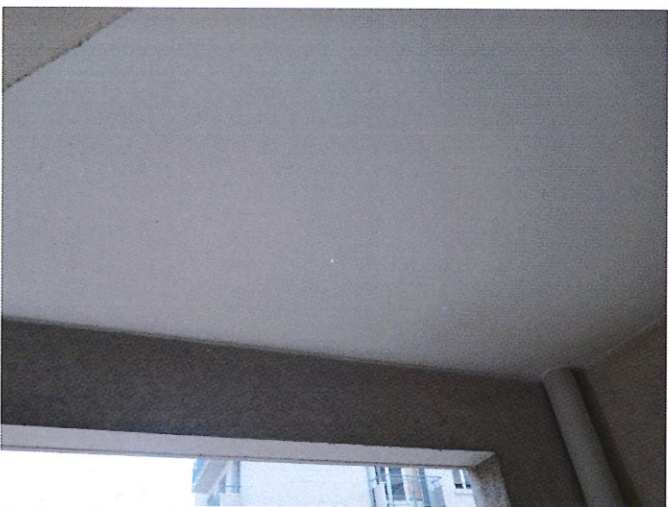
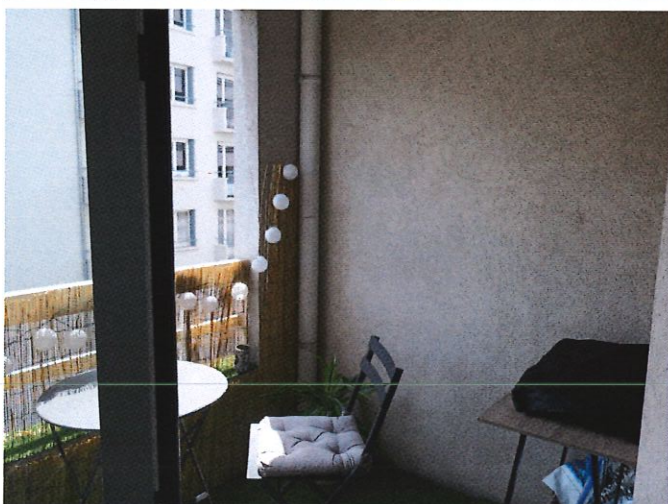
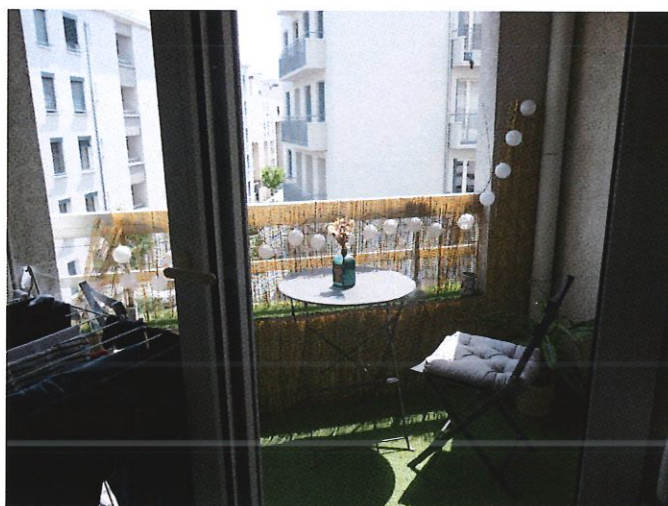
Xavier DELARUE
Huissier de Justice

