



# **BROCHURE SUR LE LOGEMENT EN FRANCE**



## Table des matières

<b>1. FRAUDE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. COMMENT TROUVER UN LOGEMENT ? .....</b>	<b>3</b>
<b>3. LES ÉTAPES DU CONTRAT DE LOCATION.....</b>	<b>4</b>
A) LES DOCUMENTS DEMANDÉS.....	4
B) LE CONTRAT DE LOCATION .....	4
C) LE DÉPÔT DE GARANTIE .....	5
D) ASSURANCE CONTRE LES RISQUES LOCATIFS .....	5
E) L'ÉTAT DES LIEUX .....	6
F) RESPONSABILITÉS ET DROITS.....	6
G) LOYER .....	7
H) CE QUI EST À PAYER PAR LE LOCATAIRE DANS SON NOUVEAU LOGEMENT .....	7
I) LA RESILIATION.....	8
<i>Par le propriétaire .....</i>	<i>8</i>
<i>Par le locataire .....</i>	<i>8</i>
J) LA COLOCATION.....	8
<b>4. ADRESSES UTILES .....</b>	<b>9</b>
<b>5. ANNEXES .....</b>	<b>11</b>
ANNEXE 1 .....	11
A) CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU.....	11
<b>ANNEXE 2 .....</b>	<b>18</b>
B) CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ .....	18
<b>ANNEXE 3 .....</b>	<b>25</b>
C) LISTE COMPLÈTE DES COMMUNES CLASSÉES EN ZONE TENDUE DANS L'AIN (01) .....	25
<b>ANNEXE 4 .....</b>	<b>26</b>
D) MODÈLE DE LETTRE DE RÉILIATION DE BAIL D'UN LOGEMENT VIDE PAR LE LOCATAIRE (AVEC PRÉAVIS DE TROIS MOIS).....	26
E) MODÈLE DE LETTRE DE RÉILIATION DE BAIL D'UN LOGEMENT VIDE PAR LE LOCATAIRE (AVEC PRÉAVIS RÉDUIT À UN MOIS) .....	27
F) MODÈLE DE LETTRE DE RÉILIATION DE BAIL D'UN LOGEMENT MEUBLÉ PAR LE LOCATAIRE..	29
G) MODÈLE DE LETTRE POUR DEMANDER LA RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE NON REMBOURSÉ (LOGEMENT VIDE OU MEUBLÉ).....	30
<b>6. FAQ .....</b>	<b>31</b>
A) QUELLES SONT LES PIÈCES INDISPENSABLES À FOURNIR AU CONTRAT ? .....	31
B) OU SE PROCURER UN MODÈLE DE CONTRAT DE LOCATION ? .....	31
C) QUELLES CHARGES LOCATIVES SONT À PAYER PAR LE LOCATAIRE ? .....	31
D) QUELLES RÉPARATIONS SONT À LA CHARGE DU LOCATAIRE ? .....	31
E) QUEL LOGEMENT PEUT ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME UN MEUBLÉ ? .....	31
F) QUE FAIRE SI LE DÉPÔT DE GARANTIE N'EST PAS RESTITUÉ DANS LES DÉLAIS ? .....	31



## 1. Fraude

Trouver un logement dans la région frontalière peut s'avérer difficile et frustrant vu la forte demande qui entraîne une augmentation des prix de la location et du nombre de cas de fraude sur le marché du logement.

Principaux conseils :

- 1.1 Ne payez rien avant d'avoir visité le logement et rencontré le propriétaire. Si vous ne pouvez pas visiter le logement, demandez à un proche de le faire pour vous. Si vous faites un paiement, demandez un reçu, quel que soit le montant.
- 1.2 N'envoyez jamais d'argent via des services de transfert d'argent comme Western Union ou MoneyGram ne permettant pas de conserver une trace écrite. Le transfert d'argent auprès de ces services n'est pas une pratique courante en matière de location et cela doit vous alerter !
- 1.3 Sachez que la procédure pour louer un logement n'admet pas de demander les détails de coordonnées bancaires ni les numéros de carte de crédit.
- 1.4 Faites attention lorsque vous envoyez les copies de votre pièce d'identité ou passeport. Des cas de vols d'identité ou de fraude existent.
- 1.5 Faites confiance à votre instinct. Si vous sentez que quelque chose ne va pas concernant le logement ou le supposé propriétaire, ou que cela paraît trop beau pour être vrai, soyez attentif et réagissez vite.

