



LOCAL :

CONTRAT DE LOCATION

Le présent contrat de location est soumis au titre 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Il est constitué des conditions particulières, des conditions générales ainsi que du règlement intérieur des immeubles ; ces trois parties forment un tout indissociable.

PARTIE I : CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La **RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS**, société d'économie mixte locale au capital de 33 784 400 euros dont le siège social est à Paris 75621, 13, avenue de la Porte d'Italie, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 55203270800216 représentée par
, directrice territoriale, dûment habilitée à l'effet des présentes

désignée ci-après "le bailleur"

et :

désigné(s) ci-après "le locataire"

I- OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

Type d'habitat : immeuble collectif immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble : mono propriété copropriété

Période de construction :

Localisation

Groupe :

Bâtiment : Escalier : Local :

Adresse :

Etage :

Porte :

Description :

Surface habitable : m² (hors annexes)

Prestations :

Equipements communs et d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Chauffage : individuel collectif mixte

Eau chaude sanitaire : individuelle collective répartition au compteur

Locaux annexes :

VII- CLAUSE DE SOLIDARITE

Chacun des colocataires sera personnellement et solidairement tenu au respect de la totalité des obligations incombant au locataire en vertu du présent contrat. En conséquence, le bailleur pourra toujours réclamer à l'un ou à l'autre le paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités, et plus généralement de toutes les sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat.

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme du loyer (en principal et charges) à son échéance, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, la présente location sera résiliée de plein droit, deux mois après un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu et resté infructueux.

La présente location sera également résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et un mois après un commandement d'exécuter resté infructueux, ainsi 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.

IX- HONORAIRES DE LOCATION : 0 €

X- PIECES ANNEXEES AU PRESENT CONTRAT

Merci de bien vouloir cocher les différentes pièces remises à la signature du bail

- Le constat d'état des lieux
- Le décompte de surface corrigée ou utile (parc conventionné)
- L'attestation d'amélioration de la performance énergétique en cas de contribution au partage des économies d'énergie.

- Pour le logement :
 - Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - Le constat de risque d'exposition au plomb - CREP (immeuble construit avant le 1/1/1949)
 - La fiche de synthèse amiante (immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997)
 - Le diagnostic relatif à l'état des installations électriques
 - Le diagnostic relatif à l'état des installations gaz

- Pour l'immeuble :
 - La fiche récapitulative du diagnostic amiante (DTA)
 - L'état des risques et pollutions
 - L'extrait du règlement de copropriété (selon les cas)

II - CONDITIONS GENERALES

Les parties désignées aux conditions particulières ci-dessus ont établi le présent contrat en conformité avec la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et sont convenues des conditions générales suivantes :

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières.

La présente location étant faite à titre de résidence principale, le logement doit être occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire devra utiliser le logement conformément à la destination prévue aux conditions particulières. Si cette destination est à usage exclusif d'habitation, le locataire ne pourra y exercer, même dans une partie, aucune activité professionnelle, commerciale, artisanale ou industrielle.

Si cette destination est à usage mixte professionnel et d'habitation, le locataire ne pourra y exercer que l'activité déclarée, à l'exclusion de toute autre.

Le locataire aura la jouissance des lieux à compter de la date de prise d'effet du contrat, telle qu'elle est indiquée aux conditions particulières.

Le locataire déclare avoir visité les lieux, dont l'état sera consigné sur le procès-verbal qui sera établi contradictoirement conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 2 - RENOUELEMENT DU CONTRAT

L'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, avec un nouveau loyer fixé dans les conditions de l'article 17-2 de la dite loi et explicitées dans la notice d'information jointe au présent bail.

A défaut d'une telle proposition ou d'un congé donné par le locataire ou le bailleur, le contrat est tacitement reconduit pour une durée de six ans.

ARTICLE 3 - MODALITES DU CONGE

Le locataire peut donner congé au bailleur à tout moment. **Le délai de préavis est d'un mois** sur les territoires visés au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Le congé donné par le bailleur doit être justifié par sa décision de vendre le logement ou par un motif légitime et sérieux. Le délai de préavis applicable au congé donné par le bailleur est de six mois.

Le congé donné par le locataire ou le bailleur doit être notifié dans les conditions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et explicitées dans la notice d'information jointe au présent bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier, ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

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

Si le locataire se maintient dans les lieux au-delà de la date d'expiration du préavis, nonobstant toute action judiciaire du bailleur, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui des charges et du loyer actualisé.