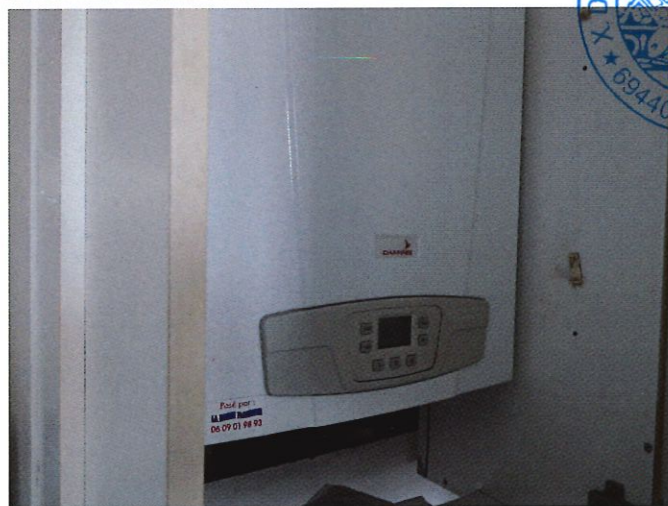
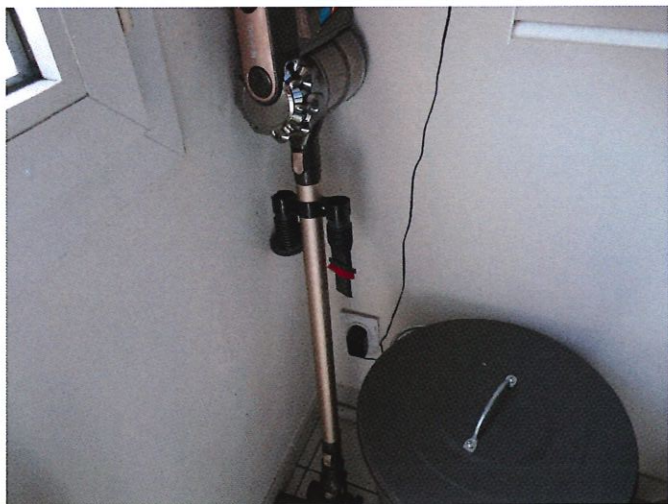


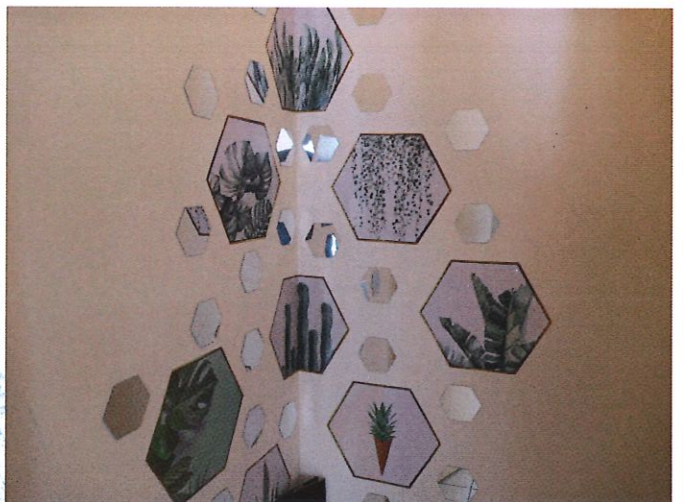
CLICHES

PHOTOGRAPHIQUES

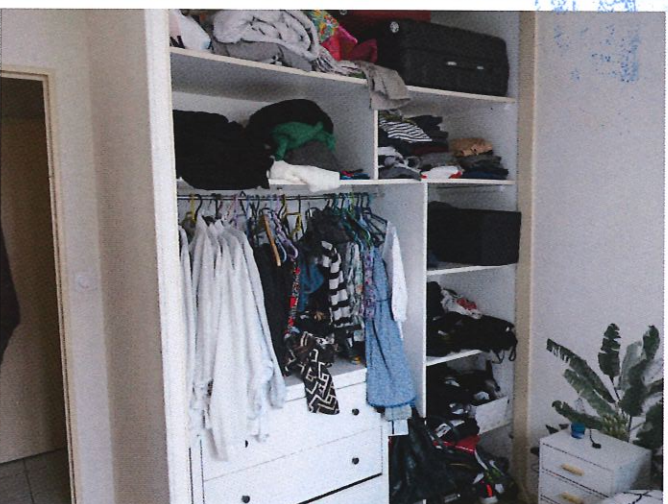
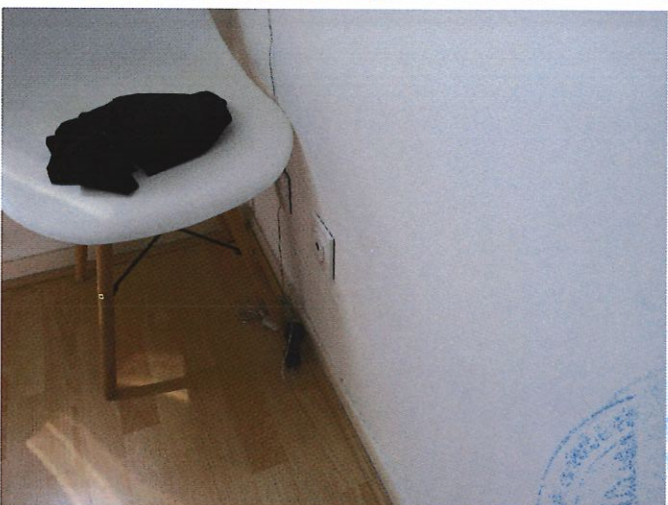




