

ENGAGEMENT DE CAUTION SOLIDAIRE

Je soussigné(e) Nom : BATAILLE Prénom : Franck

Adresse : 6 RUE DU PUIITS

Code Postal : 41130 Ville : Marolles

Tél : / Mobile : 0675209919 / Lien de parenté : Oncle / Tante

déclare me constituer caution personnelle solidaire de Madame MOUMANE Ines envers O.N.L.E pour toutes les dettes dont Madame MOUMANE Ines pourrait être redevable au titre de son adhésion et du contrat de sous-location qui lui a été consenti par O.N.L.E à compter du 12/08/2022 pour le logement :

N° **010004030001** Résidence **Bon Temps** Appartement **1**

Bât.C - 6 à 8 Rue Bon Temps 77000 Melun

Loyer principal : 261,65 € Loyer complémentaire : 178,60 € Acompte taxe ordures ménagères : 8,29 € Acompte charges locatives : 114,08 € Cotisation mensuelle : 10,15 €

Cet engagement est limité dans le temps et à la durée des baux initiaux ou renouvelés, et pourra s'étendre le cas échéant aux dettes résultant d'une occupation sans titre.

Je déclare avoir reçu et pris connaissance des conditions générales et particulières du contrat de sous-location que je contracte.

Je reconnais avoir pris une parfaite connaissance des conditions d'adhésion et des différentes clauses et conditions du contrat de sous-location dont un exemplaire accompagné des "Conditions Générales" et des conditions particulières m'a été remis.

Je soussigné(e), BATAILLE Franck déclare me porter caution solidaire et m'engage à rembourser à O.N.L.E sur mes biens et revenus, en renonçant au bénéfice de discussion et de division, les sommes dues par Madame MOUMANE Ines comprenant :

- Les loyers du logement et ceux révisés, la révision interviendra le 1^{er} juillet de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers publiés par l'I.N.S.E.E, la date de l'indice de référence pris en compte est celle du deuxième trimestre de l'année précédente, conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre le bailleur et l'état, prestations et équipements spécifiques, forfait de charges ou provisions pour charges et cotisation représentant une mensualité totale de : **572,77 € (cinq cent soixante-douze euros et soixante-dix-sept centimes). Mais également l'indemnité d'occupation** égale au montant du loyer, charges en sus, si le bail venait à être résilié suite à une décision de justice et les dépens afférents à la procédure.
- Ainsi que **les dégradations et réparations locatives**
- Le cas échéant les **pénalités ou intérêts de retard**.

Je m'engage en qualité de caution solidaire à payer à O.N.L.E les sommes dues par Madame MOUMANE Ines, s'il ne règle pas ses obligations locatives dans la limite de **30 000 € TRENTE MILLE EUROS** et pour **LA DUREE DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION ET DE SES EVENTUELLES RECONDUCTIONS et les dettes nées après, POUR UNE DUREE MAXIMALE DE 15 ANS.**

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2021 du Code civil et en m'obligeant solidairement avec Madame MOUMANE Ines, je m'engage à rembourser le créancier, sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le sous-locataire ou l'occupant.

Par le présent engagement, je prends connaissance du fait que suivant l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi de 1989 :

Lorsque le cautionnement d'obligations d'un contrat de location est conclu sans indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée à durée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement.

La résiliation prend effet au terme du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La présente mesure ne s'applique pas à mon engagement qui est stipulé à la fois pour un montant en numéraire et une durée déterminée.



BIENVENUE À VOUS !

Merci d'avoir choisi un logement au sein d'une résidence Fac-Habitat.

Des résidences conventionnées ouvertes sur leur environnement,
un esprit de convivialité dans un cadre de vie agréable.

CONTRAT DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLES CONVENTIONNES

Soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans les conditions prévues par l'article 40-III, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la convention Etat - Bailleur.

I CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'Association O.N.L.E, dont le siège social est 43 Rue Jaboulay, 69349 LYON Cedex 07, représentée par Monsieur Lionel LERISSEL, Président

Désignée aux présentes sous la dénomination « l'Association »
D'UNE PART

L'Association, locataire de la OPHLM SEINE ET MARNE, donne en sous-location à :

Madame MOUMANE Ines

Etant précisé qu'aucune solidarité ne peut être appliquée entre les colocataires.

Désigné(s) aux présentes sous la dénomination « le sous-locataire »

Ci-après dénommés ensemble « les Parties » et individuellement « la Partie ».

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

L'Association O.N.L.E donne en sous-location à compter du 12/08/2022 au sous-locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés aux conditions suivantes:

DESIGNATION DES LIEUX SITUATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX

Résidence : Bon Temps

Appartement : 1

Bât.C - 6 à 8 Rue Bon Temps

77000 Melun

Le logement, Réf. O.N.L.E : 010004030001

Type : T1

Étage : 1er étage

Surface habitable : 25,00 m²

Surface corrigée ou utile pondérée : 25,00 m²

Sous loué(e) à usage d'habitation principale

Le cas échéant,

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex. Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet) : Néant

Modalités de production de chauffage : Collectif

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle

En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :

Surface habitable ou corrigée

En cas d'eau chaude collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du

LOCATAIRE : Sans objet

DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :

Laverie, garage à vélos.

Le sous-locataire a été informé par l'Association que les lieux loués sont régis par la convention 77/1/10.2005/99.864/12.077.011/2325 en date du 31/08/2005 conclue entre l'Etat et le propriétaire. Cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance à l'agence dont dépend la résidence aux heures d'ouverture des bureaux (disponible sur votre espace personnel).

LA DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée d'un an qui débutera le 12/08/2022 et qui s'achèvera le 11/08/2023, sauf en cas de cessation d'activité du gestionnaire ou de résiliation du bail entre le gestionnaire et le propriétaire du logement.

LE LOYER

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant le paiement à terme échu d'une mensualité de : 572,77 €

Décomposée comme suit :

Loyer principal : 261,65 €

Loyer complémentaire : 178,60 €

Acompte taxe ordures ménagères : 8,29 €

Acompte charges locatives : 114,08 €

Cotisation annuelle de 121,80 € appelée mensuellement au montant de : 10,15 €

Les modalités de révision sont indiquées aux conditions générales du présent contrat

OBLIGATIONS DU SOUS LOCATAIRE

Le sous-locataire s'engage à la date de conclusion du présent contrat ou au plus tard à sa date d'effet, à :

- justifier d'être soit étudiant, soit personne de moins de 30 ans en formation ou en stage, soit titulaire d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage, soit enseignant ou chercheur conformément aux dispositions de l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation ; soit d'être âgé de moins de 30 ans conformément à l'article L 442-8-1 du CCH et R 822-30 du Code de l'Education.

- fournir une attestation d'assurance des locaux loués

Le sous-locataire s'engage à établir un état des lieux du logement lors de la remise des clés.

DEPOT DE GARANTIE

Le sous-locataire verse ce jour à l'Association une somme de 261,65 € en garantie de paiement et de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat.

Le sous-locataire atteste avoir pris une parfaite connaissance des conditions générales du présent contrat ci-après disposées.

II CONDITIONS GENERALES

CONTRAT DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLES CONVENTIONNES

Soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans les conditions prévues par l'article 40-III, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la convention Etat - Bailleur.

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, la présente sous-location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement de l'Association.

DUREE-CONGE-VISITE DES LIEUX

- La durée du présent contrat est de 12 mois, le sous-locataire peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de 1 mois, il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis.
A défaut de préavis 1 mois minimum avant le terme du contrat, celui-ci sera reconduit pour la même durée*.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

- Le congé donné par l'Association devra comporter un préavis conforme à la réglementation en vigueur et être donné au sous-locataire par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Toute occupation sans titre d'un logement, même inférieure à un mois, donnera lieu au paiement d'une indemnité égale à la mensualité du logement.

