



Paris, le 16 décembre 2015

Département du Conseil Juridique  
N/Réf: AP/LD/SC – Note n°77  
*Dossier suivi par Annick PILLEVESSE*

## **Bail d'habitation : Contrats types de location de logement à usage de résidence principale**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 prévoit le respect d'un contrat type pour l'élaboration des baux d'habitation. Les baux d'habitation à titre de résidence principale doivent depuis le 1<sup>er</sup> août 2015 respecter un des modèles types définis par le décret du 29 mai 2015 qui définit ces contrats types s'appliquant aux contrats de location non meublée, de location meublée et de colocation à bail unique.

**Le décret du 29 mai 2015 est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015, il comporte deux annexes :**

**un contrat type de location ou colocation de logement vide ;**

**un contrat type de location ou colocation de logement meublé.**

Par ailleurs, une notice relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs est publiée. Elle détaille, de la formation du contrat jusqu'à son extinction, l'ensemble des règles applicables au contrat de location.

## **I - Les contrats de location concernés**

Ces contrats types s'appliquent aux baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, portant sur des locaux loués vides ou meublés, à usage d'habitation ou à usage mixte et qui constituent la résidence principale du preneur. Sont également visées les contrats de colocation à bail unique.

Les baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 doivent respecter le contrat type.

Ces modèles sont disponibles [www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/29/ETLL1430990D/jo](http://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/29/ETLL1430990D/jo)

### 1) Les logements non soumis au respect du contrat type

Certains logements ne sont pas tenus au respect du contrat type. Il s'agit, notamment, des logements suivants :

- les logements-foyers ;
- les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ;
- les locations consenties aux travailleurs saisonniers ;
- les locations saisonnières ;
- les locations de résidence secondaire ;
- les locations professionnelles.

### 2) Concernant le modèle type applicable au logement vide sont exclus :

- les logements faisant l'objet d'une convention APL (y compris les logements conventionnés Anah au titre de l'article L.321-8 du CCH) ;
- les logements appartenant aux organismes HLM ne faisant pas l'objet d'une convention APL ;
- les colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- certains logements gérés par une SEM en Guadeloupe, à la Martinique, en Guyane, à la Réunion et à Mayotte.

Concernant le modèle type applicable au logement meublé sont exclus : les colocations de logement meublé formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

## **Caractère obligatoire des contrats types**

**Le contrat type contient les clauses essentielles du bail dont la législation et la réglementation en vigueur exigent qu'elles figurent dans le 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 qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.**

## **II - Contenu du contrat type**

### ***A - Désignation des parties***

Le contrat précise :

- concernant le bailleur : son nom et prénom ou sa dénomination, son domicile, sa qualité de bailleur personne morale et, de façon facultative, son adresse électronique
- concernant l'éventuel représentant du bailleur : son nom ou raison sociale, l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée
- concernant le locataire : son nom et prénom et, de façon facultative, son adresse électronique.

### ***B - Objet du contrat***

#### 1) Consistance du logement

Le logement doit être décrit. Il convient de préciser, notamment, la localisation du logement (adresse, bâtiment, étage, porte, etc.), le type d'habitat (immeuble collectif ou individuel), le régime juridique de l'immeuble (mono-propriété ou copropriété), la période de construction, la surface habitable, le nombre de pièces principales, les modalités de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (si collectif, préciser la répartition de la consommation du locataire).

Le cas échéant, le contrat précise également les autres parties du logement (par exemple, une terrasse, un grenier, etc.) et les éléments d'équipement du logement (par exemple, une cuisine équipée, le détail des installations sanitaires, etc.).

S'il s'agit d'une location meublée : les parties peuvent, soit détailler les meubles à ce stade de description du logement, soit renvoyer à l'inventaire du mobilier obligatoirement joint au bail.

#### 2) Destination des locaux

Le bail mentionne l'usage des locaux (d'habitation ou mixte, professionnel et d'habitation).

- Cas d'un logement situé dans un immeuble collectif

S'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble collectif, le bail désigne les locaux et les équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire, par exemple, une cave, un parking, etc. Il énumère également les locaux, parties et équipements de l'immeuble, qui sont à usage commun, par exemple, un garage à vélo, un ascenseur, des espaces verts, un local à poubelles, etc.

- Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Le bail décrit, notamment, les modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, celles de raccordement à Internet, etc.

### **C - Date de prise d'effet et durée du contrat**

A noter qu'en vertu de l'article 10 de la loi du juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la durée est de **six ans** pour les bailleurs personnes morales.

### **D - Conditions financières**

Le contrat type prévoit différentes rubriques relatives aux conditions financières : le loyer, les charges récupérables, les modalités de paiement et, le cas échéant, la contribution pour le partage des économies de charges. En cas de colocation, il précise la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires, et en cas de renouvellement, les modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué.

#### 1) Loyer

Le contrat fixe :

- Le montant du loyer et mode de règlement (par exemple, par chèque ou prélèvement automatique) ainsi que ses règles de révision éventuelle,
- les informations relatives au loyer du dernier locataire (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (pour un bail signé depuis le 27 mars 2014),
- montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Le contrat peut prévoir une clause de révision du loyer. En ce cas, il indique la date de révision et la date ou le trimestre de référence de l'indice de référence des loyers.

En effet, si le bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

#### 2) Charges récupérables

Le bail prévoit les modalités de recouvrement des charges récupérables. Le montant des provisions sur charge est indiqué.

En location meublée ou en colocation, les parties peuvent convenir d'un forfait, versé simultanément au loyer.

#### 3) Modalités de paiement

Le bail précise les modalités de paiement : leur périodicité, le paiement à échoir ou à terme échu, la date ou période de paiement, le lieu de paiement. Il peut indiquer le montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location.

- Réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Lors du renouvellement du bail, le bailleur peut procéder à une réévaluation du loyer dans certaines conditions.

Le bail doit, dans ce cas, préciser le montant de la variation et, en cas d'application progressive de la hausse, de son rythme (par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

#### ***E - Travaux***

- Doivent figurer dans le contrat :
- Le montant et la nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence ont été effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ;
- Le cas échéant, le montant de la majoration du loyer (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation) lorsque des travaux d'amélioration sont entrepris par le bailleur en cours de bail ;
- lorsque des travaux sont entrepris par le locataire et qu'une diminution de loyer est convenu; le montant de la diminution, sa durée, et les modalités de dédommagement du locataire en cas départ anticipé.

#### ***F - Honoraires de location***

Lorsque le bail est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin, le bail reproduit les dispositions légales y afférentes et le montant maximum des frais qui peuvent être mis à la charge du locataire (loi du 6 juillet 1989 : art. 5, I, alinéa 4).

#### ***G - Annexes***

Le bail fixe la liste des pièces jointes au contrat de location.

**Documents joints dans tous les cas :**

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (disponible sur Légifrance en annexe de l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information);

- un dossier de diagnostic technique comprenant : un diagnostic de performance énergétique, un constat de risque d'exposition au plomb, et le cas échéant un état des risques naturels et technologiques prévisibles ;

- une copie d'un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz concernant les contrats de location ou colocation de logement nu,

l'état des lieux établi lors de la remise et la restitution des clés,

l'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire,

s'il s'agit d'un immeuble collectif : les documents de la copropriété utiles, notamment, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble (loi du 6 juillet 1989 : art. 3)

En location meublée, un inventaire et un état détaillé du mobilier sont aussi annexés (loi du 6 juillet 1989 : art. 25-5).

**Sources :**

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

([www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/29/ETLL1430990D/jo](http://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/29/ETLL1430990D/jo))

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