ARTICLE 4- INCESSIBILITE ET INTRANSMISSIBILITE

Le présent contrat est incessible et intransmissible.

Le locataire ne pourra sous-louer les lieux loués, même partiellement, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

ARTICLE 5 - LOYER

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqué aux conditions particulières, dans la limite du loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral sur les territoires visés au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Il sera révisé chaque année, au 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et explicitées dans la notice d'information jointe au présent bail.

Le bailleur ou son mandataire remettra gratuitement une quittance au locataire sur sa demande ou, en cas de règlement partiel, lui délivrera un reçu.

Le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance avec l'accord exprès du locataire.

Lorsque le locataire bénéficie d'une aide au logement, le montant de cette aide apparaît en déduction du paiement des loyers, sur l'avis d'échéance, à condition que l'organisme payeur, notamment la Caisse d'allocations familiales, la verse directement au bailleur.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Avant son entrée dans les lieux, le locataire versera au bailleur un dépôt de garantie équivalent à **un mois** de loyer en principal.

Ce dépôt de garantie est restitué au départ du locataire dans les conditions de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, explicitées dans la notice d'information jointe au présent bail.

Le locataire s'interdit formellement d'imputer à ce dépôt, en fin de contrat, les loyers dont il restera redevable et notamment ceux afférents à la période de préavis.

ARTICLE 7 - CHARGES LOCATIVES

Outre le loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges locatives telles que définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 et tout autre texte qui pourrait le compléter ou remplacer.

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions faisant l'objet d'une régularisation annuelle, en plus ou en moins, dans les conditions de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et explicitées dans la notice d'information jointe au présent bail.

Le montant des provisions ne peut en aucun cas constituer un engagement de la part du bailleur.

Les provisions sont normalement définies pour un exercice de charges entier, allant du 1er janvier au 31 décembre. Toutefois, en cas de nécessité dont il devra alors être justifié auprès du locataire, le bailleur se réserve la possibilité de les modifier en cours de période, dans les conditions prévues ci-dessus.

La valeur des acomptes mensuels lors de la prise d'effet du bail est indiquée aux conditions particulières.

Dans le cas où la location ne serait effective que pendant une partie de l'exercice, la part des charges imputables au locataire, quelle que soit leur nature, sera déterminée au prorata de la durée de la location.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Le bailleur est tenu des obligations définies à l'article 6 et 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, rappelées dans la notice d'information jointe au présent bail.

Le locataire est tenu, outre la paiement du loyer et des charges récupérables au terme convenu, de respecter ses obligations prévues notamment à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et rappelées dans la notice d'information jointe au présent bail, en particulier :

- respecter les conditions du règlement intérieur des immeubles annexé au présent contrat et en faisant partie intégrante, qu'il déclare connaître ;

- user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et en s'abstenant en toute circonstance de ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à la bonne tenue de l'immeuble ;

- 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 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 ;

- 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 telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 ou tout autre texte qui pourrait le compléter ou remplacer, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

S'il existe dans le local loué un ballon d'eau chaude électrique, une chaudière à gaz individuelle ou tout autre appareil de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, le locataire devra faire entretenir cet appareil par une entreprise agréée et en justifier tous les ans par la production d'un certificat d'entretien.

Le bailleur se réserve toutefois expressément la possibilité de faire assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ou de tous les autres équipements collectifs et d'imputer le coût de cet entretien aux charges locatives conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; le locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces divers équipements ;

- permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux permettant la mise en conformité du logement avec les normes de décence visées au décret n° 2002- 120 du 30 janvier 2002 ;

- faciliter la visite des locaux par les agents du bailleur lorsque cela est nécessaire pour l'entretien de l'immeuble. Cette visite aura lieu, sauf cas d'urgence, à une heure déterminée en accord avec le locataire ;

- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire et ne faire aucun changement de distribution ou modification quelconque des lieux pouvant constituer une transformation de la chose louée, sans autorisation préalable du bailleur. Dans le cas où ces travaux intéresseraient le gros œuvre, ils ne pourraient être exécutés que sous la direction de l'architecte du bailleur. Dans le cas contraire, ils pourraient être exécutés par l'architecte du locataire et des entreprises agréées par le bailleur mais sous la surveillance de l'architecte de ce dernier ;

- s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et 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 ;

- établir, en cas de sinistre, une déclaration auprès de son assureur et en avvertir le bailleur, en lui communiquant le double de cette déclaration dans le délai de 24 heures ;

- ne posséder des animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de trouble et dans le respect des conditions énoncées au règlement intérieur. Toutes les dégradations qu'ils pourraient causer seront mises à la charge de leur propriétaire.