- Le sous-locataire est tenu de laisser visiter les lieux, aussitôt le congé donné ou reçu pendant la durée du préavis applicable, 2 heures par jour, dimanches et fêtes légales exceptés. Le sous-locataire devra laisser afficher à l'endroit qui conviendra à l'Association, l'apposition d'écriteaux pour la remise en sous-location du logement.

* pour les personnes âgées de moins de 30 ans relevant de l'article R. 822-30 du code de l'Education, le préavis est de 1 mois et le contrat de sous-location prend fin au plus tard au 31 août.

CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT

Le sous-locataire est tenu au paiement de loyers et accessoires, pénalités de retard et frais de poursuites.

Loyer principal :

- Le présent contrat est consenti et accepté moyennant le paiement à terme échu du loyer principal mensuel indiqué aux conditions particulières.
- Le loyer est révisé le premier juillet de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E.. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente, dans la limite du loyer plafond.
- Le loyer peut être, également, modifié selon la réglementation en vigueur et en particulier en cas de modification du conventionnement.

Loyer complémentaire

- La mise à disposition des éléments d'équipements privatifs tels que meubles de kitchenette, plaques de cuisson électriques, réfrigérateur, placards aménagés, accessoires de salle de bain, d'éléments de mobilier tels que lit ou canapé convertible, bureau, chaises, table, étagères, luminaires ; des équipements collectifs et des espaces communs de la résidence donnent lieu à la facturation d'un montant indiqué aux conditions particulières.

Son montant est révisable annuellement selon les mêmes modalités que le loyer principal.

Charges communes - Charges privatives :

- En plus du loyer principal, l'Association est fondée à demander au sous-locataire le remboursement de dépenses appelées charges communes et charges privatives, sommes accessoires au loyer principal.
- Ces sommes sont exigibles en contrepartie :
des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose sous-louée,
des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose sous-louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation,
- Ces charges donnent lieu à un versement mensuel, dont le montant est fixé aux conditions particulières :
 - soit d'une provision en fonction des dépenses réellement exposées l'année avec une régularisation annuelle, pouvant être révisé chaque année selon les dépenses réellement engagées,
 - soit d'un forfait, qui ne donne pas lieu à régularisation ultérieure ; le montant du forfait de charges étant fixé en fonction des montants exigibles par l'Association en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et pouvant être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

Cotisation :

- La cotisation est exigible mensuellement.

ETAT DES LIEUX A L'ENTREE DU SOUS LOCATAIRE

- Un état des lieux est établi contradictoirement et contre signé par le représentant de l'Association et le sous-locataire, lors de la remise des clés.
- Le document consignera l'état des locaux et des équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages, sanitaires et autres matériels ou mobilier d'équipement).
- Pendant le 1er mois de la période de chauffe, le sous-locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des lieux des éléments de chauffage.
- Le sous-locataire peut demander à l'Association ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

ETAT DES LIEUX AU DEPART DU SOUS LOCATAIRE

- Au départ du sous-locataire, une visite contradictoire des lieux sous-loués est effectuée en présence du représentant de l'Association et du sous-locataire, ou le cas échéant, de leur représentant dûment mandaté.
- Les parties reconnaissent qu'il a été procédé à cette visite, à la suite de laquelle un état des lieux est établi et signé par elles. Par ailleurs, une liste d'imputation des réparations locatives est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, la détermination du montant des réparations à effectuer, conformément au barème forfaitaire de réparations locatives arrêté par l'Assemblée Générale de l'Association, la liste chiffrée est également proposée à la signature du sous-locataire.
- A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties et sept jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera dressé par un huissier de justice à frais partagés à la demande de la partie la plus diligente.

OCCUPATION-JOUISSANCE

- Le sous-locataire devra employer les lieux uniquement à usage d'habitation sans y exercer aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle, ni même les y faire domicilier sauf accord exprès de l'Association.
- Le sous-locataire occupera les lieux personnellement.
- Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente sous-location. Il devra jouir des lieux sous-loués raisonnablement, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres sous-locataires et à la bonne tenue de la maison.
- Le sous-locataire doit notifier à l'Association dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement.

