

Les baux d'habitation



Les locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte sont régies par la loi du 6 juillet 1989. Cette loi a été pensée pour protéger les droits des locataires tout en préservant les intérêts des propriétaires. La loi de 1982, dite "Loi Quilliot", avait été jugée trop favorable aux premiers tandis que la loi de 1986, dite "Loi Méhaignerie", avait été critiquée pour être trop favorable aux seconds.



- La loi du 6 juillet 1989 a été maintes fois modifiées.
- D'autres textes spéciaux s'appliquent également aux locaux à usage d'habitation : dispositions propres au secteur HLM, aux logements conventionnés ou encore à la restauration immobilière.



Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sont d'ordre public.



Quel sont les locaux concernés ?

Le texte régit les locations de **locaux à usage d'habitation** (ou à usage mixte professionnel et d'habitation) et qui constituent la **résidence principale** du preneur (personne physique).



Mais aussi les garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur.



La résidence principale s'entend du logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge



S'agissant des :

- Logements-foyers ;
- Logements de fonction (et assimilés) ;
- Locaux meublés ;
- Logements HLM.

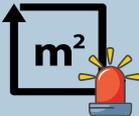
À ne pas confondre avec des locaux à usage commercial.

→ **La loi du 6 juillet 1989 ne s'applique que partiellement.**



Le contrat de location est établi **par écrit** et respecte un contrat type défini par décret. **Cette obligation est pénalement sanctionnée.**

Lorsque l'immeuble est **soumis au statut de la copropriété**, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.



Le bail doit préciser quelle est la surface habitable. **Attention :** une erreur du bailleur de plus de 5% peut entraîner une réduction proportionnelle du montant du loyer !

Le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour répondre à la demande de son locataire.



Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement dont le diagnostic de performance énergétique (ses recommandations n'ont qu'une valeur indicative).

Le logement doit être décent : surface et performance énergétique minimales, absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, absence d'animaux nuisibles et de parasites, mise à disposition de certains équipements.

Certaines clauses sont interdites. Ainsi le bailleur ne peut par exemple :

- Facturer l'état des lieux de sortie ;
- Réduire la durée pour laquelle le bail est automatiquement renouvelé ;
- Interdire au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- Faire supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ;
- Rendre le locataire automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- Forfaitiser par avance le remboursement des réparations locatives.

Un état des lieux est dressé à l'entrée et à la sortie du locataire. Il permet de rapporter la preuve d'éventuelles dégradations en cours de bail.

La **périodicité de paiement du loyer** est fixée librement par le bailleur mais la mensualisation est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Si le loyer est payable d'avance à plus d'un mois, il ne peut y avoir de dépôt de garantie.

Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

Le **montant du loyer est en principe librement fixé** sauf pour les logements présentant une performance énergétique de la classe F ou G pour lesquels le loyer du nouveau contrat ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.



L'exception : lorsque le logement est situé dans une zone dite "tendue".

Les zones dites "tendues" sont les zones urbaines dans lesquelles le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement est particulièrement important. Un décret en arrête la liste.

Dans ces zones, un décret (ou un arrêté préfectoral dans certaines métropoles "tests") fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.



Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, à la date anniversaire de la convention.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation de l'indice INSEE de référence des loyers.

La révision du loyer n'est pas automatique : le bailleur doit s'en prévaloir dans l'année qui suit la date convenue (ou à défaut la date anniversaire du bail). Dans le cas contraire, il est réputé y avoir renoncé pour l'année écoulée.



Le bail est conclu pour une durée :

- au moins égale à **3 ans** lorsque le bailleur est une personne physique ou assimilée (par ex. une SCI familiale);
- au moins égale à **6 ans** lorsque le bailleur est une personne morale.



Au terme, le bail est **tacitement reconduit** lorsqu'aucune des parties n'a donné congé ni n'a proposé de renouveler le bail (pour 3 ou 6 ans selon que le bailleur est une personne physique ou morale au moment du renouvellement).

Le renouvellement exprès ne peut prendre effet qu'au terme du bail en cours **sauf** :

- **Convention de travaux conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)** sous réserve que les revenus du locataire ne dépassent pas un certain plafond et à condition que les loyers soient fixés conformément au dispositif;
- **Dans le cadre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble** et à condition qu'il reste à courir au moins deux ans avant le terme du bail en cours.

La durée du bail expressément renouvelé peut être inférieure aux minima légaux quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ou assimilé (société civile immobilière familiale ou indivision) ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Le loyer ne peut alors être modifié (sauf révision dans les conditions légales).



- Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.
- La durée du bail ne peut être inférieure à un an.
- Deux mois au moins avant le terme du contrat à durée réduite, le bailleur doit confirmer au locataire la réalisation de l'événement qui a motivé la conclusion d'un tel bail. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.
- Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.



Le **locataire** peut donner congé avec un préavis en principe de 3 mois.

Ce délai est réduit à un mois :

- Dans les zones dites "tendues" ;
- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle ou d'embauche après perte d'emploi ;
- Lorsque son état de santé le justifie ;
- Lorsqu'il est victime de violences intra-familiales judiciairement reconnues ;
- Lorsqu'il est bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou du revenu de solidarité active (RSA) ;
- Lorsqu'il s'est vu attribuer un logement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Le **bailleur** peut donner congé avec un préavis de 6 mois pour :

- Reprendre le logement pour y habiter ou y loger son conjoint, son partenaire de PACS, son concubin, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin ;
- Vendre le logement (sous réserve du droit de préemption du locataire) ;
- Pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant (par exemple, si le locataire cause des nuisances de voisinage ou paie son loyer avec des retards répétés).

Le bail peut également prendre fin par une résiliation amiable ou judiciaire.



Le bail peut stipuler qu'il sera **résilié de plein droit** pour défaut de paiement des loyers et/ou des charges, défaut d'assurance ou défaut d'usage paisible des lieux. La résiliation ne s'opère qu'après un commandement rester sans effet durant six semaines.



Les baux d'habitations sont incessibles et la sous-location est interdite **sauf accord exprès du bailleur**.

À l'issue du bail, le bailleur doit restituer le montant du dépôt de garantie après en avoir déduit, le cas échéant, les sommes qui lui restent dues et les dépenses qu'il peut avoir à engager à la place du locataire.

- 1 mois en cas de conformité de l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée.
- 2 mois dans le cas contraire.

Pénalité de retard : 10 % par mois



Jean-Marin LEROUX-QUÉTEL

Avocat associé au Barreau de Caen

BLP AVOCATS

Docteur en droit

Spécialiste en droit immobilier