Le bailleur ne garantit pas le locataire contre :

- les troubles de fait ou actes délictueux dont serait victime le locataire de la part de tiers (article 1725 du code civil), le locataire devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des lieux loués ;
- les accidents survenus aux usagers des terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles ceux-ci auraient confié leurs enfants ;
- les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs, notamment dans le cas d'enfants non accompagnés ;
- les accidents résultant de l'obturation par le locataire des dispositifs d'aération ou de ventilation conformes à la réglementation.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité ou diminution de loyer pour des restrictions ou interruptions dans les services du chauffage, de l'eau, du gaz, de l'électricité, ainsi qu'en cas d'infiltration d'eau dans les caves et parkings en sous-sol, dans la mesure où ces restrictions ou interruptions répondent aux conditions posées par l'article 1724 du code civil ou ne constituent pas des diminutions ou des suppressions de prestations stipulées au contrat au sens de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Si tout ou partie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée était interrompu pour une cause étrangère ou encore en cas de force majeure, le bailleur ne serait, en aucune façon, responsable et ne pourrait être tenu à aucune indemnité.

ARTICLE 9 - RESILIATION JUDICIAIRE

Outre la mise en jeu de la clause résolutoire visée aux conditions particulières, le présent bail peut également être résilié judiciairement, par toutes voies de droit, dans les cas suivants:

- En cas d'infraction aux clauses du présent contrat et notamment de toute sous-location ou cession partielle ou totale.
- Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants.
Dans ce cas, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification d'un commandement d'huissier de justice, ce dernier peut procéder, dans les conditions prévues aux articles L.142-1 et L.142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de l'état d'abandon du logement.

A compter de la résiliation du contrat, l'occupant versera au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer principal mensuel en vigueur à la date de résiliation, augmenté des charges locatives.

ARTICLE 10 - LIBERATION DES LIEUX - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire ou par constat d'huissier sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution, dans les conditions de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et explicitées dans la notice d'information jointe au présent bail

Dès lors qu'il aura été donné congé, et pendant la durée du préavis, le locataire devra d'une part laisser visiter les locaux loués deux heures par jour ouvrable, déterminées par accord entre les parties, et, à défaut, de 17 à 19 heures, et d'autre part ne pas s'opposer à ce que le bailleur, s'il le juge à propos, fasse placer un écriteau au balcon ou à une fenêtre de façade.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, le locataire restituera au représentant du bailleur le jeu complet des clés du logement qu'il occupait et de ses annexes, de sa boîte aux lettres, des divers locaux communs auxquels il avait accès, étant précisé qu'il s'interdit d'en conserver aucune sous peine de prendre à sa charge le remplacement de la ou des serrures concernées.

Cette remise des clés fera l'objet d'une décharge qui lui sera délivrée par le bailleur.

Avant le terme du bail, il sera procédé contradictoirement avec le locataire à une visite des lieux à la suite de laquelle il sera remis au locataire un état des réparations locatives qu'il aura à effectuer. Les

réparations devront être terminées avant sa sortie des lieux loués. Si les réparations dont il s'agit n'avaient pas été effectuées à la date de l'état des lieux contradictoire, le bailleur aurait le droit, sans aucune formalité, d'y faire procéder lui-même d'office, aux frais du locataire sortant, sans préjudice de tels dommages-intérêts qui seraient mis à la charge du locataire.

