

# Le bail à usage d'habitation principale

Fiche pratique publié le 12/05/2018, vu 598 fois, Auteur : [Miles](#)

**Le bail est défini aux articles 1708 s. du Code civil, le législateur a mis en place un ensemble de règles dérogatoires en matière de baux à usage d'habitation principale.**

Le bail est défini aux articles 1708 s. du Code civil qui laisse une grande part à la volonté des parties, cependant le législateur a mis en place un ensemble de règles dérogatoires en matière de baux à usage d'habitation principale afin de mieux protéger les parties.

## Domaine d'application

Les baux à usage d'habitation principale sont régis par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, consolidée depuis. Plusieurs critères cumulatifs sont nécessaires pour que le bail tombe sous le coup de ces dispositions, sont concernés :

- Les locaux à usage d'habitation ou mixte d'habitation et professionnel ainsi que leurs locaux accessoires ;
- A titre de résidence principale, c'est-à-dire loué ou habité au moins 8 mois dans l'année ;
- Le locataire doit être une personne physique ou une SCI familiale.

Par dérogation, certains baux remplissant ces critères ne sont pas régis par la loi du 6 juillet 1989 mais par des textes spéciaux, parmi lesquels : les logements foyers, logements de fonction, logements HLM, ...

## La conclusion du contrat de bail

Le contrat de bail, pour être valablement formé, répond aux conditions ordinaires de validité des contrats : consentement libre et éclairé des parties, contenu licite et certain (conforme à la loi). Le majeur sous tutelle peut conclure un bail, sans autorisation du juge des tutelles, mais en étant représenté par son tuteur. Le majeur sous curatelle n'a pas besoin d'être assisté par son curateur.

Le contrat de bail peut être rédigé sous seing privé (par les parties elles-mêmes ou par l'intermédiaire d'un entremetteur) ou authentique (par un notaire). Le bail authentique apporte plusieurs avantages : il confère date certaine, force probante, et force exécutoire. A ce titre, il est difficile de le remettre en cause et permet au bailleur, en cas de défaut de paiement du loyer, de faire exécuter ses droits directement par huissier de justice (saisie sur salaire) sans avoir à passer par un jugement.

Le bail verbal est également valable, il demeure cependant difficile d'en prouver l'existence et les conditions en cas de litige.

# Le contenu du contrat de bail

## Les mentions obligatoires

Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le bail doit comporter :

- L'identité des parties ;
- La date de prise d'effet et la durée qui ne peut être inférieure à 3 années ;
- La consistance, la destination et la surface du bien. Si la surface annoncée est inférieure à 1/20ème, le preneur/locataire est en droit de demander une réduction proportionnelle du loyer ;
- La désignation du bien et de ses équipements à usage privés ;
- Le montant, les modalités de paiement et les règles de révision du loyer ;
- Le Montant du loyer de référence lorsque le bien est située dans une "zone tendue" ;
- Le Montant et la date de versement du dernier loyer payé par l'ancien locataire si le bien était précédemment loué ;
- La nature et le montant des derniers travaux ;
- Le montant du dépôt de garantie, limité à un loyer hors charges.

L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 énumère une série de clauses abusives.

## Les documents obligatoires

Le bailleur a de plus l'obligation de fournir à son preneur un certain nombre de documents dont la liste a été étoffée pour les contrats conclus à partir du 1er janvier 2018, savoir :

- La notice d'information relative aux obligations *voir*  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>
- Un état des lieux d'entrée établi de manière contradictoire entre les parties, au plus tard le jour de prise de possession des lieux par le locataire. A défaut, la partie la plus diligente peut mandater un huissier pour établir l'état des lieux, le coût est partagé entre les parties ;
- Un dossier de diagnostics techniques (DPE, gaz, électricité, plomb, ERNMT) ;
- Informations sur les réseaux nouvelles technologies présents ou possibles dans le bien (TNT, fibre, etc) ;
- Les documents de lotissement ou de copropriété intéressant le bien loué doivent être tenus à la disponibilité du preneur (cahier des charges, règlement de copropriété) ;

La présence d'un détecteur de fumée est obligatoire depuis le 9 mars 2015, son achat, son installation et son entretien sont à la charge du bailleur.