ENTRETIEN-TRAVAUX-REPARATIONS

- Le sous-locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.
- Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la sous-location, et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment celles résultant des dégradations et pertes survenues de son fait ou du fait de toute autre personne qu'il aurait laissé pénétrer dans les lieux.
- Il prendra à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret du 26 août 1987 : JO du 30.8.1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Il devra avertir l'Association et confirmer par écrit les fuites d'eau et tous événements pouvant générer des dommages pour la conservation du bâtiment.
- Le sous-locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Avant le début des travaux, le sous-locataire est informé par l'Association de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, de travaux ou d'aménagement dans les lieux sous-loués sans l'autorisation expresse et par écrit de l'Association. A défaut de cette autorisation, l'Association pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements aux frais du sous-locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le sous-locataire ne puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés.
- Au départ du sous-locataire les embellissements fixes effectués par celui-ci ne pourront faire l'objet d'une quelconque indemnisation et l'Association peut exiger la remise de l'appartement dans son état primitif aux frais du sous-locataire. Le logement doit être laissé en parfait état de propreté. Les réparations locatives seront imputées au sous-locataire et feront l'objet d'un forfait.
- Il devra laisser l'Association visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble, il s'engage à prévenir immédiatement l'Association de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux sous-loués, entraînant des réparations à la charge de l'Association ou du propriétaire.
- Toute anomalie ou événement suspect devra être signalé au gestionnaire de la résidence qui interviendra dans les meilleurs délais.
- Il est interdit aux sous-locataires de manœuvrer eux-mêmes tous appareils, robinets ou autres dispositifs de réglage disposés avant les compteurs des logements.
- Il est interdit de stocker des bouteilles de gaz ou produits inflammables.

REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le règlement d'immeuble est opposable à tous les occupants. Pour assurer les meilleures conditions de vie de l'ensemble des habitants de la résidence, le sous-locataire devra :

- se conformer à tous les règlements municipaux ou préfectoraux en vigueur et tout particulièrement aux règles relatives à la sécurité,
- respecter les lois et règlements concernant le bon ordre, l'hygiène et la salubrité publique de telle façon à ne pas nuire et à ne pas troubler la tranquillité et la sécurité de ses voisins. Il est notamment et formellement interdit de faire du bruit de 22 heures à 7 heures du matin. Il est rappelé au sous-locataire de veiller particulièrement à ne pas incommoder ses voisins par l'usage abusif, entre les heures ci-dessus, d'appareils électroniques. L'intensité sonore de ces appareils ne devra pas être perceptible, à partir de 22 heures, des appartements voisins sous peine de constituer un trouble de jouissance. De même il est rappelé que l'antiparasitage constitue une obligation légale,
- les animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble à la condition expresse qu'ils ne perturbent pas la vie collective de la résidence, à l'exception des chiens de 1ère catégorie (chiens d'attaque) qui eux sont strictement interdits. Les animaux domestiques tolérés ne devront pas vagabonder dans les parties communes.
- les chiens de catégories 2 tel que définis par le Code Rural et concernés par l'arrêté ministériel du 27 avril 1999, devront être tenus en laisse et muselés dans les parties communes de la résidence. De plus, leurs propriétaires devront fournir à l'Association:
 - le récépissé de déclaration en Mairie,
 - les certificats de vaccinations,
 - la fiche d'identification de l'animal.

Tout manquement à cet article pourra faire l'objet d'un dépôt de plainte et l'Association se réserve le droit de solliciter la résiliation judiciaire du contrat de sous-location.