Le locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté et la cave et les emplacements de parking vides et nettoyés, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également mis à sa charge. Il aura également à sa charge les réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

ARTICLE 11 - DONNEES PERSONNELLES

Les informations concernant le locataire font l'objet d'un traitement informatique par la RIVP, responsable de traitement dont le siège social se situe au 13, avenue de la Porte d'Italie à Paris (75013), elles sont destinées à un usage interne notamment pour :

- instruire les demandes d'attribution, d'adaptabilité ou de mutation des logements et, en particulier, prendre en compte les décisions des Commissions d'attribution des logements ou des Commissions départementales de médiation ;
- mettre en œuvre le suivi social personnalisé proposé aux personnes et familles en difficultés, lors de l'attribution d'un logement ou en cours de gestion locative ;
- gérer le patrimoine immobilier de la RIVP (gestion locative et patrimoniale des logements et de leurs accessoires ; relations avec les gestionnaires des aides au logement et les réservataires des logements ; gestion des locaux d'activité et des locaux commerciaux ou professionnels ; fonctionnement des syndicats de copropriétaires ; fonctionnement des associations foncières urbaines et des associations syndicales ; élection des représentants des locataires au conseil d'administration ; négociation d'accords collectifs avec les résidents ; contrôle de la représentativité des associations de locataires ; mise en œuvre des politiques publiques concernant l'habitat à caractère social ; réalisation d'enquêtes en matière d'accession à la propriété et de location ; fonctionnement des sociétés ayant pour objet la construction de logements en accession ou la vente d'habitations à loyer modéré) ;
- contrôler l'accès nominatif aux zones soumises à une restriction de circulation (vidéosurveillance des espaces communs non ouverts au public à des fins de sécurisation des biens et des personnes) ;
- gestion des précontentieux et des contentieux avec les cocontractants, les demandeurs de logement, les occupants des logements et les tiers responsables d'atteintes au personnel ou au patrimoine d'un bailleur social ;
- exécution des décisions de justice ayant une incidence sur un lieu de résidence, telles que les décisions ordonnant l'éloignement d'un résident ou un relogement en urgence.

Ainsi, peuvent également être destinataires des informations les concernant et dans les limites de leurs attributions respectives :

- l'organisme financier teneur du compte courant du locataire ou du propriétaire ;
- les compagnies d'assurances du locataire ou du propriétaire ;
- la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) ;
- les auxiliaires de justice et les officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances ;
- les organismes payeurs d'aides au logement (CAF/CMSA) ;
- les services des impôts autorisés à obtenir communication des données dans le cadre de leur mission ;
- le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;
- la commission de surendettement ;
- les organismes habilités à mettre en œuvre ou suivre un accompagnement social ;
- les réservataires de logements ;
- Les associations de locataires ;
- l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) ;
- la commission d'attribution des logements ;
- le maire de la commune où se situent les logements, ou son délégué, en sa qualité de membre de la commission d'attribution ;
- la commission de médiation DALO ;

- le système national d'enregistrement (SNE) et les dispositifs de gestion partagée des demandes de logements ;
- les collectivités, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le service commun d'enregistrement et le service intégré d'accueil et d'intégration (SIAO) compétents assurant le service d'enregistrement des demandes de logement ;
- l'organisme participant à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD);
- le service de l'État ou du département assurant le secrétariat des instances locales du PDALHPD ;
- la commission de coordination de l'accord collectif intercommunal.

De plus, la RIVP pourra être amenée à transmettre certaines données à d'autres destinataires en cas de légitime nécessité :

- transmission des coordonnées du locataire à des prestataires ou sous traitants chargés de réaliser des enquêtes et d'établir des statistiques relatives à la gestion et à l'occupation du patrimoine immobilier, à la réhabilitation des immeubles et des logements ou à l'appréciation de la qualité du service ;
- transmission des coordonnées du locataire à des prestataires ou sous traitants devant intervenir à l'intérieur du logement, et ce principalement pour une prise de rendez-vous ;
- transmission des éléments nécessaires à des organismes de recouvrement en cas d'impayés ;
- transmission des données nécessaires à la gestion des réseaux techniques, en particulier de distribution d'énergie, d'eau et de télécommunications, aux entreprises intervenant ou gérant ces réseaux ;
- transmission des données nécessaires à la gestion des contrôles d'accès et de la vidéosurveillance des espaces communs non ouverts au public, aux prestataires et sous-traitants chargés de l'installation, de la maintenance ou de la gestion du dispositif ;
- transmission des données nécessaires à la gestion des syndicats de copropriétaires dans lesquels le bailleur exerce la mission de syndic ou de membre d'un conseil syndical, aux copropriétaires, aux membres du conseil syndical, aux services du syndic, administrateurs provisoires, syndics judiciaires ou mandataires *ad hoc* ;
- transmission de la courbe de charges aux personnels dûment habilités des fournisseurs d'énergie, des gestionnaires de réseaux et des sociétés tierces pour la mise en place de tarifs adaptés à la consommation des ménages, pour la gestion du réseau de distribution et la fourniture de services complémentaires.