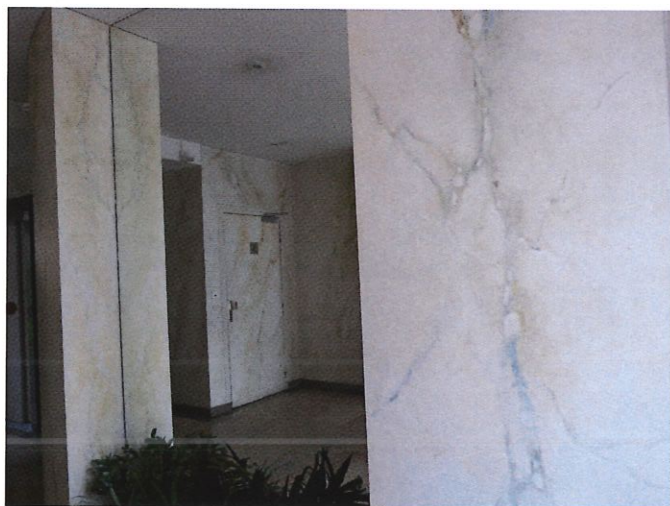












SAS HUISSIERS REUNIS
D. DIFAZIO - L. DECOTTE
A. DEROO - X. DELARUE
Huissiers de Justice
13 Rue Louis Guillaumond
69440 MORNANT
Tél : 04.78.44.02.14
Fax : 04.78.44.14.75
mornant@huissiers-reunis.fr
www.huissiers-reunis-mornant.f

PROCES VERBAL DE CONSTAT

En date du DOUZE MAI
DEUX MILLE VINGT DEUX

Références :

2949212/PHC/2949212

A LA DEMANDE DE Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du
Spécialisé du Rhône 6 Rue Charles BIENNIER
69002 LYON

La copie du présent acte comporte 10 feuilles.

Xavier DELARUE



COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	295,94
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	303,61
TVA 20,00%	60,72
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	364,33

BAIL D'HABITATION PRINCIPALE

Soumis au titre 1^{er} de la Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NON MEUBLÉ

LE PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION EST COMPOSÉ :

- D'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location.
- D'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

Entre les parties soussignées, et dénommées ci-après « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE », il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREMIERE PARTIE : CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Désignation des Parties :

1.1. LE BAILLEUR : Mme , domicilié dans le cadre des présentes chez son mandataire, Régie Centrale Immobilière, 127, avenue Thiers 69006 LYON

1.2. LE MANDATAIRE DU BAILLEUR : Régie CENTRALE IMMOBILIERE - siège social 127, avenue Thiers CS 60093 - 69456 LYON Cedex 06 - SIRET n°308 127 612 00163 RCS LYON - S.A. au capital de 2.233.072 Euros.

Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce, gestion immobilière, syndic de copropriété » n° CPI 6901 2018 000 026 213 délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint Etienne Roanne le 29 mars 2018 - Garantie par GALIAN Assurances 89, rue de la Boétie PARIS 8^{ème}, pour un montant de 7 000 000 €.

LE BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer LE LOCATAIRE de l'éventuel changement de Bailleur ou de mandataire du BAILLEUR.

1.3. LE LOCATAIRE : Madame (née le 15/04/1997 à Lyon), Monsieur (né le 12/04/1996 à Epinal)

2. Objet du Contrat :

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement « Résidence Principale » ainsi déterminé :

2.1. Consistance, surface et destination de la chose louée :

Dans un immeuble en copropriété, achevé en 1993 environ, situé : LE TURQUOISE 117, rue Anatole France 69100 VILLEURBANNE

Un logement de 02 pièces principales formant le lot 0055 sis au 03ème étage d'une surface habitable de 45.41 M² m².

Autres surfaces à usage privatif : Balcon : oui - lot annexe 1 : garage n°5

Pour information, les sous-sols de l'immeuble sont classés en zones inondables. Par conséquent, nous invitons les occupants à ne rien entreposer ni stocker dans les parkings/garages et à préciser cette information à leur assurance dans le cadre de leur contrat multirisques Habitation. En cas de sinistre, la responsabilité du Bailleur ou de son mandataire ne pourra être engagée.

