

Droit  
français

# Baux d'habitation



EURO

**Dominique Aguilar**

EUROGERSINFORMATION

28/11/2018

# LES REGLES APPLICABLES AUX BAUX D'HABITATION

## SOMMAIRE

Introduction p.9

### **I - Avant d'établir le contrat p.15**

A - Quelles garanties le bailleur peut-il prendre ? p.15

1 - Pièces justificatives p.15

2 - Garanties p.17

Questions- réponses p.18

B - Ce que le propriétaire bailleur ne peut pas faire p.22

C - Les obligations du propriétaire bailleur p. 24

1 - Un préalable: le bon état du logement et de ses équipements p.24

a - Le logement décent au sens du décret 2002-120 p.24

- Qu'est-ce qu'un logement décent? p.24

Questions- réponses p. 28

- L'action de mise en conformité aux normes de décence p.31

b - Une déclaration ou une autorisation de mise en location sont quelquefois nécessaires p.32

Questions-réponses p.33

2 - La mise à disposition du logement p.36

### **II - Forme et contenu du contrat de location p.38**

A - Un écrit p.38

1 - Pourquoi un écrit p.38

Questions-réponses p.38

2 - Quelles sanctions ? p.39

3 - Mentions minimales p.39

4 - Les clauses interdites p.43

Questions-réponses p.45

B - Les documents annexés au contrat de location p.47

1 - Dossier de diagnostic technique p.47

a - Lutte contre l'exposition au plomb p.47

b - Diagnostic de performance énergétique p.49

c - Etat des risques technologiques et naturels p.49

d - Amiante p.50

e - Electricité p.51

f - Gaz p.51

2 - Exposition au bruit p.51

3 - Les documents relatifs à l'organisation de la copropriété p.51

4 - Le récépissé de la déclaration de mise en location p.52

5 - Les références aux loyers p.52

6 - L'état des lieux p.52

Questions - réponses p.53

7 - La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs p.55

**III - Les parties au bail p.56**

A - Le propriétaire bailleur p.56

Questions-réponses p.56

B - Le locataire p.56

1 - Locataires mariés p.56

2 - Locataires signataires d'un Pacte Civil de Solidarité (PACS) p.57

3 - Concubins p.57

Questions - réponses p.58

#### **IV - La durée du bail p.60**

A - Durée de principe minimum p.60

B - Les possibilités de dérogation p.60

1 - Conclusion d'un nouveau bail pour une durée inférieure à 3 ans p.60

2 - Reconduction d'un bail de 3 ans pour une durée inférieure p.61

#### **V - Le loyer et les charges p.63**

A - Le loyer p.63

1 - Fixation du loyer initial : l'encadrement des loyers dans les zones tendues p.63

a - Zones tendues p.63

b - Mécanisme de l'encadrement des loyers p.64

c - L'application de l'encadrement des loyers : des débuts peu concluants p.65

d - La relance de l'encadrement des loyers dans le cadre de la loi ELAN p.65

e - Colocation p.66

2 - Modification du loyer p.66

a - La révision selon une clause du bail p.66

Questions- réponses p.67

b - L'augmentation du prix du loyer à la suite de travaux p.68

c - L'action en diminution de loyer dans les zones à loyers encadrés p.68

d - L'action en réévaluation du loyer dans les zones à loyers encadrés p.69

e - La réévaluation du loyer dans les zones à encadrement de loyer p.70

f - La possibilité de renégocier le prix du loyer dans les locations de meublés p.71

3 - Paiement du loyer p.71

Questions-réponses p.71

4 - Assurances et garanties couvrant les loyers impayés p.72

a - Une tentative avortée : la Garantie Universelle des Loyers (GUL) p.72

b - La nouvelle garantie : la garantie Visale p.72

Questions-réponses p.74

5 - Imputation du paiement p.74

B - Les charges locatives récupérables p.75

1 - Que sont les charges locatives récupérables ? p.75

Questions-réponses p.75

2 - Paiement des charges p.77

Questions-réponses p.77

C - En cas de problèmes de paiement p.78

1 - La phase précontentieuse p.78

2 - La procédure contentieuse : le bailleur veut « seulement » obtenir le paiement du ou des loyers/charges impayés p.79

