

## Le contrat de bail type

### A quels contrats s'impose l'obligation de respecter un « contrat type » ?

---

Dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du preneur, les parties doivent signer un contrat écrit respectant un contrat de « bail type » qui s'applique à :

- La location ou la colocation vide
  - La location ou la colocation meublée (avec des spécificités sur la location meublée)
  - Le parc HLM (avec un contrat particulier pour le parc social)
- 
- ➔ *Pour le moment, le ministère n'a pas encore travaillé sur le contrat type HLM*
  - ➔ *Le Ministère n'a pas tranché sur les modalités d'application de ce contrat type à la question épineuse de la colocation. Les colocations sous forme de plusieurs contrats devraient*

*disposer d'un contrat type « colocation » propre puisque le projet de contrat type les exclut nommément pour le moment.*

➔ *Avec le projet de loi Macron et la possibilité de prendre des ordonnances sur certains points de la loi alur, le gouvernement pourrait proposer une définition de la colocation qui exclut nommément les personnes mariées ou pacsées.*

### Quel intérêt ?

A l'origine, il était question d'un contrat type pour éviter que le bailleur ne modifie à sa guise le contrat de location et y introduise des clauses contraires à la législation.

Le second objectif affiché est de mieux informer le locataire, dans la mesure où ce contrat type doit être accompagné d'une notice d'information rappelant les droits et obligations des parties.

### Quelle forme prend le contrat de bail type ?

---

Ce n'est pas un contrat CERFA. En d'autres termes, il ne sera pas un document « officiel » et « téléchargeable » sur les sites ministériels comme les documents CERFA.

La forme qu'a choisi le CNC est celui **d'un contrat très allégé**. Il ne devrait pas dépasser une à deux pages. L'accent est notamment mis sur les conditions financières du contrat, qui représentent un point essentiel de la relation bailleur-locataire. Le texte ne contiendra que les dispositions qui sont obligatoire car ils figurent dans le contrat en vertu de l'article 3 de la loi de 1989.. mais aussi des dispositions complémentaires comme par exemple la mention relative aux honoraires qui figure à l'article 5 ou les annexes obligatoires.

Il contient également des précisions nécessaires pour définir la consistance du bien ou qui rappelle des pratiques fréquentes comme celle d'insérer une clause de solidarité.

### ☀ **Conséquences :**

il ne sera nécessaire pour le bailleur de respecter exactement la forme que prendra le contrat type défini par décret.

➤ Il sera toujours **possible d'ajouter des éléments**, notamment pour tenir compte des particularités de certains contrats (ex : contrat de location conventionné dans le privé).

➤ Il sera possible **d'aménager le texte différemment** ou de préciser des éléments si l'on considère que la rédaction du contrat type n'est pas suffisant pour la compréhension (c'est le choix que fera la FNAIM par exemple). La notice d'information devrait compléter « les silences » du contrat de location.

➤ L'absence d'un élément ne figurant pas dans le contrat type **n'entraîne pas la nullité** du contrat mais les parties peuvent demander à tout moment la rédaction d'un contrat respectant le décret.

➤ Attention : en cas d'absence d'informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai **d'un mois** à compter de la **prise d'effet** du contrat mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus, le locataire peut saisir, dans **le délai de trois mois** à compter de la mise en demeure,

la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, **la diminution du loyer**.

## Quelles mentions doit contenir le contrat type de location ou colocation vide ?

---

L'article 3 nous indique que le contrat de location est établi par écrit et précise :

- Le nom ou la dénomination du **bailleur** et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son **mandataire** ;
- Le nom ou la dénomination du **locataire** ;
- La **date** de prise d'effet et la **durée** ;
- La **consistance**, la destination ainsi que la **surface habitable** de la chose louée,
- La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance **exclusive** et le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un **usage commun**
- les équipements d'accès aux **technologies** de l'information et de la communication ;
- Le montant du **loyer**, ses modalités de **paiement** ainsi que ses règles de **révision** éventuelle
- **Le loyer de référence** et le loyer de référence **majoré**, correspondant à la catégorie de logement pour les zones où s'applique l'encadrement des loyers
- Le montant et la date de versement du **dernier loyer acquitté** par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail

- La nature et le montant des **travaux effectués** dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- Le montant du **dépôt de garantie**, si celui-ci est prévu ;
- Le **renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers** (*qui ne verra probablement jamais jour sous la forme définie par la loi ALUR*).
- Une **notice d'information** relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours
- Les extraits du règlement de **copropriété** (destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes), et la quote-part afférente au lot loué (dans chacune des catégories de charges).

#### A ces éléments de base, le décret ajoute :

- Le montant des **honoraires**, le détail, le plafond et la répartition de ces honoraires avec la mention écrite des dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3
- le **lieu et le numéro de délivrance de la carte professionnelle**
- Pour préciser la consistance du logement : immeuble collectif ou individuel, mono propriété ou copropriété, le nombre de pièces principales, la présence d'un balcon, terrasse, si le chauffage est collectif ou non et le type d'énergie, les modalités de production de l'eau (individuelle ou collective), la période de construction
- La présence ou non d'une **3<sup>ème</sup> ligne de charges, sa durée restant à courir** et sa justification
- La justification le cas échéant du **complément de loyer** (pour l'encadrement des loyers)

- La présence de dispositions propres à la présence de plusieurs locataires : *en cas de **colocation**, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait, assurance pour compte de tiers,*
- La **clause de solidarité** le cas échéant
- Les différentes annexes : un état de l'installation intérieure **d'électricité et de gaz**, dont l'objet est d'évaluer les risques pour la sécurité, le diagnostic de **performance énergétique**, la présence ou non d'**amiante**, la présence ou non de **plomb**, l'état des risques technologiques ou naturels etc..

**Rappel** : l'article 3 de la loi du 6/7/89 précise désormais qu'en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

## **Et le contrat type de location ou colocation meublés ?**

---

Il s'agit à peu de choses près des mêmes mentions. Néanmoins, les dispositions relatives à la durée du contrat sont exprimées afin d'éviter les confusions (ex : 9 mois pour un étudiant).

C'est également des dispositions différentes qui s'appliquent en ce qui concerne le forfait charge qui est autorisé pour les meublés, avec ou sans colocation.