Ces données sont stockées en Union Européenne (UE) et ne sont pas transférées dans un pays situés en dehors de l'Union Européenne.

Elles sont conservées le temps strictement nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées, puis sont archivées le temps nécessaire à l'accomplissement d'obligations légales (contrôle ANCOLS), ou, en cas de contentieux, le temps de la prescription de l'action en justice correspondante.

Conformément à la loi « informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, vous bénéficiez d'un droit d'accès, d'effacement, de rectification ou de limitation aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à : RIVP DPO, 13 Avenue de la Porte d'Italie 75621 PARIS CEDEX 13 ou par mail à l'adresse : contactdpo@rivp.fr. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Un justificatif d'identité devra être joint à la demande.

Vous avez également la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale informatique et libertés (CNIL).

PARTIE III - REGLEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES

PREAMBULE

Le preneur ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du contrat de location, il lui est remis le règlement intérieur des immeubles de la RIVP qui est annexé audit contrat pour en faire partie intégrante. Le preneur s'engage à respecter ledit règlement et à le faire respecter par les personnes vivant avec lui ou à son service.

Ce règlement a pour objet de fixer certaines règles élémentaires permettant une jouissance paisible du local loué dans un but de cohabitation normale de l'ensemble des locataires.

1 - ANIMAUX

Les animaux domestiques ne sont tolérés dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de désordres ou de réclamations de la part d'autres locataires et n'est pas source de dégradations ou de nuisances pour les lieux loués, les locaux communs ni les cours, jardins et plantations; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse.

Il est expressément prévu que les animaux dangereux ou dressés en vue de l'attaque de 1ère catégorie au sens des dispositions de l'article 2 de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 et de l'arrêté du 27 avril 1999 sont formellement interdits dans les lieux loués et dans le périmètre des ensembles immobiliers gérés par la RIVP.

Les chiens de garde et de défense de 2ème catégorie (loi du 6 janvier 1999) ne peuvent être détenus que s'ils ne causent aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux occupants. Dans les parties communes, ils doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. De plus, un permis de détention délivré par le maire de la commune de résidence est exigé.

Le preneur s'engage également à ne pas attirer d'animaux en disposant de la nourriture - ou des substances diverses - également susceptibles de faire proliférer les insectes.

2 - ANTENNES RECEPTRICES DE RADIODIFFUSION ET T.V.

Les modes collectifs de réception sont privilégiés, aussi le raccordement à l'antenne collective ou à l'un des réseaux câblés est utilisé en priorité, avant de recourir à une antenne individuelle extérieure dont l'installation doit recevoir une autorisation expresse du bailleur.

Le locataire devra, au préalable, notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, une demande d'autorisation comportant une description détaillée des travaux à entreprendre assortie d'un plan ou d'un schéma de l'installation. La notification doit indiquer également la nature du ou des services dont la réception serait obtenue à l'aide de l'installation projetée.

3 - APPAREILS DE CHAUFFAGE

Le preneur s'engage à n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou fonctionnant au gaz en bouteille tant pour le chauffage que pour la cuisine ou l'éclairage.

Par ailleurs, l'emploi d'appareils de chauffage d'appoint alimentés par un combustible liquide (essence, pétrole, etc.) est strictement interdit dans tous les locaux ainsi que le stockage de ces combustibles, liquides ou gazeux, dans les caves.

4 - APPAREILS SANITAIRES

Le preneur s'engage à ne pas y jeter d'ordures, débris, corps solides quelconques ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduits d'écoulement des appareils sanitaires, évier, W.C., etc.

Les frais de dégorgeement ou de réparation des appareils et des canalisations seraient supportés par le locataire responsable.

5 - ASCENSEURS

Le preneur s'engage à n'utiliser l'ascenseur qu'en conformité avec les usages et règlements et en particulier avec les conditions d'utilisation prescrites par le constructeur et affichées à l'intérieur de la cabine. Les enfants devront toujours être accompagnés.