3 - La procédure contentieuse : le non paiement des loyers/ charges comme cause de résiliation du contrat de location p.80

a - La procédure de résiliation p.80

b - La mise en échec de la procédure de résiliation p.81

c - L'incidence de la procédure de surendettement sur la procédure de résiliation p.82

4 - L'exécution forcée du jugement pour obtenir le paiement p.84

Questions-réponses p.85

**VI - Les obligations des parties durant le bail p.87**

A - Le bailleur p.87

1 - Obligation de délivrance p. 87

2 - Obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux p. 87

a - Elle implique l'absence de troubles causés par le bailleur lui-même p. 87

b - L'obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux ne s'étend pas à la garantie contre les troubles causés par des tiers, sauf exceptions p.88

c - Autres garanties dues par le bailleur p.89

d - Sanction du manquement du bailleur à ses obligations p.89

3 - Obligation d'entretien et de réparations p.90

a - L'entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat p.90

b - Les réparations à la charge du bailleur p.91

Questions-réponses p.91

c - Sanction du manquement à ses obligations par le bailleur p.92

B - Le locataire p.93

1 - Le locataire doit user du logement en bon père de famille et ne pas changer la destination des lieux p.93

Questions-réponses p.94

2 - Le locataire doit répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la location p.95

Questions-réponses p.96

3 - Responsabilité du locataire en cas d'incendie et autres risques locatifs p.96

4 - Le locataire est obligé de meubler les lieux en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers p.97

5 - Le locataire doit assurer l'entretien courant du logement p.97

Questions-réponses p.98

6 - Le locataire doit laisser exécuter les travaux nécessaires p.98

7 - Le locataire ne doit pas transformer les lieux sans accord du bailleur p.99

Questions-réponses p.99

8 - Cession et sous-location p.101

9 - Le locataire doit laisser visiter les lieux en vue de leur vente ou de leur location p.102

10 - Paiement du loyer et des charges p.102

11 - Sanction du non respect des obligations par le locataire p.102

## VII - La fin du bail : les congés p 104

A - Le congé donné par le locataire p.104

Questions-réponses p.105

B - Le congé donné par le propriétaire p.108

1 - Forme du congé p.108

2 - Congé pour reprendre pour habiter p.108

Questions-réponses p.110

3 - Congé pour vendre p.111

Questions-réponses p.113

4 - Congé pour motif légitime et sérieux p.114

5 - Sanction du caractère frauduleux du congé p.115

6 - Des locataires protégés contre les congés du bailleur dans la loi du 6 juillet 1989 p.115

7 - Suspension de la possibilité de donner congé p.116

Questions-réponses p.116

## VIII - Les obligations des parties à la fin du bail p.117

A - Durant le délai de préavis, les droits et les obligations restent les mêmes sauf cas particulier p.117

B - Etat des lieux de départ p.117

C - Travaux et améliorations fait par le locataire p.117

D - Dépôt de garantie p.118

Questions-réponses p.119

E - Départ volontaire du locataire p.120

Questions-réponses p.120

F - Abandon des lieux par le locataire / Décès du locataire p.120

F - Départ forcé du locataire : l'expulsion p.121

1 - Délais p.122

2 - Transmission du jugement p.122

3 - Commandement de quitter les lieux p.122

4 - Suites du commandement p.122

Questions-réponses p.123

Le cas particulier des squatteurs p.123

ANNEXES p.127

Annexe 1 : Contrat type de location ou de colocation de logement nu p.127

Annexe 2 : Contrat type de location ou de colocation de logement meublé p.133

Annexe 3 : Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale p.139

Annexe 4 : Arrêté du 13 décembre 2017 relatif au contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement p.162

Annexe 5 : Principales mesures de mise en application de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové p.177

Annexe 6 : Dispositions applicables au bail mobilité p.179

Annexe 7 : Surendettement et résiliation du bail : les modifications apportées par la loi ELAN p.182