## 2. Comment trouver un logement ?

- 2.1 Consulter le site du [service du logement du CERN](#).
- 2.2 Consulter le site [Public Marketplace for CERN people and beyond](#).
- 2.3 S'informer auprès du service du logement du Centre d'Accueil de la Genève Internationale ([CAGI](#)). Une bourse de logement est mise à disposition.
- 2.4 Contacter les professionnels : agents immobiliers, notaires...
- 2.5 Parcourir les petites annonces (journaux & internet):
  - [www.topannonces.fr](http://www.topannonces.fr)
  - [www.immobilier-france.fr](http://www.immobilier-france.fr)
  - [www.paruvendu.fr](http://www.paruvendu.fr)
  - [www.i2cimmobilier.com](http://www.i2cimmobilier.com)



- [www.abi-immobilier.fr](http://www.abi-immobilier.fr)
- <https://fr.foncia.com/>
- <https://www.laforet.com/>
- <https://www.guestmanagement.fr/>
- [www.leboncoin.fr](http://www.leboncoin.fr)

2.6 Interroger votre entourage.

2.7 Consulter le [site](#) MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) sur lequel vous trouverez une [liste](#) d'hôtels / de résidences offrant des tarifs préférentiels aux détenteurs d'un compte NICE du CERN.

### 3. Les étapes du contrat de location

#### a) Les documents demandés

Le propriétaire ou le professionnel chargé de la transaction peut vous demander les pièces suivantes :

- Pièce d'identité
- Justificatifs de revenus (les trois derniers bulletins de salaire, contrat de travail, dernier avis d'imposition).
- L'acte de caution d'un tiers (membre de famille ou ami) qui prendra en charge le paiement du loyer à votre place si vous ne pouvez vous en acquitter.

Pour les locations de logements non meublés le propriétaire ne peut refuser la caution d'une personne sous prétexte qu'elle n'a pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas en France ([Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 22-1](#)).

#### b) Le contrat de location

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, le contrat de location doit être conforme à un contrat type défini par [décret n° 2015-587 du 29 mai 2015](#).

Le contrat de location d'un logement loué à titre de résidence principale doit être fait en deux exemplaires originaux, datés et signés par le propriétaire et le locataire et remis à chaque partie. Un exemplaire du contrat doit être remis à la personne qui se porte caution.

Il peut être établi :

- soit directement entre le propriétaire et le locataire, "sous seing privé" (sur papier libre), éventuellement avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier, huissier, notaire, ...).



- soit par un notaire, c'est alors un acte notarié, dont une copie doit être délivrée au propriétaire et au locataire.

Des modèles de contrat de location peuvent être obtenus auprès des propriétaires ou dans les bureaux de tabac. Vous trouverez un exemple de contrat de location pour un logement vide en [Annexe 1](#) et pour un logement meublé en [Annexe 2](#) (voir également la [FAQ](#)).

En général, la durée du bail d'un logement **vide** est de 3 ans. A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du propriétaire ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans.

Pour un logement **meublé** la durée du bail est d'au moins 1 an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le propriétaire ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

### c) Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme d'argent destinée à garantir le paiement du loyer et/ou des charges impayées. Il garantit le paiement d'éventuelles réparations locatives. Il peut être encaissé s'il est prévu dans le bail.

Pour un **logement vide**, son montant ne peut dépasser un mois de loyer hors charges.

Pour un **logement meublé**, son montant ne peut dépasser deux mois de loyer hors charges.