## Règles d'exécution du contrat

## Obligations du bailleur

L'obligation principale du bailleur est de délivrer à son preneur un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité et la santé de ce dernier. La notion de décence est définie par décret du 30 janvier 2002 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005632175&dateTexte=20110729>

) bailleur peut être contraint à la remise aux normes du bien.

Il doit en outre :

- Délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation ;
- Assurer à son preneur une jouissance paisible et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (garantie contre l'éviction) ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux (*cf décret du 26 août 1987* <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148>)
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur à la condition que ceux-ci ne modifient pas l'aspect du bien ;
- Fournir au preneur toutes les informations nécessaires sur le bien (*cf supra devoir général d'information*) ;
- Quitter le paiement des loyers ;
- Consentir un bail minimum de 3 ans si le bailleur est une personne physique et de 6 ans si le bailleur est une personne morale.

## Obligations du locataire

Tout comme le bailleur, le preneur doit respecter un certain nombre d'obligations, savoir :

- Payer les loyers et charges. Le paiement mensuel est un droit que le bailleur ne peut refuser, de même le paiement partiel n'est pas constitutif d'un défaut de paiement ;
- User paisiblement des locaux en respectant leur destination ;
- Répondre des dégradations pendant la durée du bail ;
- Prendre en charge l'entretien courant (*cf supra décret du 26 août 1987 sur les réparations locatives*) ;
- Permettre l'accès au bailleur pour l'exécution des travaux nécessaires au maintien en état (*Nota Bene : le bailleur peut conserver un double des clés du logement, en revanche il ne peut en aucun cas pénétrer dans les locaux sans l'autorisation expresse de son locataire, même en cas d'urgence. Le bailleur s'expose à une peine d'un an d'emprisonnement et de 15.000€ d'amende au titre de la violation de domicile*) ;
- Ne pas transformer les locaux sans l'accord du bailleur ;
- Ne pas sous louer ou céder son droit au bail sans l'accord exprès du bailleur ;

- S'assurer contre les risques.

## La fixation du loyer

Par principe, le loyer est librement fixé entre les parties. Il demeure néanmoins que de nombreuses exceptions viennent déroger à ce principe selon que le bien ait été antérieurement loué, qu'il se situe ou non dans une zone tendue. Pour savoir si votre bien est situé en zone tendue : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

### Hors zone tendue

Lorsque le bien est situé hors zone tendue et que celui-ci n'est plus loué depuis plus de 18 mois, le principe de la libre fixation du loyer trouve à s'appliquer.

Si le bien a été loué antérieurement depuis moins de 18 ans, le nouveau loyer ne pourra excéder le montant du loyer payé par l'ancien locataire. Si des travaux ont été réalisés entre ces deux locations, une hausse maximum de 15% du montant des travaux peut être appliquée.

Les travaux de moins de 6 mois dont le montant correspond à au moins une année de loyer hors charges rétablissent la libre fixation du loyer entre les parties.

Si l'ancien loyer a été manifestement sous évalué, le bailleur peut appliquer au nouveau bail une hausse ne pouvant excéder plus de la moitié de la différence entre le loyer de référence et l'ancien loyer (loyer de référence - ancien loyer / 2).

### Zone tendue

En zone tendue le montant du loyer est strictement encadré, il n'est ainsi jamais librement fixé entre les parties.

Le montant du loyer doit correspondre au loyer de référence fixé par le Préfet ou l'observatoire des loyers lorsqu'il en existe un sur votre commune. Une majoration ou une minoration est toutefois admise en considération des caractéristiques du bien (selon le standing du bien, etc.)

## Les charges récupérables

Les charges récupérables sont les charges que le bailleur peut faire peser sur le preneur. Elles sont énumérées limitativement par décret du 26 août 1987

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>

Elles comprennent principalement les charges de copropriété liées à l'usage du bien, les fournitures d'énergie et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

## Modalités de paiement du loyer

Le bailleur ne peut imposer une périodicité au preneur, comme dit plus haut, la mensualisation du loyer est un droit pour le preneur.

Le loyer est payable par tous moyens, le bailleur ne peut imposer un mode de paiement. Selon accord des parties, il est payable à terme échu ou à échoir.

Le bailleur est tenu de fournir gratuitement une quittance du paiement du loyer à première demande du preneur.

## Révision du loyer

Le loyer peut être révisé annuellement selon indexation à l'indice de référence des loyers à condition que cela soit prévu dans le contrat de bail (clause d'indexation/de révision).