Équipements à usage privatif :

Chauffage : individuel gaz

Approvisionnement en eau chaude : individuel gaz

Approvisionnement en eau froide : collectif

2.2. Destination :

Usage exclusif d'habitation principale.

2.3. Désignation des locaux, équipements d'usage commun :

Gardien : - Ascenseur : - Aire(s) de stationnement : - Local vélos : - Contrôle d'accès : imm 1979 asc 12369 -
Espaces Verts : - Aire(s) de jeu : -

2.4. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Il est possible de recevoir les services de télévision par voie hertzienne.

L'immeuble est raccordé à la Fibre :

3. Travaux : Néant

4. Date de prise d'effet, durée du Contrat et disponibilité du bien :

4.1. Prise d'effet et durée du contrat :

Date d'effet du bail : **17/05/2021**

Date d'échéance du bail : **16/05/2024**

Durée : 03 ans.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour la même durée et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, 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 sérieux et légitime.

4.2. Condition suspensive :

L'effet du présent bail est subordonné, le cas échéant, à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, congé ayant été reçu pour une date antérieure à la date d'effet des présentes et état des lieux sortant ayant été programmé.

L'attention du locataire est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas avant la date d'effet du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le locataire à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au locataire intégralement sans intérêt. En outre, le locataire renonce à toute demande d'indemnisation à quelque titre que ce soit.

5. Conditions financières :

5.1. Loyer MENSUEL : 680.00 € (soit SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS)

Le loyer de ce logement n'est pas soumis à un loyer de référence.

5.2. Révision : Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 17/05.

La dernière valeur moyenne connue à ce jour est celle du quatrième trimestre **2020** d'une valeur de **130.52**

5.3. Charges :

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges fixée mensuellement, à ce jour, à la somme de : **70.00 € (soit SOIXANTE DIX EUROS)**. Ce montant sera régularisé et modifié régulièrement en fonction des charges réelles constatées chaque année.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire d'un récapitulatif des charges récupérables auprès du locataire dont il déclare accepter les termes sans réserve.

5.4. Taxe d'enlèvement des ordures ménagères :

Le Locataire sera redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères quittancée une fois par an.

5.5. Taxe sur la valeur ajoutée :

Dans le cas d'un bail à usage mixte, habitation et professionnel, la quote-part du loyer inhérente à la partie louée à usage professionnel n'est pas soumise à la T.V.A.

5.6. Exigibilité :

Les loyers, charges et taxes sont payables par mois d'avance le premier jour du terme.

5.7. Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire : 680.00 € (soit SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS) versé le 04/2021

Date de dernière révision : - Valeur **130.52**

6. Dépôt de Garantie :

Le locataire a versé au mandataire, au titre de dépôt de garantie, **la somme de : 680.00 € (soit SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS)**.

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

7. Frais et Honoraires :

7.1. Il est ici rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 :

« I.- La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 10 € / m² de surface habitable.

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de 3 € / m² de surface habitable.

7.2. Détails et répartition des honoraires :

Honoraires TTC à la charge du PRENEUR :

- constitution du dossier locataire, rédaction du bail, visite : **454.10€ (soit QUATRE CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET DIX CTS)**
- réalisation de l'état des lieux d'entrée : **136.23€ (soit CENT TRENTE SIX EUROS ET VINGT TROIS CTS)**

Honoraires TTC à la charge du BAILLEUR :

- constitution du dossier locataire, rédaction du bail, visite : **454.10€ (soit QUATRE CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET DIX CTS)**
- réalisation de l'état des lieux d'entrée : **136.23€ (soit CENT TRENTE SIX EUROS ET VINGT TROIS CTS)**

L'établissement d'avenant sur demande des locataires sera facturé selon le tarif en vigueur au jour de la demande.

8. Enregistrement :

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas, à ses frais.

9. Clause de Solidarité et d'Indivisibilité :

Les locataires, en cas de pluralité de locataires ou d'ayants-droit seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail. Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations), taxes et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des locataires en totalité. Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, ou de tacite reconduction.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

NB : la solidarité des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail. À défaut, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

10. Clause résolutoire :

Il est expressément convenu :

- Qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Qu'en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs, et un mois après de s'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Ou qu'en cas de 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, et un mois après une sommation demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si l'un des locataires refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

Il est expressément convenu entre les parties que la présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du bailleur, qui pourra seul s'en prévaloir.