- demander par écrit préalablement l'autorisation à l'Association pour toute réunion dans les locaux communs ; étant précisé que ces réunions, manifestations et toutes autres célébrations autorisées ne pourront être tenues que dans les locaux communs spécifiquement prévus à cet effet,
 - assurer la propreté des escaliers, paliers et couloirs, tenir les locaux communs et annexes privatifs (caves, jardins, garages, parkings) en parfait état de propreté et les entretenir parfaitement,
 - s'interdire les antennes de radio ou de télévision dites "de balcon",
 - ne pas étendre de linge ou de literie de manière visible de l'extérieur, pour la bonne harmonie de l'ensemble de la résidence,
 - en présence de rongeurs ou d'insectes nuisibles dans le logement, de procéder à leur destruction par tous moyens appropriés, ne présentant aucun danger pour le voisinage,
 - déposer dans les conteneurs mis à disposition, les ordures ménagères. Il est interdit d'y jeter des bouteilles en verre, des objets incandescents ou d'y déverser des liquides. Toutes précautions doivent être prises pour ne pas porter atteinte à la sécurité du préposé à l'enlèvement des ordures ménagères et faciliter sa tâche,
 - s'interdire tout affichage en dehors des panneaux exclusivement réservés aux sous-locataires et à l'Association. Aucune plaque professionnelle ne pourra être apposée sur les bâtiments et les portes d'entrée des logements,
 - s'interdire de fumer dans les parties communes de l'immeuble (couloir - hall d'entrée, salles communes, laverie, caves, garages etc...),
- Il est porté à la connaissance du sous-locataire que tout manquement à cet article l'exposerait à des poursuites pénales, notamment à une amende pénale forfaitaire dressée par un agent doté de pouvoir de police.
- s'interdire de jeter ou déposer des papiers, détritiques ou objets quelconques sur les espaces verts, voiries ou toutes parties communes de la résidence. L'Association pourra demander réparation de toutes dégradations commises par le sous-locataire dans les parties communes qu'il s'agisse d'abandon d'objets quelconques, de graffitis, de salissures ou de vandalisme. Les couloirs et escaliers d'immeubles étant des lieux de passage, il est demandé d'y éviter les rassemblements et conversations prolongés,
 - les bicyclettes, cyclomoteurs, motos etc... devront obligatoirement être rangés dans les locaux destinés à cet effet ou sur la voie publique. Tous objets déposés dans les parties communes seront considérés comme abandonnés et enlevés aux frais du sous-locataire,
 - les emplacements pour véhicules ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matériel inflammable. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées,
 - Seuls les barbecues électriques sont autorisés. Les barbecues au gaz, charbon, bois et autres combustibles sont strictement interdits.
 - en cas d'incendie les sous-locataires se conformeront aux consignes particulières qui seront données.

L'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent règlement pourra faire l'objet pour le sous-locataire qui ne s'y conforme pas, de poursuites judiciaires.

ASSURANCE

- Le sous-locataire est tenu :
 - d'assurer son mobilier et, le cas échéant, celui mis à disposition, contre les risques d'incendie, de dégât d'eau et d'explosion,
 - d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de sous-locataire au titre des locaux sous-loués, dépendances incluses, envers l'Association et les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable,
 - de justifier de cette assurance à l'Association lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du contrat de sous-location, en payer régulièrement les primes et en justifier à l'association chaque année à la demande du bailleur.
- A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, l'Association souscrira une assurance pour compte du sous-locataire et son montant sera récupéré par douzième à chaque paiement de loyer, inscrit sur l'avis d'échéance. Une copie du contrat d'assurance est transmise au sous-locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement.
- Le sous-locataire est tenu de déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement l'Association de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux sous-loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement responsable vis à vis de l'Association du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

- En cas de logement conventionné le sous-locataire s'engage à fournir à la Caisse d'Allocations Familiales des informations sincères et véritables sur son état civil, sa situation familiale, ses ressources et tout autre changement susceptible d'entraîner une modification du droit A.P.L.
- Le sous-locataire dégage l'Association de toute responsabilité en cas d'omission ou de déclaration frauduleuse. Il s'engage à restituer à la Caisse d'Allocations Familiales les sommes ainsi indûment perçues par l'Association pour le compte du sous-locataire.

