

# CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION LOGEMENT MEUBLÉ EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

Conforme au contrat type défini à l'annexe 2 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015.

Soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.

Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

### Le bailleur

**Mathieu CHANTALAT** demeurant 33 Rue La Fayette, 75009 Paris, France,

Désigné(s) ci-après "le bailleur",

### Le locataire

**Alban PETIT**,

Ci-après "le locataire",

Il a été convenu ce qui suit :

## II. Objet du contrat

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

### A. Consistance du logement

Adresse du logement : **44 Rue du Faubourg Montmartre, 75009 Paris, France**

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : copropriété

Période de construction : \_\_\_\_\_

Surface habitable : **33 m<sup>2</sup>**

Nombre de pièces principales : 2

Autres parties du logement : \_\_\_\_\_

Éléments d'équipements du logement : \_\_\_\_\_

Modalité de production de chauffage : individuel

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle

## **B. Destination des locaux**

Les locaux sont loués pour un usage exclusif **d'habitation à titre de résidence principale**.

## **C. Locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire**

## **D. Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun**

## **E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication**

Raccordement TV

Raccordement ADSL

# **III. Date de prise d'effet et durée du contrat**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

## **A. Date de prise d'effet du contrat**

Date de prise d'effet du contrat : **23/04/2023**

## **B. Durée du contrat**

Durée du contrat : **1 an**

À l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

# **IV. Conditions financières**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

## **A. Loyer**

1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel : **1000 €**

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI

Montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/ mois

Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ € / mois

Complément de loyer : NÉANT

## 2° Modalités de révision

a) Date de révision : 1er du mois suivant l'anniversaire

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : **4T 2022 valeur 137,26**

Le loyer sera révisé chaque année à la date indiquée précédemment, en comparant la variation annuelle du dernier indice IRL connu, ou de tout autre indice l'ayant remplacé.

## B. Charges récupérables

Modalité de règlement des charges récupérables : **forfait de charges**

Montant du forfait de charges : \_\_\_\_\_ € / mois

Modalités de révision du forfait de charges : Indexation identique au loyer

## C. Souscription par le bailleur d'une assurance multi-risque habitation pour le compte des colocataires

NON

## D. Souscription par le bailleur des abonnements privés

NON

## E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement : mensuelle

Paiement : à échoir

Date ou période de paiement : **au plus tard le 5 du mois**

Lieu de paiement : paiement reçu par le propriétaire

Récapitulatif des sommes dues chaque mois par le locataire à partir de la première échéance complète	
Loyer mensuel	1 000,00 €
Provision/forfait de charges	0,00 €
<b>Total</b>	_____ €

## V. Travaux

### A. Travaux bailleur entre deux locataires

Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

NÉANT

### B. Travaux bailleur en cours de bail

Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

NÉANT

### **C. Travaux locataire en cours de bail**

Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

NÉANT

## **VI. Garanties**

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **2000 €**

En cas de co-titularité du bail, le dépôt de garantie ne sera restitué en intégralité que lors de la résiliation du contrat, une fois les locaux libérés.

Il est enfin rappelé que le dépôt de garantie ne pourra pas être utilisé par le locataire en déduction du dernier loyer.

## **VII. Clause de solidarité**

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

NÉANT

## **VIII. Clause résolutoire**

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est prévu que le bail sera résilié immédiatement et de plein droit dans les cas suivants, si bon semble au bailleur :

- 1) deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie
- 2) un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire
- 3) troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le locataire refusait de quitter les locaux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du locataire.

Il est enfin précisé que le locataire est tenu des obligations du présent bail jusqu'à libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce nonobstant l'expulsion.

## **IX. Honoraires**

NÉANT

## **X. Autres conditions particulières**

### **Droit de visite du bailleur**

Une fois le congé envoyé par l'une ou l'autre des parties, le locataire s'oblige à laisser visiter le bien en sa présence ou non, à raison de 5 créneaux par semaine, de 2 heures en jours ouvrables entre 8h et 20h. Pour chaque semaine, le locataire devra communiquer au bailleur, 2 jours à l'avance, les créneaux et les modalités de récupération des clefs en son absence le cas échéant.

### **Modalités de paiement**

Le paiement du loyer et des charges se fera par prélèvement ou virement. En cas de colocation via un bail unique avec clause de solidarité, le paiement de l'intégralité du loyer et des charges sera effectué par un des colocataires.

### **Entretien des appareils de chauffage**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer conformément à la législation en vigueur et au moins une fois l'an les appareils individuels de chauffage, de production d'eau chaude ou de froid (chaudière, chauffe-eau, pompe à chaleur, ballon d'eau chaude, climatisation etc.), à sa charge et à son initiative.

Le locataire devra notamment faire procéder au moins une fois l'an à une visite de contrôle, par un professionnel agréé, des chaudières individuelles au fioul, gaz, bois, charbon ou tout autre combustible, dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kilowatts. Le bailleur pourra s'il le souhaite demander au locataire de produire des justificatifs de ces visites de contrôle, sans que l'absence de demande du bailleur ne puisse engager sa responsabilité.