Conventionnellement, les parties peuvent prévoir une majoration du loyer en cours de bail suite à des travaux d'amélioration du bailleur.

Hors zone tendue, le loyer peut être révisé au moment du renouvellement du bail si celui-ci a été manifestement sous évalué.

En zone tendue, l'une des parties peut demander une augmentation ou une diminution du loyer en considération du loyer de référence au moment du renouvellement du bail.

*Nota bene sur le renouvellement du bail : En respectant un préavis de 6 mois avant le terme du bail, le bailleur peut formuler au preneur une offre de renouvellement par LRAR, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé. Celle-ci contient les nouvelles conditions d'exécution du bail. Le preneur dispose d'un délai de 4 mois pour accepter l'offre de renouvellement, la refuser purement et simplement ce qui entraîne la fin du bail, ou la contester auprès de la commission de conciliation. Le silence du preneur vaut acceptation. L'offre de renouvellement ne doit pas être confondue avec la reconduction tacite qui, elle, reconduit automatiquement dans les mêmes conditions le bail arrivé à son terme.*

## Congés mettant fin au bail

### Congé délivré par le preneur

Le preneur peut délivrer congé à tout moment sans avoir à en justifier les motifs par LRAR. Hors zone tendue, il doit respecter un préavis de 3 mois avant de quitter les lieux, il est redevable de son loyer jusqu'au terme du préavis.

Ce délai de préavis est toutefois réduit à 1 mois lorsque le bien se situe en zone tendue. Le préavis réduit trouve à s'appliquer également pour cause d'obtention du premier emploi, mutation professionnelle, perte d'emploi, état de santé nécessitant un changement de domicile, attribution d'un HLM, lorsque le preneur est bénéficiaire du RSA ou de l'allocation adulte handicapé. Pour bénéficier d'un préavis réduit le motif doit être invoqué et justifié dans le congé.

### Congé pour vendre

Il n'est pas ici question du cas où le bailleur vendrait le bien loué, auquel cas la situation du preneur ne serait en rien affectée par la vente, mais dans le cas où le bailleur met un terme au bail pour vendre son bien libre de toute occupation.

Le congé pour vendre ne peut être délivré qu'au terme du bail, il ne peut intervenir en cours de bail, et doit respecter un préavis de 6 mois avant ledit terme. Le congé doit être notifié par LRAR, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé.

A peine de nullité, le congé doit indiquer le prix, les conditions de la vente, et reproduire l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Le preneur bénéficie en effet d'un droit de préemption durant les 2

premiers mois du préavis. Le preneur qui accepte l'offre de vente a 2 mois pour réaliser la vente ou 4 mois s'il recourt à emprunt bancaire. La vente est nulle et le locataire déchu de son droit d'occupation si la vente n'abouti pas dans les délais. En cas de baisse du prix de vente, le preneur doit être a nouveau notifier. Il bénéficie d'un nouveau droit de préemption d'une durée de 1 mois.

Le locataire âgé de plus de 65 ans inclus ou dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil ne peut se voir délivrer un congé par le bailleur à moins que celui-ci trouve à le reloger dans les mêmes conditions.

## **Congé pour reprise**

Le congé pour reprise ne peut intervenir qu'au terme du bail en respectant un préavis de 6 mois, dans les mêmes conditions que le congé pour vendre.

A peine de nullité le bailleur doit justifier d'un motif à caractère sérieux et légitime et spécifier le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire, son concubin depuis 1 an minimum, un de ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsque le bailleur est une SCI familiale, la reprise peut également être faite au profit d'un de ses associés.

Le locataire âgé de plus de 65 ans inclus ou dont les revenus ne dépassent pas un certain ne peut se voir délivrer un congé par le bailleur à moins que celui-ci trouve à le reloger dans les mêmes conditions.

## **Congé pour motif légitime et sérieux**

Le congé pour motif légitime et sérieux concerne le plus souvent un manquement du locataire à une de ses obligations. Il ne peut être délivré qu'au terme du bail en respectant un préavis de 6 mois, adressé par LRAR, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé. Le motif doit être énoncé dans le congé.

## **Acquisition d'un bien occupé**

En cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de 3 ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé qu'au terme du bail en cours.

Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de 3 ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé qu'au terme de la première reconduction ou du premier renouvellement du bail en cours.