



N° 475 - FEVRIER 2024

CONTRATS TYPES DE LOCATION DE LOGEMENT À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Lorsqu'il porte sur un bien à usage d'habitation à titre de résidence principale, **le contrat de location doit respecter un modèle type** défini par décret (loi du 6.7.89 : art. 3, art. 8-1, III et art. 25-7).

C'est l'objet du décret du 29 mai 2015, qui comporte deux annexes :

- annexe 1 : contrat type de location ou colocation de logement nu ;
- annexe 2 : contrat type de location ou colocation de logement meublé.

Les modèles ont été ajustés par :

- le décret du 17 décembre 2020, concernant la consommation énergétique du logement et les dépenses énergétiques ;
- le décret du 30 juin 2021, afin de tenir compte de la renumérotation du Code de la construction et de l'habitation ;
- le décret du 18 août 2023, notamment en ce qui concerne les informations relatives au niveau de performance énergétique du logement.

Par ailleurs, **une notice relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs** (loi du 6.7.89 : art. 3 / arrêté du 29.5.15 modifié par l'arrêté du 16.2.23). Elle détaille, de la formation du contrat jusqu'à son extinction, l'ensemble des règles applicables au contrat de location. En fin de notice, sont listés les contacts utiles, parmi lesquels les ADIL.

Seront évoqués successivement :

- les contrats de location concernés ;
- le caractère impératif du contrat type ;
- le contenu du contrat type ;
- et les annexes.

LES CONTRATS DE LOCATION CONCERNES

Ces contrats types s'appliquent aux baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, portant sur des locaux loués vides ou meublés (hors bail mobilité), à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et d'habitation) et qui constituent la résidence principale du preneur.

Sont également visés les contrats de colocation à bail unique.

3 rue Victor Hugo
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 53 09 89 89
Fax : 05 53 09 83 40
contact@adil24.org
www.adil24.org



Les baux conclus depuis le 1^{er} août 2015 doivent respecter le contrat type. Le contenu de celui-ci a été complété depuis cette date par de nouvelles mentions.

Logements non concernés par l'exigence d'un contrat type (loi du 6.7.89 : art. 2 et 40) : 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 ;
- les logements loués par bail mobilité.

Logements non soumis au présent décret (décret du 29.5.15 : art. 1) : certains logements sont expressément exclus du champ d'application du présent décret.

Concernant le modèle type applicable au logement vide (annexe 1)

Sont exclus :

- les logements faisant l'objet d'une convention APL (CCH : L.831-1) ou les logements conventionnés Anah (CCH : L.321-8) ;
- les logements appartenant aux organismes HLM ne faisant pas l'objet d'une convention APL (CCH : L.831-1) ;
- 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 (annexe 2)

Sont exclues : les colocations de logement meublé formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

<p style="text-align: center;">CARACTERE IMPERATIF DU CONTRAT TYPE</p>

Le contrat type contient les clauses essentielles du bail dont la législation et la réglementation en vigueur imposent la mention par les parties 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.

Les parties sont libres de prévoir dans le contrat des clauses particulières dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Support : les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du contrat type.

CONTENU DU CONTRAT TYPE (Loi du 6.7.89 : art. 3)

Le décret du 29 mai 2015 (modifié) précise les mentions obligatoires prévues, notamment, à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

La grande majorité des clauses des contrats types de logement vide et meublé sont identiques : ils présentent tous les deux dix grandes rubriques. Trois clauses diffèrent dans leur contenu entre les deux contrats types sur les sujets suivants : la durée du contrat, les charges récupérables et les garanties (garantie autonome et montant du dépôt de garantie).

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 4ème 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

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.).

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le numéro d'identifiant fiscal du logement devra également être indiqué. Ce numéro est notamment utile dans la lutte contre l'habitat dégradé.

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.

Mentions relatives à la performance énergétique du logement

Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement est énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie finale n'excède pas 450 kWh/m²/an. À partir de 2025, la décence énergétique sera appréciée au regard des étiquettes du DPE (A à G). Le modèle type contient une clause sur la décence, dont le contenu a été complété successivement.