Le propriétaire, que ce soit une location vide ou meublée, a l'obligation de restituer la garantie dans les deux mois qui suivent la remise des clés. En application de la [loi Alur du 24 mars 2014](#) si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie est d'un mois. Le locataire doit communiquer sa nouvelle adresse. En cas de non restitution du dépôt de garantie dans les délais, vous devrez par courrier recommandé avec accusé de réception mettre en demeure votre propriétaire de vous verser les sommes dues (voir [Annexe 4](#)) ou de produire les justificatifs l'autorisant à conserver une partie ou toute la somme. Si le conflit persiste, il faudra saisir, en premier lieu la [commission de conciliation](#) puis, si la conciliation n'aboutit pas, le juge de proximité.

### d) Assurance contre les risques locatifs

Le locataire doit souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (principalement : dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement, vol des équipements), auprès de la compagnie d'assurance de son choix.



Le locataire justifie obligatoirement de cette assurance lors de la remise des clefs (attestation d'assurance), puis chaque année à la demande du propriétaire.

Le défaut d'assurance autorise le propriétaire à :

- résilier le bail si une clause du contrat de location le prévoit,
- souscrire une assurance en lieu et place du locataire et récupérer les cotisations auprès de lui.

#### **e) L'état des lieux**

L'état des lieux, appelé aussi "constat d'état des lieux", est un document important qui décrit l'état du logement. Il doit obligatoirement être joint au contrat de location et conservé.

Des modèles d'état des lieux sont disponibles auprès des professionnels de l'immobilier ou dans les bureaux de tabac.

Le locataire et le propriétaire doivent ensemble constater par écrit l'état des lieux à l'entrée lors de la remise des clés et à la sortie au moment de leur restitution.

Il doit être rédigé de manière très précise dans la mesure où c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et à la sortie du locataire que le propriétaire pourra demander la réparation de certains éléments détériorés.

L'état des lieux peut être effectué par huissier, lorsque l'une des parties le propriétaire ou le locataire - refuse de dresser un état des lieux à l'amiable et contradictoire, ou éventuellement pour éviter des litiges. Les frais sont alors partagés.

#### **f) Responsabilités et droits**

En tant que locataire, vous avez des responsabilités et des droits envers le propriétaire.

Vos responsabilités incluent :

- de payer le loyer et les charges dans les temps. Les charges incluent les services liés au logement (comme la consommation d'eau et d'électricité, le chauffage collectif, l'utilisation des ascenseurs...), les frais d'entretien et menues réparations des parties communes et taxes pour les services (tel que le ramassage des ordures).
- d'utiliser le logement tel que défini dans le contrat de location. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins (par exemple, en tant que local commercial).
- d'entretenir le logement en réalisant les menues réparations ou, selon l'importance du défaut, d'informer immédiatement le propriétaire.

Vos droits comprennent :



- L'accès à un lieu de vie décent (par exemple, une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup>, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire).
- L'obtention des reçus pour le loyer payé, qui doivent être fournis gratuitement.
- Le propriétaire ne peut accéder à votre logement sans votre permission.
- L'accès à un logement en bon état d'usage, avec les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (ex : chauffe-eau...).
- La réalisation par le propriétaire des réparations importantes, celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou un cas de force majeure (par exemple, une tempête).

#### g) Loyer

Le propriétaire et le locataire conviennent d'un loyer fixe. Dans les communes classées en zone tendue (ce qui concerne la plupart des communes de la région), le loyer d'un nouveau locataire doit être identique à celui de l'ancien locataire. Le loyer mensuel moyen d'un logement en France est disponible en cliquant sur le lien suivant : [Logement et frais divers en appartement - France \(Pays de Gex\)](#).