6 - BRUITS

Le preneur s'engage à :

- ne pas utiliser d'appareils bruyants, dangereux ou incommodes (appareils ménagers, de bricolage, etc.) ;
- régler le niveau acoustique des appareils de diffusion sonore (radio, télévision, chaîne hi-fi, etc.) de manière à ce que les voisins ne soient en aucun cas importunés. Il en sera de même de tout instrument de musique ;
- faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants ou les tiers, notamment pour les bruits, vibrations ou trépidations causés par le locataire ou par des appareils lui appartenant.

7 - DEMENAGEMENTS - EMMENAGEMENTS - LIVRAISONS

Le preneur s'engage à veiller à ce que le stationnement des véhicules de déménagement, d'emménagement ou de livraison n'ait pas lieu dans les parties interdites à la circulation ou au stationnement.

8 - DEPOTS D'OBJETS

Le preneur s'engage à ne déposer aucun objet dans les parties communes (hall d'entrée, vestibule, paliers, escaliers, couloirs de caves, cours, courettes, jardins y compris les abords des grilles des squares et des immeubles, etc.) ; cette interdiction s'étend aux voitures d'enfants et aux cycles sans moteur qui ne doivent être garés que dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet s'il en existe (les cycles à moteur ne peuvent être remisés que dans des emplacements autorisés pour le stationnement des véhicules automobiles).

9 - ESPACES VERTS - AIRES DE JEUX - SQUARES

Le preneur s'engage à :

- respecter le bon état des espaces verts, plantations et fleurs dont la cueillette est bien entendu interdite ;
- veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet et ne circulent pas à bicyclette, patinette, rollers, patins, planche à roulettes, etc. et respectent les espaces verts et les plantations.

10 - FENETRES - BALCONS - LOGGIAS - TERRASSES - PALIERS DES ESCALIERS DE SERVICE OU AUTRES

Le preneur s'engage à ne rien **secouer, battre, laver, étendre ou déposer** sur les fenêtres, balcons, loggias, terrasses, paliers des escaliers de service, tant en façade que dans les cours intérieures. Cette interdiction concerne en particulier linge, tapis, pots de fleurs, caisses, cages, etc.

Les balcons et terrasses ne doivent, en aucun cas, servir à entreposer des produits inflammables, cause d'incendie.

Ils ne doivent pas non plus servir à entroposer des sacs d'ordures ménagères, des encombrants, etc., cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage. Le locataire doit nettoyer régulièrement les balcons et terrasses pour éviter la multiplication des pigeons qui pourraient y nicher..

Les pots de fleurs sont interdits aux fenêtres mais sont acceptés lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des balcons et loggias et placés dans des bacs prévus à cet effet et comportant une réserve d'eau qui permette d'éviter tout ruissellement.

La pose de stores n'est permise que s'il s'agit d'un type autorisé par le bailleur. L'entretien des stores est à la charge du preneur.

La pose de claies, canisses, etc. est interdite.

11 - GARDIENS ET CONCIERGES

Pour tout arrangement d'usage susceptible d'intervenir entre les gardiens-concierges et les locataires tel que : garde des clés, plis recommandés, etc. le bailleur y étant étranger, sa responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée.

12 - INSCRIPTIONS - ECRITEAUX - ENSEIGNES- PLAQUES

Le preneur s'engage à ne placer aucune enseigne, plaque, carte ou inscription à l'extérieur ou à l'intérieur de l'immeuble.

Il est également interdit de poser des plaques indicatrices du nom sur les portes palières en dehors des porte-étiquettes prévus à cet effet.

Toutefois, les locataires exerçant une activité professionnelle autorisée aux termes des caractéristiques particulières du bail pourront installer leur plaque à la porte d'entrée de l'immeuble, sous réserve de l'accord écrit du bailleur et en se conformant aux dimensions et à l'emplacement qui leur seront désignés.

13 - ORDURES MENAGERES

Le preneur s'engage à respecter le tri sélectif s'il est en place.

Immeubles non munis d'un vide-ordures

Le preneur s'engage à ne transporter les ordures ménagères qu'aux emplacements réservés à cet effet, aux heures autorisées, et à les vider dans les poubelles collectives.

Immeubles munis d'un vide-ordures

Le preneur s'engage à ne pas jeter dans le vide-ordures des débris ou objets quelconques qui soient par leur nature ou leur dimension susceptibles d'endommager l'appareil, de l'engorger ou d'en altérer le fonctionnement.

