

LE CONTRAT DE LOCATION

(téléchargez un modèle de bail sur www.pap.fr)

La loi de Cohésion sociale du 18 janvier 2005 (dite Loi Borloo)

L'article 115 de la Loi de Cohésion sociale du 18 janvier 2005 vient modifier l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation, en proposant une réglementation de la location meublée plus protectrice des intérêts du locataire. Cette mesure conduit globalement à rapprocher le régime des locations meublées à celui des locations vides.

Applicables depuis le 20/01/05 (pour les nouveaux contrats de bail souscrits ou les renouvellement postérieurs à cette date), les principales incidences des mesures apportées par cette loi touchent essentiellement les contrats de location meublée qui constitue la résidence principale du locataire, et s'imposent principalement aux propriétaires. Il faut ajouter que toutes dispositions contraires à ce texte, seraient illégales. Ce qui met fin aux abus, que la législation souple rendait possible. (Exemple : clause selon laquelle le locataire ne pouvait pas quitter le logement au cours du bail).

▪ L'obligation d'un contrat de location écrit

Jusqu'ici, le contrat de bail par écrit n'était pas obligatoire même si vivement conseillé par les professionnels. Selon l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans sa nouvelle rédaction : « **Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale.** »

Le **contrat de bail écrit est donc rendu obligatoire** dans une certaine mesure, puisqu'il est désormais exigé dès que **le logement loué constitue la résidence principale du locataire.**

▶ *Les Clauses obligatoires*

- La durée de la location est d'un an. Si le bailleur est lui-même titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou si sa cessation d'activité est prévue, le contrat de location peut être d'une durée inférieure à un an ; il doit mentionner la raison.
- A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.
- Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.
- A l'expiration du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de trois mois :
 - proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions (loyer notamment) ; si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;
 - ou refuser le renouvellement en motivant son refus, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

- Cas particulier :
Lorsque le logement est loué à un étudiant : la durée du bail signé à compter du 28 juillet 2005 peut être limitée à 9 mois ; le bail n'est, alors, pas automatiquement reconduit.

▶ *Les clauses non réglementées*

Les clauses concernant notamment, le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire, les documents annexes, ne sont pas réglementées.

Afin de clarifier vos relations vous avez donc intérêt à prévoir :

- non seulement la durée du bail (un an minimum), mais également son point de départ ;
- le délai de préavis pour le locataire (un mois) ou le propriétaire (trois mois), mais également les modalités de congé : sous quelle forme doit-il être donné ? à quel moment ? par lettre recommandée ou notification d'huissier ?
- la destination des lieux, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des lieux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision ;
- le montant des charges et notamment, la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra rembourser au propriétaire. Les charges n'étant pas réglementées, elles peuvent faire l'objet d'une évaluation forfaitaire ou d'un versement de provisions avec régularisations périodiques ;
- le montant du dépôt de garantie que le propriétaire est en droit de demander afin de se prémunir contre les dégradations dont le locataire pourrait être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;
- l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion et vol des équipements) ;
- les clauses résolutoires que le propriétaire peut juger utiles : c'est-à-dire les clauses permettant au propriétaire de mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance.

Propriétaire et locataire peuvent convenir librement d'obligations réciproques plus ou moins contraignantes.

En l'absence de précisions dans le bail :

▶ *Le propriétaire devra :*

- mettre le logement à la disposition du locataire et le conserver en bon état de réparation ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat ;
- assurer la jouissance paisible du logement à son locataire ;
- garantir le locataire contre tous les vices ou défauts qui l'empêcheraient d'utiliser normalement le local loué : humidité, infiltrations, défaut d'étanchéité des cheminées par exemple.

▶ *Le locataire devra :*

- payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail ;
- utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail ;
- répondre, le cas échéant, des dégradations et de l'incendie des locaux, à moins qu'il ne

prouve qu'ils sont dus à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne que le locataire n'a pas introduite chez lui.

Le propriétaire peut d'ailleurs obliger le locataire à souscrire un contrat d'assurance incendie et dégâts des eaux, notamment.

La résidence principale du locataire, comme critère d'application des nouvelles dispositions

Seules les locations meublées occupées à titre de résidence principale sont concernées par les nouvelles dispositions.

Il est vrai que le principe de la location meublée est surtout adopté par un type de population en transit, tel que les étudiants, les cadres mutés pour raison professionnelle, les jeunes couples en cours d'installation, ou les personnes divorcées. Dans ce cas, difficile d'apprécier la résidence principale du locataire. La jurisprudence permet de dégager quelques indices pour apprécier la qualification de résidence principale :

- la durée effective d'occupation du local
- les attaches familiales
- le lieu d'exercice de la profession
- le lieu de paiement des impôts sur le revenu

La situation de l'étudiant

Les étudiants sont considérés comme ayant leur domicile principal à l'adresse de la location, même s'ils sont fiscalement rattachés à leurs parents.

En revanche, si l'étudiant ne souhaite pas conserver son logement durant l'été, il ne sera pas soumis à la nouvelle réglementation issue de la loi de cohésion sociale.

Faculté de réduire la durée d'une location meublée aux étudiants (art. 33 / CCH :art. L. 632-1)

Les contrats de location de logements meublés doivent respecter un minimum de conditions depuis la loi de cohésion sociale. Le bail doit notamment être d'une durée d'un an et il est reconductible par tacite reconduction. Cette mesure à peine entrée en vigueur (20 janvier 2005) est modifiée pour permettre au bailleur de louer à des étudiants pendant la période universitaire et sous forme de location saisonnière pendant la période estivale. *Lorsque la location sera consentie à un étudiant, la durée du bail pourra être réduite à neuf mois.* Dans ce cas, la clause de reconduction tacite sera inapplicable.

La location saisonnière

Le propriétaire–bailleur conserve la possibilité de conclure un bail d'une durée inférieure à un an (selon l'obligation légale), si le logement loué n'est pas la résidence principale du locataire.

Ce mécanisme se rapproche du régime juridique de la location saisonnière.

Lorsque la location saisonnière recouvre une période de plusieurs semaines, il est conseillé de mentionner dans les conditions particulières du bail, l'adresse de sa résidence principale et lui faire confirmer que la location ne constitue pas sa résidence principale.