#### h) Ce qui est à payer par le locataire dans son nouveau logement

- 3 Honoraires si recours à des professionnels (notaire, agent immobilier).
- 4 Frais d'état des lieux si établis par huissier (frais partagés dans certaines conditions).
- 5 Les frais d'ouverture de compte d'électricité, eau et gaz et consommation.
- 6 Les charges locatives : entretien des parties communes, ascenseur, taxe d'enlèvement des ordures ménagères etc...
- 7 Les réparations locatives : le locataire effectue les menues réparations et celles d'entretien courant (entretien du jardin, maintien en état de propreté des parties intérieures, raccords de peinture, remplacement des joints de robinet, ramonage des conduits de cheminée, etc.).

**Note :** Le locataire doit pouvoir prouver ses paiements de loyer, en conservant notamment les quittances de loyer qu'il reçoit du propriétaire ou de son représentant. Celles-ci ne sont pas obligatoires sauf si le locataire en fait la demande.



## i) La résiliation

### *Par le propriétaire*

Pour une location vide, le propriétaire doit notifier le congé au moins six mois avant la fin du bail, en précisant le motif (reprendre le logement pour lui-même ou une personne de sa famille, le vendre ou autres motifs sérieux) et en respectant les formalités.

Pour une location meublée à l'expiration du contrat de location, le propriétaire peut, en respectant un préavis de trois mois, mettre fin au bail en précisant les raisons de la résiliation.

Dans les deux cas, le propriétaire doit notifier le congé par courrier en précisant le motif et en joignant les justificatifs. Le courrier doit être soit adressé en recommandé avec accusé de réception, soit notifié par un huissier ou remis en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la date de réception du courrier ou du passage de l'huissier.

### *Par le locataire*

Pour une location vide, le locataire peut résilier son contrat de location à tout moment en respectant un préavis de 3 mois réduit à un mois dans certaines conditions (mutation, obtention d'un 1<sup>er</sup> emploi, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi - [Loi du 6 juillet 1989 Article 15](#)) ou si le logement se trouve en zone dite tendue - voir liste en [Annexe 3, Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#).

La résiliation du contrat se fait par lettre recommandée avec accusé de réception, un email ne suffit pas !!!!

Le délai de préavis court à compter de la date de réception de la lettre.

Le locataire doit s'acquitter de toutes les charges et du loyer pendant le préavis sauf si une autre personne peut occuper le logement avant la fin du préavis.

(voir modèle de lettre [Annexe 4](#) pour une location vide).

Pour une location meublée, le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois. Il doit formaliser sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

(voir modèle de lettre [Annexe 4](#) pour une location meublée).

## j) La colocation

Voici quelques éléments importants :

La colocation (à ne pas confondre avec la sous-location) a été encadrée par la [loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014](#). Elle est définie comme étant la location





par plusieurs locataires d'un même logement, vide ou meublé, constituant leur résidence principale.

Il est essentiel que tous les colocataires figurent sur le bail pour être protégés.

Le propriétaire peut également signer un contrat indépendant avec chacun des colocataires : on parle alors de colocation à baux multiples.

Chaque occupant reste libre de quitter le logement à tout moment, sans l'accord des autres colocataires. Il faut néanmoins prévenir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant le délai de préavis.

## 4. Adresses utiles

### **Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)**

#### **AIN**

34, rue Général Delestraint

01000 Bourg en Bresse

Tél : 04 74 21 82 77

[www.adil01.org/](http://www.adil01.org/)

Informations par téléphone faciles à obtenir. Pour les permanences à Saint-Genis-Pouilly, deux fois par mois, sur rendez-vous, prendre contact avec Bourg-en-Bresse.

