

Les obligations du bailleur d'un logement à usage de résidence principale



Le contrat de location à titre de résidence principale pour des logements vides ou meublés doit obligatoirement respecter le contenu d'un modèle type de contrat de location instauré par la loi Alur.

Lors de la signature d'un contrat de location, le propriétaire doit respecter certaines obligations et fournir à son futur locataire différents documents et informations.



Par M^e Élise Régnier, notaire.

LE LOGEMENT LOUÉ DOIT ÊTRE DÉCENT

Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent.

À ce titre, le logement doit :

- être composé d'au moins une pièce principale d'une surface minimale habitable de 9 m² et d'une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres ou d'un volume habitable minimal de 20 m³ (attention, le règlement sanitaire départemental peut imposer des conditions plus restrictives).

- disposer des éléments nécessaires à le rendre conforme à l'usage d'habitation : une installation de chauffage, une arrivée d'eau potable, un système d'évacuation des eaux usées, une cuisine ou un coin cuisine, une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W.-C. séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle (pour les logements constitués d'une pièce, les W.-C. sur le palier sont acceptés s'ils sont dans le même bâtiment et facilement accessibles), un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

- être sans risque de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire. À ce titre, il doit assurer « le clos et le couvert » à l'occupant, c'est-à-dire le protéger des risques d'effondrement, de ruissellement ou d'infiltration, et doit également être suffisamment ventilé et éclairé, ou encore être exempt de tout équipement dangereux ou matériaux nocifs.

LE LOGEMENT DOIT ÊTRE ÉQUIPÉ D'UN DÉTECTEUR DE FUMÉE

Le propriétaire doit installer au moins un dispositif de détection des fumées dans le logement loué. L'installation peut également s'effectuer par le locataire aux frais du bailleur.

Bien que l'entretien du dispositif en cours de bail

incombe au locataire, le propriétaire doit s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'entrée dans les lieux du locataire.

LE CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location doit être écrit :

- soit par un notaire, il s'agit alors d'un acte authentique dont une copie est délivrée au propriétaire et au locataire. Le notaire peut également délivrer au bailleur une copie exécutoire qui lui permettra d'obtenir l'exécution forcée du bail en cas d'impayés de loyers.

- soit directement entre le propriétaire et le locataire, il s'agit alors d'un écrit sous seings privés qui doit être fait en deux originaux, l'un pour le bailleur et l'autre pour le locataire (et un troisième original pour la personne qui se porte caution le cas échéant).

Le contrat de location à titre de résidence principale rédigé depuis le 1^{er} août 2015 doit obligatoirement respecter le contenu d'un modèle type de contrat de location qui a été instauré par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Alur et figure au sein du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

Le bail doit notamment mentionner :

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire éventuel ;
- le nom et la dénomination du locataire ;
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement ;
- la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres) ainsi que la surface habitable ;
- la liste des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- l'énumération des parties communes ;
- la destination du local loué (habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel) ;

- le montant et les termes de paiement du loyer ainsi que les conditions de sa révision éventuelle ;
- le montant et la date du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (s'il a quitté le logement il y a moins de dix-huit mois) ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu (limité à un mois de loyer sans les charges, non révisable) ;
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin de la dernière location.

LES DOCUMENTS ANNEXES À TRANSMETTRE AU LOCATAIRE

La notice d'information : depuis le 1^{er} août 2015, une notice d'information relative aux droits et aux obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours pour régler les litiges, doit être annexée au bail ¹.

L'état des lieux : il doit être établi et signé par le locataire et le propriétaire lors de la remise des clés et lors de leur restitution. Ce document décrit l'état du logement et doit être établi de manière très précise dans la mesure où c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et à la sortie du locataire que le propriétaire pourra demander la réparation de certains éléments détériorés. Un modèle type d'état des lieux a été défini par décret ².

À l'entrée dans le logement, le locataire peut demander à compléter l'état des lieux, dans un délai de dix jours. Pour l'état des éléments de chauffage, ce complément peut intervenir pendant le premier mois de la période de chauffe.

Le dossier de diagnostic technique : le propriétaire doit remettre au locataire un dossier de diagnostics techniques. Depuis le 25 novembre 2018, ce dossier est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire. Il comprend :

- un diagnostic de performance énergétique (le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans l'annonce de location. Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce) ;
- un constat de risque d'exposition au plomb si le

logement date d'avant janvier 1949 ;

- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz de plus de quinze ans ;

- un état des risques et pollutions dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité.

Les diagnostics sont obligatoirement réalisés par un diagnostiqueur certifié. Ce dernier peut également réaliser l'état des risques et pollutions.

Le diagnostic amiante pour les immeubles bâtis après le 1^{er} juillet 1997 n'a pas à être annexé au contrat de bail, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

Les documents de copropriété : si l'immeuble est en copropriété, le propriétaire doit transmettre au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges.

LE MESURAGE DES LOCAUX

Le bail doit obligatoirement mentionner la surface habitable du logement loué. Cette surface est définie à l'article R.111-2 alinéas 2 et 3 du Code de la construction et de l'habitation. Il est conseillé de faire appel à un diagnostiqueur certifié pour le calcul de cette surface.

Le locataire a la possibilité de remesurer la surface habitable du bien loué et si la surface réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle annoncée dans le bail, il peut demander une diminution du loyer proportionnelle à l'écart de surface constaté.

¹ La notice d'information est annexée à l'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 consultable sur le site legifrance.gouv.fr

² Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.