11. Travaux réalisés par le locataire :

En cas de modification concernant les peintures et tapisseries, une demande préalable devra être faite auprès du Bailleur afin d'obtenir un accord notamment sur les coloris.

Il est strictement interdit de faire des trous dans les faïences (salle de bains/cuisine) ainsi que dans les fenêtres et encadrements de fenêtres.

12. Entretien du locataire :

Le Locataire assurera l'entretien de tout matériel qui lui est confié, qu'il soit ménager, sanitaire, électrique, de chauffage ou tout autre matériel. En cas de panne, le Propriétaire n'est pas tenu à leur remplacement (sauf pour le matériel de chauffage).

Le locataire est tenu de justifier au Bailleur d'un entretien annuel des chaudières gaz et/ou chauffe eau électrique réalisé par un professionnel agréé. L'attestation d'entretien annuelle doit être envoyée dans les 30 jours de son établissement au mandataire du BAILLEUR.

13. Informations sur la protection des données (RGPD)

- Le Responsable du traitement de vos Données est la Régie Centrale Immobilière. Vos données ne seront ni vendues ni louées et seront stockées dans nos locaux et sur des serveurs sécurisés situés en France.
- La Finalité du traitement des données collectées est d'appliquer les termes du présent bail (communications avec le locataire et les tiers, gestion de la comptabilité, des travaux, des visites, du recouvrement...)
- Les données collectées seront conservées durant toute la durée du bail et au-delà conformément aux obligations légales du bailleur et de la Régie Centrale Immobilière (jusqu'à 15 ans en cas de bail défiscalisant)
- Peuvent être destinataires des données collectées : le propriétaire, les services de comptabilité, de gestion, de location, les services publics (CAF, Trésor public...), les sociétés de recouvrement, les huissiers, les avocats...
- Peuvent être destinataires des seuls Noms, Prénoms, Adresses, Numéros de téléphones et emails : les syndics de copropriété de l'immeuble concerné et voisins, les voisins, les assurances, experts d'assurance et diagnostiqueurs, les artisans en cas de travaux ou mises aux normes, les candidats locataires pendant la période de dédite...

14. Aérodrome :

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme, le Locataire atteste avoir été informé par le bailleur que le bien loué est classé dans un plan d'exposition au bruit.

15. Récupération des eaux de pluie :

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le Locataire atteste avoir été informé par le BAILLEUR des modalités d'utilisation de ceux-ci (**Arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006**).

16. Annexe I : Dossier Diagnostics Techniques Immobiliers :

- 16.1.** Le Locataire reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire du Diagnostic de Performance énergétique (DPE) pour le logement objet des présentes.
- 16.2.** Le Locataire reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire de l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) pour le logement objet des présentes.
- 16.3.** Le Locataire reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire du diagnostic Etat de l'installation intérieure de Gaz
- 16.4.** Le Locataire reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire du diagnostic Etat de l'installation intérieure d'électricité

17. Autres Annexes :

- 17.1.** L'attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le Locataire est annexée aux présentes.
- 17.2.** L'état des lieux : le locataire reconnaît avoir été convoqué pour l'établissement d'un état des lieux contradictoire du logement loué. Un exemplaire dudit état des lieux lui sera remis dès qu'il sera établi.
- 17.3.** La notice d'information : le locataire reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale définie par l'Arrêté du 29 mai 2015.
- 17.4.** Le règlement de copropriété : le Locataire reconnaît avoir été informé qu'un règlement de copropriété détermine notamment la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précise la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Le règlement de copropriété est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
- 17.5.** Les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) : le Locataire reconnaît avoir été informé que l'énumération de ces équipements est tenue à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS GENERALES

La présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du bailleur.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

PRISE ET RESTITUTION DES LIEUX

- Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés. A défaut, la partie la plus diligente peut demander l'établissement d'un état des lieux à un huissier de justice à frais partagés par moitié. Dans ce cas, l'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.
- De rendre les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures, revêtement de sol, vitrification des parquets, joints silicone, dépoussiérage et espaces verts.
- De remettre au Bailleur ou à son mandataire toutes les clés, badges et émetteurs qui lui auront été remis ainsi que tous les doubles qu'il pourrait détenir.
- D'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état des lieux dressé lors de la restitution des clés.
- Le dépôt de garantie sera reversé au locataire sans intérêt en fin de bail et au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable. Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ce délai est ramené à un mois). Dans le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le Bailleur pourra conserver 20% du dépôt de garantie dans l'attente de l'approbation définitive des comptes de la copropriété.
- Le Locataire devra justifier en fin de bail, de sa nouvelle domiciliation.