#### **HAUTE-SAVOIE**

4, avenue de Chambéry

74000 Annecy

Tél : 04 50 45 79 72 (entretien exclusivement sur rendez-vous)

Pour les permanences, consultez la liste :

[www.adil74.org/](http://www.adil74.org/)

### **CAGI - Centre d'Accueil de la Genève Internationale**

#### **Service du Logement**

106, Route de Ferney

Case postale 103, 1211 Genève 20

Tél : 022 546 14 17

[www.cagi.ch](http://www.cagi.ch)

Email : [immo.cagi@etat.ge.ch](mailto:immo.cagi@etat.ge.ch)

### **Chambre des Notaires de l'Ain**

18 bis, rue des Dîmes

B.P. 1099 - 01009 Bourg en Bresse Cedex

Tél : 04 74 23 20 21

Email : [chambre.ain@notaires.fr](mailto:chambre.ain@notaires.fr)

[www.chambre-ain.notaires.fr](http://www.chambre-ain.notaires.fr)

### **Chambre interdépartementale des notaires de Savoie et Haute-Savoie**

Maison du notariat



130 route du Vieran  
Proméry  
74370 Pringy  
Tél : 04 50 27 24 56  
Email : [ci.73.74@notaires.fr](mailto:ci.73.74@notaires.fr)  
[www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr](http://www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr)



## 5. Annexes

### Annexe 1

#### a) Contrat type de location ou de colocation de logement nu

Source : [www.anil.org](http://www.anil.org)

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du 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 sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

#### I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale (1)) / adresse électronique (facultatif)] (2) désigné (s) ci-après « le bailleur » ;
- le cas échéant, représenté par le mandataire :
- [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;



- le cas échéant, [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant] (3).

- [nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)] désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

## II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A. Consistance du logement

- localisation du logement : [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] ;
- type d'habitat : [immeuble collectif ou individuel] ;
- régime juridique de l'immeuble : [mono propriété ou copropriété] ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : [...] m<sup>2</sup> ;
- nombre de pièces principales : [...] ;
- le cas échéant, Autres parties du logement : [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.] ;
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] ;
- modalité de production de chauffage : [individuel ou collectif] (4) ;
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : [individuelle ou collective] (5).

### B. Destination des locaux : [usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation]

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : [exemples : cave, parking, garage etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : [Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.]

## III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : [...]

B. Durée du contrat : [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis (6) le justifie]



C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : [...]

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, 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.

#### IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##### A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : [...] (7) ;

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (8) :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : [Oui / Non].

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [Oui / Non].

- montant du loyer de référence : [...] €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : [...] €/m<sup>2</sup> ;

- le cas échéant Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, 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] (9).

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : [...].

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : [...].

##### B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision / En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait].

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : [...].

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges : [...] (10).

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges : (11)

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : [...].



2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : [...].

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (12) : [Oui / Non]

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...] (13).

2. Montant récupérable par douzième : [...].

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : [...] (14) ;

- paiement [à échoir / à terme échu] ;

- date ou période de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Lieu de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : [détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : [...].

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : [...] (15)

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] (16)

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome : [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

## VII. Le cas échéant, Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires].

## VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du



contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

## **IX. Le cas échéant, Honoraires de location (17)**

### **A. Dispositions applicables**

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [...] €/m2 de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : [...] €/m2 de surface habitable.

### **B. Détail et répartition des honoraires**

#### **1. Honoraires à la charge du bailleur :**

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;
- autres prestations : [détail des prestations et conditions de rémunération].

#### **2. Honoraires à la charge du locataire :**

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].



## X. Autres conditions particulières

[A définir par les parties]

## XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement 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

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (18) ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (19) ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (20).

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux (21)

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location (22)

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (23)

Le [date], à [lieu],

Signature du bailleur [ou de son mandataire, le cas échéant] Signature du locataire

*(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (2) A reproduire si pluralité de bailleur. (3) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (4) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (6) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. (7) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (8) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret. (9) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. (10) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal. (11) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur*





compte. (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (16) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ; (17) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (18) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés. (19) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.



## Annexe 2

### b) Contrat type de location ou de colocation de logement meublé

Source : [www.anil.org](http://www.anil.org)

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type : Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application du contrat type : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la 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. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du 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 sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

#### I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale, (24)) / adresse électronique (facultatif)] (25) désigné(s) ci-après « le bailleur ».
- Le cas échéant, représenté par le mandataire :
- [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;
- Le cas échéant [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant] (26).



