



Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Un contrat de location type dans le logement privé

Comme prévu par la loi Alur, un décret a institué un contrat type de location à usage de résidence principale. Il est applicable au 1^{er} août 2015. Il permet une clarification et une sécurisation des rapports entre locataires et propriétaires.

Un [décret paru le 31 mai 2015](#) vient clarifier et sécuriser les rapports entre locataires et propriétaires. Prévu par la loi Alur, le décret précise les mentions obligatoires qui doivent désormais apparaître dans le **contrat-type de location**.

Ces mentions obligatoires sont :

- la liste des équipements,
- le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire,
- les honoraires des professionnels de l'immobilier facturables aux locataires,
- les modalités de récupération des charges, ou encore le montant et la description des travaux effectués depuis le départ du précédent locataire.

L'encadrement des loyers dans le contrat-type

Dans les villes où les loyers seront encadrés, le contrat-type de location devra nécessairement mentionner le loyer de référence majoré applicable en référence au dispositif d'encadrement des loyers. Le montant du complément de loyer doit être indiqué, ainsi que les caractéristiques du logement le justifiant.

Ce contrat-type donne un cadre de référence et permet aux parties d'insérer des clauses particulières, propres à leur location, dès lors qu'elles sont conformes à la loi.

Il sera applicable à compter du **1^{er} août 2015** pour les locations nues, les colocations à bail unique et les logements meublés. Il ne s'applique pas aux locations du parc social et à la colocation à bail multiple, pour lesquelles un texte distinct sera pris.

Une [notice d'information rappelant les principaux droits et obligations](#) des parties sera annexée au bail.

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 (professionnel et d'habitation) 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^{er} août 2015** doivent respecter le contrat type.

Désignation des parties

Le contrat précise :

- **concernant le bailleur** : son nom et prénom ou sa dénomination, son domicile ou siège social, sa qualité de bailleur personne physique ou morale (avec l'éventuelle précision tenant à la SCI constitué entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus) 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 et, s'il s'agit d'un professionnel soumis à la loi Hoguet, le numéro et le lieu de délivrance de sa carte professionnelle, le nom et l'adresse du gérant ;
- **concernant le locataire** : son nom et prénom et, de façon facultative, son adresse électronique.

Objet du contrat

La 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.

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

Dans ce cas, 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.

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

Date de prise d'effet et durée du contrat

Le modèle-type rappelle les durées minimales du bail :

- **location vide** : la durée minimale du bail est de **trois ou six ans** selon la qualité du bailleur. Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans avec un minimum de un an pour certains bailleurs (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) et qu'un événement précis (raisons professionnelles ou familiales) le justifie. Ces raisons doivent être précisées dans le bail. Au terme du bail, celui-ci est reconduit automatiquement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions.
- **location meublée** : la durée minimale du bail est **d'un an ou neuf mois si la location est consentie à un étudiant**. À l'exception des locations consenties à un étudiant et dont la durée est réduite à 9 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. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée réduite à 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné un préavis.

Le contrat type rappelle les modalités pour interrompre un bail :

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné un préavis.

Le propriétaire peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné un préavis, dans certaines circonstances :

- 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.

Conditions financières

Le contrat type prévoit différentes rubriques relatives aux conditions financières : le loyer ; les charges récupérables ; les modalités de paiement.

Le cas échéant ;

- la contribution pour le partage des économies de charges ;
- en cas de colocation, la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires ;
- en cas de renouvellement, les modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué.

Loyer

Le contrat mentionne le loyer initial fixé, en précisant les modalités qui ont conduit à cette fixation.

En [zone tendue](#), et pour veiller à l'application des [dispositifs d'encadrement](#), le bail doit mentionner certains éléments :

- les informations relatives au **loyer du dernier locataire** (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer).
- Si le **logement est situé dans une ville où le dispositif d'encadrement des loyers** est mis en place : le loyer de base doit être mentionné au bail. Il est nécessairement égal au loyer de référence majoré applicable en référence au dispositif d'encadrement des loyers pris dans certaines villes. Le montant du complément de loyer doit être indiqué, ainsi que les caractéristiques du logement le justifiant.

Clause éventuelle de révision du loyer : 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'IRL.

Pour rappel : 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.

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.

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.

En cas de colocation : assurance pour le compte des colocataires

En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires. En ce cas, le bail précise le montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte et le montant récupérable par douzième.

Contribution pour le partage des économies de charges (location vide)

Le bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie peut demander une contribution pour le partage des économies de charge, sous certaines conditions (loi du 6.7.89 : art. 23-1).

En ce cas, le bail mentionne : le montant et la durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat et les éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à contribution.

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).

Travaux

Les travaux réalisés dans le logement sont pris en compte dans trois situations :

- lorsque 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 ;
- lorsque des travaux d'amélioration sont entrepris par le bailleur en cours de bail ; en ce cas, le montant de la majoration du loyer, la nature des travaux, leurs modalités d'exécution, le délai de réalisation sont indiqués ;
- lorsque des travaux sont entrepris par le locataire et qu'une diminution de loyer est convenu ; en ce cas, le montant de la diminution, sa durée, et les modalités de dédommagement du locataire en cas départ anticipé sont précisés.

Garanties

Si un dépôt de garantie est exigé, son montant doit être mentionné (limité à un mois de loyer hors charge en location vide et à deux mois en location meublée).

Clauses résolutoires et de solidarité

Le bail doit préciser les éventuelles clauses de résiliation de plein droit du contrat, notamment, pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs. De même, il précise une éventuelle clause de solidarité des locataires ou d'indivisibilité de leurs obligations.

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 6.7.89 : art. 5, I, alinéa 4).