### **Dégradations du locataire et grille de vétusté**

Le locataire sera tenu responsable de toutes dégradations, usure anormale, pertes ou pannes, concernant les équipements mobiliers ou immobiliers du logement pendant la durée de son occupation.

Pour le calcul du préjudice et des dédommagements dus par le locataire au bailleur, les parties acceptent la grille de vétusté en pièce jointe et son principe de calcul. A défaut il sera retenu un coefficient de vétusté annuel de 7% pour tous les équipements.

### **Détention d'animaux**

La détention d'animaux domestiques est autorisée par le bailleur, à condition qu'elle ne trouble pas la jouissance des voisins ni ne provoque de dégradations aux parties communes.

De plus le bailleur interdit la détention dans les locaux loués de chiens de première catégorie telle que définie par l'article L211-12 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

### **Assurance habitation du locataire**

Le bailleur rappelle au locataire qu'il est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (notamment dégât des eaux, incendie, explosion) auprès d'une compagnie d'assurance lui proposant un contrat multi-risque habitation.

Il devra fournir une attestation correspondante au bailleur lors de l'état des lieux d'entrée, puis à chaque date d'anniversaire du bail. En l'absence de transmission, le bailleur peut résilier le bail ou souscrire un contrat pour le compte du Locataire et lui refacturer les primes correspondantes.

Le bailleur rappelle enfin qu'en tant qu'occupant du logement le locataire est gardien de la chose louée; à ce titre il a la

responsabilité de déclarer sans délai d'éventuels sinistres auprès de son assurance, d'en suivre la résolution et d'en informer le bailleur.

## **XI. Annexes**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- un état des lieux
- un inventaire et un état détaillé du mobilier
- la liste des charges récupérables
- la liste des réparations locatives
- la grille de vétusté pour calcul des dégradations

Le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Mathieu CHANTALAT	Alban PETIT
-------------------	-------------

## Préambule.

1. Etablissement du bail.
  - 1.1. Forme et contenu du contrat.
  - 1.2. Durée du contrat.
  - 1.3. Conditions financières de la location.
    - 1.3.1. Loyer.
      - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
      - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
        - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
        - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
        - 1.3.1.2.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
      - 1.3.2. Charges locatives.
      - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
      - 1.3.4. Modalités de paiement.
    - 1.4. Garanties.
      - 1.4.1. Dépôt de garantie.
      - 1.4.2. Garantie autonome.
      - 1.4.3. Cautionnement.
    - 1.5. Etat des lieux.
  2. Droits et obligations des parties.
    - 2.1. Obligations générales du bailleur.
    - 2.2. Obligations générales du locataire.
  3. Fin de contrat et sortie du logement.
    - 3.1. Congés.
      - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
      - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
    - 3.2. Sortie du logement.
      - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
      - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
  4. Règlement des litiges locatifs.
    - 4.1. Règles de prescriptions.
    - 4.2. Règlement amiable et conciliation.
    - 4.3. Action en justice.
      - 4.3.1. Généralités.
      - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
        - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
        - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
        - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
      - 4.4. Prévention des expulsions.
        - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
        - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
      - 4.5. Procédure d'expulsion.
    5. Contacts utiles.

## Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des

parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges. Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location. Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 81).

## 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 31). 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. 33).

### 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. 257).

### 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 259) : 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. 171) :

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 171) :

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. 172 et 259)

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. 172 [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. 81 et 2510).

*(1) Décret n° 87713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 861290 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. 231)**

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. 256). 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. 2211)**

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. 221)**

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. 81) : 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. 32)**

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. 255).

*(2) Décret n° 961080 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.

Entretien du 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° 2002120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 20001208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.*

### 2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement 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° 87712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

## 3. Fin de contrat et sortie du logement

### 3.1. Congés (art. 15 et 258)

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 co-titulaires 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. 71)

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. 4121 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. 4121 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/votreadil/>). Les organismes payeurs des aides au logement : Caisses d'allocations familiales (CAF) ; Mutualité sociale agricole (MSA). Les associations représentatives des bailleurs et des locataires : Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs. Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation : organisations nationales représentatives des bailleurs : l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ; la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ; l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ; organisations nationales représentatives des locataires : la Confédération nationale du logement (CNL) ; la Confédération générale du logement (CGL) ; la Confédération syndicale des familles (CSF) ; la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ; l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC). Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaire.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile. Information administrative : ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ; site officiel de l'administration française : <http://www.servicepublic.fr> ; numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

## Liste des charges récupérables

### I. Ascenseurs et monte-charge.

#### 1. Dépenses d'électricité.

#### 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

##### a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

##### b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

##### c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

### II. Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

#### 1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

#### 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

##### a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;

- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;

- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;

- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

- purge des points de chauffage ;

- frais de contrôles de combustion ;

- entretien des épurateurs de fumée ;

- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;

- conduite de chauffage ;

- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;

- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;

- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;

- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;

- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

##### b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;

- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;

- rodage des sièges de clapets ;

- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

### III. Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

#### 1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

#### 2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

##### a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;

- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;

- dépannage ;

- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;

- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;

- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;

- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;

- contrôle des groupes de sécurité ;