CLAUSE RESOLUTOIRE

- Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au l'Association, sans aucune formalité judiciaire.
 - Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore 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, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois. Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au l'Association, le sous-locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le l'Association pourra alors l'y contraindre par simple décision de justice.
- Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le l'Association au cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au l'Association.
- Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.
- De plus, le l'Association se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.
- Lorsque qu'une caution(s) garantit les obligations du présent contrat de sous-location, le commandement de payer est signifié à la caution dans le délai de quinze jours, à compter de la signification du commandement au sous-locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
- Le présent contrat sera résilié de plein droit à son échéance annuelle si au cours des douze derniers mois précédents celle-ci, le sous-locataire a atteint l'âge de 30 ans, en application de l'article L442-8-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Les sous-locataires qui ne répondent plus aux conditions imposées par le présent contrat de sous-location pour être logés par l'Association, perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux en application des dispositions de l'article L 442-8-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que, suivant l'Article L412-7 du Code des procédures civiles d'exécution les dispositions des Articles L412-30 L412-6, ne sont pas applicables, c'est-à-dire qu'un sous-locataire perdant son statut étudiant et dont le contrat de sous-location a été résilié par décision de justice, peut se voir expulsé même pendant la trêve hivernale.

CONDITION SUSPENSIVE

- L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, FOURNIER Thomas dont le congé a été donné pour le 30/06/2020. L'attention du locataire est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le locataire à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le gestionnaire. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

ABANDON DES LIEUX

- En cas d'abandon des lieux, le sous-locataire s'engage à ne pas rechercher l'Association d'une manière généralement quelconque y compris sous le chef argué de violation de domicile, lorsque

L'Association sera amenée après abandon des lieux à reprendre possession du logement attribué, dans les conditions ci-après.

- L'abandon des lieux consiste dans le fait du non-paiement du loyer et des charges et du délaissement des locaux sous-loués. Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, l'Association pourra mettre en demeure, par acte d'huissier, le sous-locataire de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'est pas déféré à cette mise en demeure un mois après sa signification, l'Association pourra faire constater par voie d'huissier l'abandon des lieux et pourra demander la résiliation du bail par décision de justice.

- Les effets personnels qui demeureraient dans le logement feront l'objet éventuellement d'une description sommaire par les soins de l'Association.

OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION

L'Association s'oblige à :

- délivrer au sous-locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés en bon état de fonctionnement ;

- assurer la jouissance paisible du logement, garantir les vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux

- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux sous-loués.

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION ET DU SOUS-LOCATAIRE

Conformément à l'Art 3-3 alinéa 10 de la loi du 06 juillet 1989, une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location (Notice explicative en annexe du présent contrat de sous-location).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, l'Association en son siège social et le sous-locataire en son domicile.

GESTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément aux dispositions du règlement (UE) n°2016/679 et à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, FAC HABITAT prend toutes les mesures organisationnelles, juridiques et logiques pour assurer la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données personnelles qu'elle traite dans le cadre de sa mission. Pour exercer ses droits en matière de protection des données à caractère personnel, le Locataire peut adresser sa demande au référent Informatique et Libertés de FAC HABITAT par courrier à : FAC HABITAT - Gestion des données personnelles BP 60 13792 AIX EN PROVENCE CEDEX 3.

Toute personne dispose du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés <https://www.cnil.fr/fr/agir>

Fait en 3 exemplaires à MELUN le 29/07/2022

LE SOUS-LOCATAIRE

« lu et approuvé »

Signature

LA CAUTION

« lu et approuvé »

Signature

L'ASSOCIATION

Le Directeur Général
et par délégation

Le 17 juillet 2015

ARRETE

Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d’information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale
NOR: ETL11511666A

Version consolidée au 1 août 2015

La ministre du logement, de l’égalité des territoires et de la ruralité,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 3 ;

Vu le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale ;

Vu l’avis de la Commission nationale de concertation en date du 5 mai 2015,

Arrête :

Article 1 (différé)

Le contenu de la notice d’information, jointe aux contrats de location établis suivant les contrats types définis par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 susvisé est précisé en annexe du présent arrêté.