Du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2023, les contrats portant sur la location d'un logement classé F ou G au sens du DPE doivent prévoir une mention spécifique relative au classement énergétique du logement (CCH : L.173-2, III). Le modèle-type de contrat comporte ainsi la mention suivante : « le cas échéant, la consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L.173-2 du même code (5 bis) ».

Depuis le 1^{er} janvier 2024, cette mention évolue et s'applique à tous les baux, quel que soit leur niveau de performance énergétique. Le modèle-type de contrat comporte ainsi la mention suivante (décret du 29.5.15 modifié par le décret n°2023-796 du 18.8.23) :

"Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants en France métropolitaine :

- à compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation."

À partir du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance énergétique du logement devra également être indiqué en mentionnant la classe du DPE.

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.

Date de prise d'effet et durée du contrat

Le bail mentionne la date de prise d'effet du contrat et sa durée.

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 d'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 trois ou six 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 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. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée réduite à neuf 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.

La notice descriptive développe les droits et obligations des parties.

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, 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 loyer initial

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). À noter, cette clause doit figurer dans l'ensemble des contrats de location quelle que soit la localisation du logement ;
- le montant du loyer de référence et le montant du loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer est décidé : le loyer de base doit être mentionné au bail ; il est nécessairement égal au loyer de référence majoré applicable ; 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.

À noter : depuis le 24 août 2022, la loi interdit la révision de loyer en cours de bail des logements classés F ou G. Cette mesure concerne les baux conclus depuis cette date. Elle s'appliquera progressivement aux baux en cours. En outre-mer, cette interdiction sera applicable au 1^{er} juillet 2024.

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).

Dépenses énergétiques (pour information)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, en application de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (décret du 17.12.20), le bail doit mentionner le montant estimé (ou une fourchette) des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation).

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.

Bon à savoir : la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite rend systématique la clause de résiliation de plein droit depuis le 29 juillet 2023.

Une modification du modèle type devrait être publiée prochainement pour intégrer cette mesure.

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).

Autres conditions particulières

Cette rubrique est laissée libre : les parties peuvent prévoir dans le contrat des clauses particulières dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ANNEXES

Le bail liste les pièces jointes.

Documents joints dans tous les cas :

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (loi du 6.7.89 : art. 3) ;
- un dossier de diagnostic technique comprenant un Diagnostic de performance énergétique (DPE), un constat de risque d'exposition au plomb, une copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (toutefois, le décret d'application permettant l'entrée en vigueur de cet état n'a jamais été publié), un état de l'installation intérieure de l'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz (loi du 6.7.89 : art. 3-3) ;
- l'attestation d'assurance habitation que le locataire doit 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 6.7.89 : art. 3) ;
- l'état des lieux (loi du 6.7.89 : art. 3-2).

En location meublée, un inventaire et un état détaillé du mobilier sont aussi annexés (loi du 6.7.89 : art. 25-5).

Documents joints, le cas échéant :

- l'état des risques (dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte ; cf. Code de l'environnement : L.125-5) et le diagnostic dit "zones de bruit" (dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes), qui font partie du dossier de diagnostic technique ;
- l'éventuelle grille de vétusté ;

- l'éventuel acte de cautionnement ;
- dans les périmètres définis par l'EPCI ou par le conseil municipal présentant une proportion importante d'habitat dégradé : la copie du récépissé du dépôt de la déclaration de mise en location (CCH : L.634-3) ;
- la convention Anah si le logement loué est conventionné ;
- en cas de renouvellement de bail et de nouveau loyer : les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (loi du 6.7.89 : art. 17-2).

**Source : Décret n° 2015-587 du 29.5.15 : JO du 31.5.15
Décret n° 2020-1609 du 17.12.20 : JO du 18.12.20 / Décret n° 2021-872 du
30.6.21 : JO du 1.7.21 / Décret n° 2023-796 du 18.8.23 : JO du
20.8.23 / Arrêté du 29.5.15 : JO du 31.5.15, modifié par l'arrêté du 16.2.23**

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.