Il est interdit d'y jeter des objets en verre, contondants, résidus ménagers liquides, objets susceptibles d'enflammer les débris, et d'une manière générale tous les éléments pouvant présenter un danger potentiel pour le personnel de gardiennage.

14 - SECURITE - INCENDIE

Le preneur s'engage à respecter les règles élémentaires de prévention contre l'incendie : surcharges des installations électriques, emploi inconsidéré de produits inflammables (liquides, colles, etc.), cuisson d'aliments sans surveillance.

En cas d'absence, il doit fermer tous les robinets d'arrêt et compteurs et laisser les clés du logement à une personne désignée au représentant du bailleur.

Le stockage par le preneur de produits dangereux, toxiques, inflammables, explosifs, de bouteilles de gaz, pneus, batteries, etc. est interdit dans la totalité des parties communes ou privatives des immeubles gérés par la RIVP.

Le preneur s'interdit d'utiliser la ou les cheminées présentes dans son logement, qu'elles soient à foyer ouvert ou fermé, comme moyen de chauffage principal, d'appoint ou d'agrément et ce, quelle que soit la nature du combustible utilisé.

15 - SOLS

Le preneur s'engage à :

- ne pas **coller** -sur les revêtements de sol existants ou sur les parquets des lieux loués- un autre revêtement quel qu'il soit (moquette, linoléum, dalles de plastique...sans que cette liste soit limitative)

- ne pas surcharger anormalement les planchers des lieux loués.

16 - TRAVAUX PRIVÉS DANS LES PARTIES COMMUNES

Le preneur s'engage à ne pas utiliser les parties communes, caves, parkings, etc. pour y effectuer un travail de quelque nature que ce soit, ni procéder à des installations ou branchements d'électricité ou d'eau.

17 - VEHICULES AUTOMOBILES

Si vous louez un parking, les véhicules seront garés uniquement sur les emplacements réservés à cet effet, à l'exclusion de tout autre endroit.

Pour l'étendue de ses obligations, le titulaire d'un emplacement de stationnement se reportera au règlement intérieur annexé au contrat de location de son parking.

18 - VENTILATION

Le preneur veillera à la bonne aération du logement afin d'éviter les désordres trouvant leur origine dans une absence ou une insuffisance de ventilation.

Pour éviter les condensations et les risques de graves désordres, le preneur s'engage à ne pas obstruer les bouches de ventilation situées en façade et les nettoyer plusieurs fois par an en les démontant au besoin.

Les mêmes dispositions doivent être respectées dans les immeubles équipés d'une ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) pour les bouches de ventilation destinées à l'évacuation de l'air vicié situées en partie haute des murs des cuisines, salles d'eau, W.C. ou cellier.

Si le preneur installe une hotte aspirante de cuisine, celle-ci ne doit jamais être raccordée à la V.M.C.

Fait enexemplaires à....., le.....

Rayés nuls ou ajoutés :
mots
lignes

Le bailleur ou son mandataire,

Le locataire,
Signature précédée de la mention
«lu et approuvé»

REGLEMENT INTERIEUR DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DE VEHICULE

Ce règlement a pour objet de fixer certaines règles élémentaires permettant une jouissance paisible des emplacements loués dans un but de cohabitation normale entre les usagers et de respect des impératifs de sécurité.

Assurance et conformité :

- Avant son entrée en jouissance, le preneur aura apporté la preuve de l'assurance de son véhicule, qu'il maintiendra pendant toute la durée de la location, contre le vol, les risques d'incendie et d'explosion, y compris les risques locatifs et de voisinage et les dégâts aux tiers. Il s'engage à prévenir la RIVP de tout sinistre. A la demande du bailleur, il justifiera de cette obligation par la production des polices d'assurance et des quittances de primes annuelles.
- Le bailleur dégage son entière responsabilité pour les dommages, quels qu'ils soient, occasionnés aux véhicules (dégradation, vol, collision, incendie, inondation, etc.) et ne saurait, en aucun cas, être tenu à réparation, ce que le preneur accepte expressément. Il ne saurait également être tenu responsable des agressions sous quelques formes que ce soient, dont pourraient être victimes les usagers du garage.
- Le propriétaire d'un véhicule G.P.L. doit impérativement attester que ce dernier est conforme à l'arrêté du 31/10/2000 (équipement d'une valve de sécurité) et fournir l'attestation correspondante.