Article 2 (différé)

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er août 2015.

Article 3 (différé)

Le directeur de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages est chargé de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

CONTENU DE LA NOTICE D’INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

1.1. Forme et contenu du contrat.

1.2. Durée du contrat.

1.3. Conditions financières de la location.

1.3.1. Loyer.

1.3.1.1. Fixation du loyer initial.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.

1.3.2. Charges locatives.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.

1.3.4. Modalités de paiement.

14. Garanties.

14.1. Dépôt de garantie.

14.2. Garantie autonome.

14.3. Cautionnement.

15. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

2.1. Obligations générales du bailleur.

2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

3.1. Congés.

3.1.1. Congé délivré par le locataire.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur.

3.2. Sortie du logement.

3.2.1. Etat des lieux de sortie.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

4.1. Règles de prescriptions.

4.2. Règlement amiable et conciliation.

4.3. Action en justice.

4.3.1. Généralités.

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.

4.4. Prévention des expulsions.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

4.5. Procédure d’expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d’habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d’information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges. Si la plupart des règles s’appliquent indifféremment à l’ensemble des locations, la loi prévoit

certaines aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d’un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d’y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Ses colocations, définies comme la location d’un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l’aide d’un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire…). Il doit être fait en autant d’originaux que de parties et remis à chacune d’elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l’identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d’inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d’une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l’écart constaté (art. 3 et 3-1). Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s’agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d’héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de déviance ou d’envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d’un logement nu :

Le bail d’un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu’il est une personne morale (par exemple, une société, une association). 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 bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu’il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d’au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d’une société civile immobilière familiale ou d’une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l’événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figure dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l’événement est réalisé et qu’il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l’événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l’événement ne s’est pas produit ou n’a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu’au délai de trois ans (art. 11).

Location d’un logement meublé :

Le contrat de location d’un logement meublé est conclu pour une durée d’au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an. Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d’un bail d’une durée de neuf mois qui n’est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d’accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret.

Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l’ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d’évolution des loyers en cas de relocation d’un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d’un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l’évolution de l’indice de référence des loyers (IRL). L’augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d’amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l’objet d’une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l’objet, depuis moins de six mois, de travaux d’amélioration d’un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d’un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d’encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s’appliquer dans les communes qui sont dotées d’un observatoire local des loyers agréé par l’Etat. Ce dispositif s’appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l’arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre caré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d’un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d’abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l’absence d’accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu’une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l’indice de référence des loyers (IRL) publié par l’INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l’évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L’indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l’indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d’un délai d’un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l’année écoulée n’est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d’un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l’une ou l’autre des parties fera exécuter à ses frais durant l’exécution du contrat. La clause du contrat de location ou l’avenant qui prévoit cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d’application. Lorsqu’elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d’amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l’objet d’aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s’il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l’expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d’huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 (II)) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s’efforce de concilier les parties et en cas d’échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l’une ou l’autre des parties. A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d’instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n’est trouvé, ou si le juge d’instance n’est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit). Lorsqu’une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s’applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l’ancien loyer, l’augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s’il est une personne morale. Cette hausse s’entend hors révision annuelle liée à la variation de l’indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l’ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L’étalement par sixième s’applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l’augmentation continue à s’échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1.), les modalités d’ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l’ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;

- dans les zones de tension du marché locatif dotées d’un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d’encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat peut s’appliquer dans les communes qui sont dotées d’un observatoire local des loyers agréé par l’Etat. Ce dispositif s’appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d’entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l’année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C’est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur…) ;