- [nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire ».

Il a été convenu ce qui suit :

## II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A. Consistance du logement

- localisation du logement : [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] ;
- type d'habitat : [immeuble collectif ou individuel] ;
- régime juridique de l'immeuble : [mono propriété ou copropriété] ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : [...] m<sup>2</sup> ;
- nombre de pièces principales : [...] ;
- le cas échéant, autres parties du logement : [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.] ;
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] ;
- modalité de production chauffage : [individuel ou collectif] (27) ;
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : [individuelle ou collective] (28).

### B. Destination des locaux : [usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation]

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : [exemples : cave, parking, garage etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : [Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.]

## III. Date de prise d'effet et durée et du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : [...]

B. Durée du contrat : [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant]

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 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. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, 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.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

#### IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##### A. Loyer

###### 1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : [...] (29).

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (30) :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : [Oui / Non] ;

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [Oui / Non].

- montant du loyer de référence : [...] €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : [...] €/m<sup>2</sup> ;

- Le cas échéant, Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, 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] (31).

###### 2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : [...].

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : [...].

##### B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait].

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges [...].

3. Le cas échéant, Modalités de révision du forfait de charges : [...] (32).

C. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (33) : [Oui / Non]

a) Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...]



(34).

b) Montant récupérable par douzième : [...].

#### D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : [...(35)] ;

- paiement [à échoir / à terme échu] ;

- date ou période de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Lieu de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : [Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué.

3. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : [...].

4. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

#### V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : [...] (36)

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : [nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer] (37)

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

#### VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : [inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges].

#### VII. Le cas échéant, Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires].

#### VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage]



constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

## **IX. Le cas échéant, Honoraires de location (38)**

### **A. Dispositions applicables**

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [...] €/m2 de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : [...] €/m2 de surface habitable.

### **B. Détail et répartition des honoraires**

#### **1. Honoraires à la charge du bailleur :**

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;
- le cas échéant, Autres prestations : [détail des prestations et conditions de rémunération].

#### **2. Honoraires à la charge du locataire :**

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

## **X. Autres conditions particulières**

[A définir par les parties]



## XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement 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

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (39) ;

- le cas échéant, Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (40) ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (41).

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (42)

E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (43)

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (44)

Le [date], à [lieu],

Signature du bailleur [ou de son mandataire, le cas échéant] Signature du locataire

(24) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (25) A reproduire si pluralité de bailleur. (26) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (27) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (28) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (29) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (30) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret. (31) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. (32) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal. (33) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte. (34) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (35) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (36) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (37) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence. (38) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (39) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application lisant notamment les



*matériaux ou produits concernés. (40) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (41) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (42) Ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (43) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (44) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.*





## Annexe 3

### c) Liste complète des communes classées en zone tendue dans l'Ain (01)

Source : [www.pap.fr/argent/calculettes/liste-zone-tendue](http://www.pap.fr/argent/calculettes/liste-zone-tendue)

Beauregard	Ornex
Beynost	Parcieux
Dagneux	Prévessin-Moëns
Fareins	Reyrieux
Ferney-Voltaire	Saint-Bernard
Frans	Saint-Didier-de-Formans
Jassans-Riottier	Saint-Genis-Pouilly
La Boisse	Saint-Maurice-de-Beynost
Massieux	Sainte-Euphémie
Messimy-sur-Saône	Sergy
Miribel	Thoiry
Misérieux	Toussieux
Montluel	Trévoux
Neyron	

Pour la liste complète des communes classées en zone tendue dans la Haute-Savoie (74), voir la liste suivante : [Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#).