OCCUPATION – JOUISSANCE

- D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location à l'exclusion de tout autre (disposition d'ordre public (article 7b de la loi du 6 juillet 1989).
- De ne pouvoir faire occuper les locaux de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS, son concubin notoire, ses ascendants ou personnes à charges vivant habituellement à son foyer.
- De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.
- De notifier au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail, survenant au cours du présent bail ou de son renouvellement.

En cas de décès du locataire, le contrat de location est transféré à ses héritiers. Il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

En cas d'abandon de domicile, le contrat de location est transféré à ses ayants-droit. Il y aura solidarité et indivisibilité entre ses ayants-droit pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail.

En cas de demande multiples consécutive à un décès ou à un abandon de domicile, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

SOUS-LOCATION

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble.

ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATION

- **D'entretenir les détecteurs avertisseurs autonomes de fumée** présent dans le bien loué en bon état de fonctionnement en se conformant aux consignes du constructeur et de signaler immédiatement toute panne au Bailleur ou à son mandataire.
- **De prendre à sa charge l'entretien courant** du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989). Plus généralement de tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien courant pendant toute leurs occupations ;
- **De prendre à sa charge les frais d'abonnement**, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation (eau, électricité, gaz...).
- **De faire ramoner** les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur. De justifier de cet entretien au Bailleur.
- **De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an**, par une entreprise qualifiée, la **chaudière de chauffage central** et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De justifier de cet entretien au Bailleur.
- **De veiller au maintien parfait des canalisations** intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution, y compris contre les risques dus au gel. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires. De justifier de cet entretien au Bailleur.
- De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux (disposition d'ordre public : article 7-e de la loi du 6 juillet 1989).
- A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.
- **D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres**, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.
- De ne pas faire usage dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant du mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur. La violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989)

RESPONSABILITE ET RECOURS

- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989).

- De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989).
À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.
Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.
Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.
Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.
Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.
Le locataire se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.
- De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

FOURNISSEUR DE CONTRAT D'ENERGIE

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence, et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe.

C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le locataire changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au bailleur copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le bailleur puisse légalement prévenir le prochain locataire.

RENOUVELLEMENT – TACITE RECONDUCTION

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

CONGE DU LOCATAIRE ET CONGE DU BAILLEUR

Congé du locataire :

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte

d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit conformément à l'article 15 de la loi de 1989 modifiée et à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués mais reste redevable d'indemnités d'occupations égales aux loyers et charges du bail échu jusqu'à l'établissement d'un état des lieux de sortie et de la remise des clés.

Congé du bailleur :

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement,

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme du locataire, courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Dans les deux cas, les locaux doivent être restitués au bailleur libres de toute occupation et débarrassés de la totalité des meubles ou équipements mobiliers et les clés remises au bailleur.

CONGE - VISITE DES LIEUX

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du locataire, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

REGLEMENT D'IMMEUBLE

1. Le locataire doit se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ;
- b) le cas échéant, et sauf accord du bailleur, de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
- c) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
- d) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique ;
- e) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
- f) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- g) de n'exposer aux fenêtres, balcons et terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
- h) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pitt-bulls, boerbulls... ;

- i) de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
 - j) de laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Dès qu'il a connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) le locataire doit en informer le bailleur. Le locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.
 - k) de commander toutes les plaques apposées (portes, boîtes aux lettres, interphone) exclusivement au Bailleur et d'en supporter les frais.
- 2. De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entre locataires, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites.
 - 3. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
 - 4. En cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. S'il se raccorde à l'installation collective, le locataire supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
 - 5. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir des clés ou de signer un contrat, une quittance, un état des lieux ou tout autre document. Sa signature ne saurait engager le Bailleur ou son mandataire.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- De délivrer au locataire un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi ;
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

Le bailleur ne s'engage pas :

- A assurer ou faire assurer la surveillance des locaux loués. Le vol, les détériorations dans les locaux loués ou les parties communes ne sont pas garantis par le Bailleur.
- A remplacer, si son contrat prenait fin, l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien.

SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'art. 22 de la loi du 6/7/1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

INDEMNITE D'OCCUPATION

Le locataire ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

RÉSILIATION JUDICIAIRE

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être

considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail.