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d’information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d’eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l’envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l’ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n’a pas été effectuée dans l’année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d’un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l’article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d’une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d’un logement, ou dans les parties communes de l’immeuble, des travaux d’économies d’énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d’achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l’accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l’avis d’échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l’inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d’un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l’objet d’aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l’intermédiaire d’un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l’engagement par lequel le garant s’oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l’obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé Acte de cautionnement , s’engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s’il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d’une bourse de l’enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu’elle ne possède pas la nationalité française ou qu’elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l’acte de cautionnement :

L’engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L’engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l’engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d’engagement ne figure dans l’acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu’à l’expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu’à la fin du contrat de location en cours, elle n’en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l’acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu’à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu’ un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu’ un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l’engagement de la personne qui s’est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l’acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l’état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu’il comporte. En comparant l’état des lieux dressé à l’arrivée et au départ du locataire, le bailleur pouna demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d’état des lieux d’entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l’établissement de l’état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L’état des lieux d’entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l’état des lieux d’entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l’état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l’état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l’état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l’une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s’accordent pas sur le contenu de l’état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l’établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l’avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d’huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

Au-delà de l’état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d’obligations prévues par la loi durant l’exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l’usage d’habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d’équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d’accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut

être saisie par l’une ou l’autre des parties. A défaut de saisine ou d’accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d’usage et de réparations, et doté d’équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n’est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d’une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2.). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien et logement :

Le bailleur est tenu d’entretenir les locaux en état de servir à l’usage prévu par le contrat, et d’y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l’entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s’opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu’il ne s’agisse pas de travaux de transformation.

A titre d’exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d’abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d’un règlement intérieur à l’immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n’a pas le droit d’imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire…), d’interdire l’accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l’accord du locataire, de lui interdire d’avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l’application de l’article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d’un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d’utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l’immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres)

- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le loca peut être loué à usage d’habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;

- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l’accord écrit du bailleur. Dans l’hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l’autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d’aménager librement le logement qu’il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures…) Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l’accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l’état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l’appréciation du juge ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d’amélioration ou d’entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d’amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l’accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu’il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l’utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d’abus (travaux à caractère vexatoire, ne

respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l’utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l’état le logement qu’il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l’entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement

d’ampoules, etc.) ainsi que l’ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu’il ne prouve qu’elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s’assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d’une attestation. S’il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d’une assurance pour le compte des colataires.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l’expiration d’un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d’huissier, ou remise en main propre contre érnagement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s’il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d’une des situations suivantes : obtention d’un premier emploi, de mutation, de perte d’emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d’emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l’allocation adulte handicapé, attribution d’un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l’occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s’applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d’un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l’échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l’occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l’une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d’entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s’appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l’âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l’acquisition d’un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d’huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l’huissier. La notification contient le motif du congé et d’autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d’information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d’indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l’expiration du préavis, le locataire n’est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d’occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter

fraudeusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu’à 6 000 € ou 30 000 € s’il s’agit d’une personne morale.

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d’établissement de l’état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l’état des lieux d’entrée.

Cependant, dans le cadre d’un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l’immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s’apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d’avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l’état des lieux de sortie est conforme à l’état des lieux d’entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu’au mois suivant l’approbation des comptes annuels de l’immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu’il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l’état des lieux d’entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d’une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n’est pas due lorsque l’origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l’absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d’échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n’est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d’action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d’un délai d’un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu’il existe un litige, il est conseillé d’adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l’autre partie relevant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n’est pas résolu à l’amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l’Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s’efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d’éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l’ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l’encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d’évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés. Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation collective, difficultés de fonctionnement d’un immeuble ou d’un groupe d’immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu’il s’agit d’un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu’il s’agit d’une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre

recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroutement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de

l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de logement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un logement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;

- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :

- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI)

- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;

- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;

- organisations nationales représentatives des locataires :

- la Confédération nationale du logement (CNL) ;

- la Confédération générale du logement (CGL) ;

- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;

- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;

- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaire.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;

- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;

- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

Fait le 29 mai 2015.

Sylvia Pinal