## Annexe 4

### d) **Modèle de lettre de résiliation de bail d'un logement vide par le locataire (avec préavis de trois mois)**

Source :

[https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/modeles\\_courriers/Location/location\\_vide\\_conge\\_locataire\\_preavis\\_trois\\_mois.doc](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/modeles_courriers/Location/location_vide_conge_locataire_preavis_trois_mois.doc)

Nom et prénom du locataire

Adresse complète

Numéro de téléphone

Nom et prénom du propriétaire

Adresse complète

A [lieu], le [date]

Objet : Résiliation de bail du logement avec préavis de trois mois

Lettre recommandée avec accusé de réception n°... *(le cas échéant)*

Madame, Monsieur,

Par la présente, conformément aux articles 12 et 15 de la loi du 6 juillet 1989, je vous donne mon congé pour le logement dont je suis locataire depuis le ... *(date de prise d'effet du contrat de location)* aux termes du bail conclu le ... *(date de signature du contrat de location)*.

Le bail prendra donc fin au terme du préavis de trois mois qui court à compter du jour de la réception de la présente lettre recommandée.

Je vous remettrai les clés du logement le ... (au plus tard le jour où le bail prend fin), date à laquelle je vous propose d'effectuer l'état des lieux de sortie, comme le prévoit l'article 3-2 de la loi précitée.

En vous remerciant de bien vouloir me faire savoir si la date proposée pour l'état des lieux vous convient ou, à défaut, de m'en proposer une autre, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]



e) **Modèle de lettre de résiliation de bail d'un logement vide par le locataire (avec préavis réduit à un mois)**

Source :

[https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/modeles\\_courriers/Location/location\\_vide\\_conge\\_locataire\\_preavis\\_reduit\\_un\\_mois.doc](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/modeles_courriers/Location/location_vide_conge_locataire_preavis_reduit_un_mois.doc)

Nom et prénom du locataire

Adresse complète

Numéro de téléphone

Nom et prénom du propriétaire

Adresse complète

A [lieu], le [date]

**Objet** : Résiliation de bail du logement avec préavis d'un mois

Lettre recommandée avec accusé de réception n° ... (le cas échéant)

Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous donne mon congé pour le logement dont je suis locataire depuis le ... (date de prise d'effet du contrat de location) aux termes du bail conclu le ... (date de signature du contrat de location).

--

**Hypothèse n° 1 : logement situé en zone de tension du marché locatif (communes listées en annexe du [décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#))**

Le logement étant situé en zone de tension du marché locatif, conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le bail prendra fin au terme du préavis d'un mois, commençant à courir à compter du jour de la réception de la présente lettre recommandée par vos soins.

--

**Hypothèse n° 2 : autres motifs justifiant un délai de préavis réduit à 1 mois**

Comme en atteste le document joint, je ... (indiquez le cas de réduction du délai de préavis correspondant à votre situation) :

- j'ai obtenu un premier emploi.
- je bénéficie d'une mutation professionnelle.
- j'ai perdu mon emploi.
- j'ai obtenu un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- mon état de santé me contraint à un changement de domicile.
- je suis bénéficiaire du revenu de solidarité.
- je suis bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé.



- *je suis attributaire d'un logement social.*  
*[Ne pas oublier de joindre le document justificatif de votre situation].*

Conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans cette situation, le délai de préavis est réduit à un mois et court à compter du jour de la réception de la présente lettre recommandée.

---

Je vous remettrai les clés du logement le ... *(au plus tard le jour où le bail prend fin)*, date à laquelle je vous propose d'effectuer l'état des lieux de sortie, comme le prévoit l'article 3-2 de la loi précitée.

En vous remerciant de bien vouloir me faire savoir si la date proposée pour l'état des lieux vous convient ou, à défaut, de m'en proposer une autre, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]



f) **Modèle de lettre de résiliation de bail d'un logement meublé par le locataire**

Source : [https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/modeles\\_courriers/Location/location\\_meublee\\_conge\\_locataire.doc](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/modeles_courriers/Location/location_meublee_conge_locataire.doc)

Nom et prénom du locataire

Adresse complète

Numéro de téléphone

Nom et prénom du propriétaire

Adresse complète

A [lieu], le [date]

Objet : Résiliation de bail du logement avec préavis d'un mois

Lettre recommandée avec accusé de réception n° ... *(le cas échéant)*

Madame, Monsieur,

Par la présente, conformément à l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989, je vous donne mon congé pour le logement dont je suis locataire depuis le ... *(date de prise d'effet du contrat de location)* aux termes du bail conclu le ... *(date de signature du contrat de location)*.