- rodage des sièges de clapets des robinets ;

- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

##### b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

#### **IV. Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.**

##### **1. Dépenses relatives :**

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

##### **2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :**

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

##### **3. Entretien de propreté (frais de personnel).**

#### **V. Espaces extérieurs au bâtiment ou à**

**l'ensemble de bâtiments d'habitation** (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

##### **1. Dépenses relatives :**

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

##### **2. a) Exploitation et entretien courant :**

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
  - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
  - les aires de jeux ;
  - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
  - entretien du matériel horticole ;
  - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

#### **VI. Hygiène.**

##### **1. Dépenses de fournitures consommables :**

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

##### **2. Exploitation et entretien courant :**

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

##### **3. Elimination des rejets (frais de personnel).**

#### **VII. Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.**

##### **1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.**

##### **2. Exploitation et entretien courant :**

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

##### **3. Divers :**

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

#### **VIII. Impositions et redevances.**

Droit de bail.

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

**Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives**

**I. Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.**

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

**II. Ouvertures intérieures et extérieures.**

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

**III. Parties intérieures.**

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

**IV. Installations de plomberie.**

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

**V. Equipements d'installations d'électricité.**

Remplacement des interrupteurs, prises de courant,

coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ;

réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

**VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location.**

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

# GRILLE DE VETUSTE

## SMARTLOC

EQUIPEMENTS		DURÉE DE VIE	FRANCHISE (période sans abattement)	% ABATTEMENT PAR ANNÉE
<b>MUR</b>	Peinture, papier peint	7	1	14%
	Faïence murale	16	4	8%
<b>SOL</b>	Moquette, aiguilleté	7	1	14%
	Revêtement et dalles plastiques	10	1	10%
	Parquet, carrelage, plinthe	15	9	14%
<b>MENUISERIE FERMETURE</b>	Menuiserie extérieure : PVC	15	10	17%
	Menuiserie extérieure : bois, métal	20	10	9%
	Porte intérieure	20	9	8%
	Porte de placard	15	9	14%
	Serrure, quincaillerie / petit matériel électrique	11	4	13%
	Volet, persienne, jalousie : PVC	7	4	25%
	Volet, persienne, jalousie : bois, métal	15	4	8%
	Volant roulant	10	4	14%
	Volant roulant : mécanisme	8	4	20%
<b>PLOMBERIE SANITAIRE</b>	Appareil sanitaire : grès / faïence	20	14	14%
	Appareil sanitaire : inox / tôle	16	9	13%
	Appareil sanitaire : résine	10	5	17%
	Mobilier stratifié (meubles sous évier)	10	1	10%
	Robinetterie et accessoires	15	4	8%
<b>ELECTRICITE</b>	Tableau électrique, disjoncteur	15	5	9%
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc	10	4	14%
	Convecteur	11	5	14%
	Bouche de VMC	5	1	20%

Accès au tableur de calcul de la vétusté :

<https://www.smartloc.fr/blog/grille-vetuste-location/>

## Définitions et mode d'emploi

**Durée de vie** : c'est la durée de vie estimée en années de l'équipement, en d'autres mots cela signifie qu'à l'issue de cette période l'équipement est considéré comme sans valeur ou complètement amorti (il n'est donc plus possible de considérer des retenues en cas de dégradations sur cet équipement).

**Franchise** : la franchise correspond aux premières années de la durée de vie d'un équipement, pendant laquelle l'équipement est considéré ne pas perdre de valeur. Pendant la période de franchise, l'équipement vaut donc sa valeur à neuf.

**Abattement par année** : il s'agit de la décote annuelle que vous allez devoir appliquer sur la valeur de l'équipement, une fois la période de franchise passée. Cet abattement par année est une fonction de la durée de vie et de la franchise et permet de calculer la valeur résiduelle de l'équipement sur laquelle vous allez faire votre retenue selon la formule suivante :

$$\text{Valeur résiduelle de l'équipement} = \text{Valeur à neuf} \times (1 - \text{Abattement} \times \text{Durée de vie au-delà de la franchise})$$

### Exemple

Un robinet de salle de bains remplacé à neuf en 2010 lors de l'état des lieux d'entrée.

A l'état des lieux de sortie en 2019, le robinet est cassé, sa valeur à neuf pour un remplacement est de 200€.

La valeur résiduelle qui va servir pour les retenues du locataire (calculée à partir de la catégorie *Robinetterie et accessoires* de la grille de vétusté) est de

$$200\text{€} \times (1 - 8\% \times 5\text{ans}) = 200\text{€} \times 60\% = 120\text{€}$$

Les 8% correspondent à l'abattement par année dans la grille, les 5 ans sont calculés en retranchant la franchise de la durée de vie de l'équipement, ici 2019-2010 = 9 ans - 4 ans de franchise = 5 ans.

Accès au tableur de calcul de la vétusté :

<https://www.smartloc.fr/blog/grille-vetuste-location/>

*Sources : Accord collectif, relatif à la procédure d'établissement des états des lieux au départ des locataires, et aux modalités de facturation à ces locataires des frais de remise en état des logements, conclu en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 entre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F d'une part et d'autre part les associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF)*