Usage des lieux :

- Le preneur doit occuper l'emplacement dont le numéro est indiqué au paragraphe «désignation des lieux» du contrat de location dont le présent règlement constitue une annexe, à l'exclusion de tout autre endroit ou emplacement.
- L'emplacement loué servira uniquement au garage du véhicule du preneur et ne pourra jamais, même à titre précaire, servir de dépôt (objets, meubles, remorque, caravane...). Les véhicules devront être rangés dans les limites exactes des emplacements désignés et ne pourront, même à titre exceptionnel, stationner sur les dégagements et les rampes d'accès ni empiéter sur les emplacements voisins.
- Le preneur s'engage à respecter les règlements de circulation et de signalisation dans l'enceinte du groupe immobilier, à ne pas utiliser d'avertisseur et à rouler à une vitesse adaptée aux circonstances permettant la maîtrise permanente du véhicule. Le plus grand soin devra être apporté dans les manœuvres et toutes précautions seront prises pour éviter tout préjudice aux piétons et aux autres véhicules. En cas de dommages, les parties se référeront expressément au Code de la route.
- Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en constant état de propreté et fera disparaître toute trace d'huile qui pourrait provenir de son véhicule. Le stockage de carburants, huiles, pneus, batteries... et de tous produits inflammables est totalement interdit.
- Le preneur ne pourra procéder au lavage de son véhicule ni à des réparations diverses ou à des essais de moteur. S'il existe des prises de courant dans le garage, elles ne peuvent en aucun cas être utilisées par les locataires.
- Si l'emplacement dispose d'un moyen individuel de fermeture ou de condamnation (porte de box, stop-parking...) le preneur en assurera l'entretien ou la réparation à ses frais exclusifs.

Moyens d'accès :

- Les moyens d'accès au parking ou à l'emplacement fourni par le bailleur ne peuvent être prêtés sous aucun prétexte ; en cas d'incident ou d'accident suite à un prêt, le locataire sera tenu pour responsable.

· Le preneur s'interdit de laisser à l'intérieur de son véhicule, même fermé à clé, les moyens d'accès (émetteur, carte, clé...). En cas de perte ou de détérioration de dispositifs programmables, le locataire s'engage à prévenir immédiatement le bailleur afin d'invalider ceux-ci et de régler au bailleur les sommes correspondant à la valeur de remplacement de l'élément manquant.

Le preneur ne pourra, sous peine de résiliation immédiate, céder son droit à la présente location ni sous-louer non plus substituer, même à titre gratuit, à aucune personne membre ou non de sa famille. Il ne pourra, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur, faire aucun changement dans les lieux loués. Il devra, sans pouvoir prétendre de ce chef à aucune indemnité ou remise de loyer, subir, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux que le bailleur jugerait nécessaires dans les locaux. En fin de contrat, le preneur sera tenu de rendre l'emplacement en bon état de propreté, de restituer en état de fonctionnement l'ensemble des moyens d'accès au parking qui lui ont été remis et satisfaire aux obligations locatives.

Fait en exemplaires originaux, à Paris, le ...

Rayés nuls ou ajoutés :

mots

lignes

Le bailleur ou son mandataire

Le locataire

Signature précédée de la mention

«Lu et approuvé»



ANNEXE

NOTICE D'INFORMATION

1. Etablissement du bail	2
1.1. Forme et contenu du contrat	2
1.2. Durée du contrat	2
1.3. Conditions financières de la location	2
1.3.1. Loyer	2
1.3.2. Charges locatives (art. 23)	4
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)	5
1.3.4. Modalités de paiement	5
1.4. Garanties	5
1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)	5
1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)	5
1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)	6
1.5. Etat des lieux (art. 3-2)	6
2. Droits et obligations des parties	7
2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)	7
2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)	8
3. Fin de contrat et sortie du logement	9
3.1. Congés (art. 15 et 25-8)	9
3.1.1. Congé délivré par le locataire	9
3.1.2. Congé délivré par le bailleur	9
3.2. Sortie du logement	10
3.2.1. Etat des lieux de sortie	10
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)	10
4. Règlement des litiges locatifs	10
4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)	10
4.2. Règlement amiable et conciliation	10
4.3. Action en justice	11
4.3.1. Généralités	11
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)	11
4.4. Prévention des expulsions	12
4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement	12
4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)	13
4.5. Procédure d'expulsion	13
5. Contacts utiles	13

Préambule

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.annuaires.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).