RESUME DES CHARGES RÉCUPÉRABLES AUPRES DES LOCATAIRES (décret du 26 août 1987)

Impositions et redevances :

- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.

Dépenses relatives aux ascenseurs et monte-charge :

- Electricité, exploitation, entretien courant, menues réparations ;

Dépenses relatives à l'eau froide, à l'eau chaude et au chauffage collectif des locaux privatifs et communs :

- Eau froide et chaude des occupants de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- Réglages des débits et températures de l'eau chaude sanitaire, des thermostats, des chasses d'eau ;
- Raccordements et alimentation des chauffe-eau, radiateur... ;
- Eau nécessaire à l'entretien des parties communes intérieures et extérieures des bâtiments ;
- Fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature (chauffage, pompage...) ;
- Exploitation, entretien courant et menues réparations des appareils de chauffe ;

Dépenses relatives aux parties communes intérieures de l'ensemble des bâtiments concernés :

- Electricité et consommables (produits d'entretien, balais, petit matériel, sel...)
- Entretien de la minuterie, des tapis, des contrôles d'accès ;
- Menues réparations des appareils d'entretien tels qu'aspirateur.
- Entretien de propreté (frais de personnel).

Dépenses relatives aux espaces extérieurs de l'ensemble de bâtiments concernés :

- Electricité, consommables utilisées dans l'entretien courant (ampoules, engrais, graines, fleurs, plants...).
- Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage...
- Entretien des bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- Peinture et menues réparations des bancs de jardins, des équipements de jeux et grillages.

Dépenses relatives à l'hygiène

- Fournitures, consommables (produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection).
- Exploitation et entretien courant des fosses d'aisances, des appareils de conditionnement des ordures.
- Elimination des rejets (frais de personnel).

Dépenses relatives aux équipements divers de l'ensemble de bâtiments concernés :

- La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
- Exploitation et entretien courant de la ventilation mécanique
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

INFORMATIONS SUR LA PROTECTION DES DONNEES (RGPD)

- Le Responsable du traitement de vos Données est la Régie Centrale Immobilière. Vos données ne seront ni vendues ni louées et seront stockées dans nos locaux et sur des serveurs sécurisés situés en France.
- La Finalité du traitement des données collectées est d'appliquer les termes du présent bail (communications avec le locataire et les tiers, gestion de la comptabilité, des travaux, des visites, du recouvrement...)
- Les données collectées seront conservées durant toute la durée du bail et au-delà conformément aux obligations légales du bailleur et de la Régie Centrale Immobilière (jusqu'à 15 ans en cas de bail défiscalisant)
- Peuvent être destinataires des données collectées : le propriétaire, les services de comptabilité, de gestion, de location, les services publics (CAF, Trésor public...), les sociétés de recouvrement, les huissiers, les avocats...
- Peuvent être destinataires des seuls Noms, Prénoms, Adresses, Numéros de téléphones et emails : les syndics de copropriété de l'immeuble concerné et voisins, les voisins, les assurances, experts d'assurance et diagnostiqueurs, les artisans en cas de travaux ou mises aux normes, les candidats locataires pendant la période de dédite...

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT DANS LES BUREAUX DU MANDATAIRE

A LYON, LE 17/05/2021 - EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES.

ET COMPREND :

MOTS NULS

LIGNES NULLES

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »

LE BAILLEUR ou son mandataire

Préambule.

1. Etablissement du bail.

1.1. Forme et contenu du contrat.

1.2. Durée du contrat.

1.3. Conditions financières de la location.

1.3.1. Loyer.

1.3.1.1. Fixation du loyer initial.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.

1.3.2. Charges locatives.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.

1.3.4. Modalités de paiement.

1.4. Garanties.

1.4.1. Dépôt de garantie.

1.4.2. Garantie autonome.

1.4.3. Cautionnement.

1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

2.1. Obligations générales du bailleur.

2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

3.1. Congés.

3.1.1. Congé délivré par le locataire.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur.

3.2. Sortie du logement.

3.2.1. Etat des lieux de sortie.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

4.1. Règles de prescriptions.

4.2. Règlement amiable et conciliation.

4.3. Action en justice.

4.3.1. Généralités.

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.

4.4. Prévention des expulsions.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être 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 (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

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

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif, » le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
 - le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
 - le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat. Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Païement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ. Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc. Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties. En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement. Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) ([art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution](#)).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à [l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution](#).

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaire.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