Le bail prendra donc fin au terme du préavis d'un mois qui court à compter du jour de la réception du congé.

Je vous remettrai les clés du logement le ... *(au plus tard le jour où le bail prend fin)*, date à laquelle je vous propose d'effectuer l'état des lieux de sortie, comme le prévoit l'article 3-2 de la loi précitée.

En vous remerciant de bien vouloir me faire savoir si la date proposée pour l'état des lieux vous convient ou, à défaut, de m'en proposer une autre, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]



g) **Modèle de lettre pour demander la restitution du dépôt de garantie non remboursé (logement vide ou meublé)**

Source : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16638](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16638)

Nom et prénom du locataire

Adresse complète

Numéro de téléphone

Nom et prénom du propriétaire

Adresse complète

A [lieu], le [date]

**Objet** : Mise en demeure de restitution du dépôt de garantie

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

À ce jour, vous ne m'avez pas restitué mon dépôt de garantie d'un montant de [montant de la somme due] pour le logement situé : [adresse].

Je vous rappelle que suite à mon départ le [date], un état des lieux contradictoire a été établi le [date]. Les clés vous ont été remises le [date de remise des clés]. Aucune dégradation n'a été commise, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai de 1 mois à compter de la remise des clés, sans quoi, il sera majoré d'une somme de 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque mois de retard. Et à ce jour, le délai de restitution est dépassé.

Je vous mets donc en demeure de me restituer la somme de [somme due] pour le dépôt de garantie majorée de [majoration selon le nombre de mois de retard] dans un délai de [délai] à compter de la réception de la présente. A défaut, je me verrai contraint de saisir le tribunal compétent.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]



## 6. FAQ

### a) Quelles sont les pièces indispensables à fournir au contrat ?

- L'état des lieux
- L'attestation d'assurance contre les risques locatifs
- Le dossier de diagnostic technique
- Des extraits du règlement de copropriété
- L'engagement de caution
- La notice d'information

### b) Où se procurer un modèle de contrat de location ?

Sur le site de l'[Anil](#), vous trouverez le contrat type pour les locations vides et meublées, ainsi que la notice d'information à annexer au bail.

Autre piste :

le site de l'Association de défense des consommateurs, CLCV ([www.clcv.org](http://www.clcv.org), cliquer sur infos et conseils pratiques/formulaires).

### c) Quelles charges locatives sont à payer par le locataire ?

La liste des charges dites « récupérables » est limitative et fixée par le [décret n° 87-713 du 26 août 1987](#) complété par [l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989](#).

### d) Quelles réparations sont à la charge du locataire ?

Une liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives est applicable par [décret n° 87-712 du 26 août 1987](#).

### e) Quel logement peut être considéré comme un meublé ?

Le [décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015](#) fixe la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

La qualification de logement meublé a un impact sur divers aspects du contrat de location, notamment :

- la durée du contrat (meublé : 1 an, vide : 3 ans)
- la caution (meublé : 2 mois, vide : 1 mois)
- le délai de préavis du locataire (meublé : 1 mois, vide : 3 mois)
- le délai de préavis du bailleur (meublé : 3 mois, vide : 6 mois).

### f) Que faire si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais ?

En cas de non restitution du dépôt de garantie dans les délais, vous devrez par courrier recommandé avec accusé de réception mettre en demeure votre propriétaire de vous verser les sommes dues (voir [Annexe 4](#)) ou de produire les justificatifs l'autorisant à conserver une partie ou toute la somme. Si le conflit persiste, il faudra saisir, en premier lieu la [commission de conciliation](#) puis, si la conciliation n'aboutit pas, le juge de proximité.

