

## Fiche Loi du 6 juillet 1989

Cette loi régleme les contrats de location portant sur un :

- logement vide (donc non meublé) ;
- à titre d’habitation principale\* pour le locataire ;
- et dont le bailleur est une personne, morale ou physique, privée (pas un organisme social HLM).

Cette réglementation ne concerne pas non plus les logements-foyers (voir fiche sur les logements-foyers) ni les logements de fonction.

Le bail est d’une durée de trois ans minimum et se reconduit pour la même durée, sauf à ce que le bailleur soit une personne morale (une SCI non familiale par exemple), et dans ce cas, le bail doit être d’une durée minimum de six ans (art. 10 de la loi du 6 juillet 1989).

### **I. la recherche d’un logement**

- A. **Les marchands de listes**
- B. **Les frais d’agence immobilière**
- C. **Les documents que l’on ne peut pas demander au locataire**

### **II. La conclusion du contrat de bail**

- A. **Les informations obligatoires**
- B. **Les clauses du contrat**
- C. **Le dépôt de garantie**
- D. **L’état des lieux d’entrée**
- E. **La délivrance d’un logement décent et en bon état**

### **III. La vie du contrat**

- A. **Les charges et réparations locatives**
  - 1. Les charges locatives
  - 2. Les réparations locatives
- B. **Le loyer et la quittance**
  - 1. Les évolutions du loyer
  - 2. La délivrance d’une quittance

### **C. Les transformations et aménagements**

#### **1. Les transformations**

#### **2. Les aménagements**

### **D. La jouissance paisible du logement**

### **E. Sous-location, prêt et hébergement**

## **IV. La fin du bail**

### **A. Le congé**

#### **1. Le congé donné par le bailleur**

#### **2. Le congé donné par le locataire**

### **B. La restitution des lieux**

#### **1. La remise des clés**

#### **2. L'état des lieux de sortie**

### **C. La restitution du dépôt de garantie**

#### **\* Comment se détermine le caractère principal d'une habitation ?**

Il n'y a pas de définition légale de l'habitation principale dans les textes propres à la location. Il faut donc en rester à la définition générale : « logement occupé de façon habituelle et à titre principal », selon l'Insee.

Plus précisément, c'est un « logement habité par le locataire de manière effective et permanente, correspondant au siège essentiel de ses activités personnelles et le cas échéant professionnelles, ce qui est le cas pour un étudiant même s'il est par ailleurs rattaché au foyer fiscal de ses parents » (Rép. min. n° 44220 JOAN Q, 30 novembre 2004).

Les juges retiennent souvent pour déterminer la notion de résidence principale le lieu de domiciliation électorale, le lieu de scolarisation, le lieu de paiement de l'impôt...

#### **Et si le contrat de location indique que ce n'est pas l'habitation principale du locataire ?**

Dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire, la réglementation protectrice des occupants s'applique même si une clause essaie d'y faire obstacle (Civ. 3<sup>e</sup>, 4 février 2009, n° 07-20.980).

## **I. La recherche d'un logement**

Afin de faciliter sa recherche, le locataire peut passer par un marchand de listes pour qu'il lui fournisse une liste de biens disponibles sur le marché et correspondant à ses souhaits.

Plus généralement, le bailleur aura mandaté une agence immobilière pour rechercher un locataire et négocier un contrat de bail.

### **A. Le marchand de listes**

Est-ce qu'un marchand de listes peut demander de l'argent avant de fournir effectivement cette liste ?

Il est strictement interdit pour les marchands de listes d'exiger le paiement avant la fourniture de la liste (6.II de la loi du 2 janvier 1970, n° 70-9). Seulement, dans la pratique, les professionnels continuent souvent d'exiger un tel paiement, certainement parce qu'il est difficile de prouver de tels agissements. Il faut dans ce cas éviter de s'engager, et signaler ce comportement illicite à la DGCCRF (DDPP).

☒Coordonnées DGCCRF : [http://www.minefe.gouv.fr/directions\\_services/dgccrf/contact\\_ddpp.htm](http://www.minefe.gouv.fr/directions_services/dgccrf/contact_ddpp.htm)

La liste des logements fournie par l'agence ne correspond pas ou ne correspond que partiellement aux caractéristiques convenues, ou les renseignements qui y figurent sont erronés

En vertu d'un arrêt de la Cour de cassation du 30 octobre 2007, le marchand de listes a une « obligation d'accomplir parfaitement sa prestation consistant à fournir exclusivement une liste de biens disponibles correspondant à celui recherché par le cocontractant ». Il engage donc sa responsabilité dès lors qu'il présente une liste qui ne correspond pas aux critères du client (superficie, secteur...) et, *a fortiori*, si les renseignements sont erronés. Dans ce cas, il faut mettre en demeure l'agence de fournir une liste conforme aux stipulations contractuelles.

... ou la liste contient des biens indisponibles (déjà loués, défaut d'accord du propriétaire...)

En vertu de l'arrêt susvisé de la Cour de cassation, le marchand de listes a une « obligation d'accomplir parfaitement sa prestation consistant à fournir exclusivement une liste de biens disponibles correspondant à celui recherché par le cocontractant ». Le vendeur de listes est donc responsable en fournissant une liste de logements indisponibles, dès lors qu'ils le sont avant la délivrance de la liste. Dans ce cas, il faut mettre en demeure l'agence de fournir une liste conforme aux stipulations contractuelles.

Attention : le locataire ne peut refuser de payer tout ou partie du prix qu'en cas d'inexécution substantielle des obligations du marchand de listes (un nombre important de propositions ne correspondent pas, sont indisponibles ou erronées).

La liste fournie ne contient que des logements proposés gratuitement sur des sites Internet

Des clients se plaignent régulièrement que les annonces proposées ne sont qu'une reprise d'annonces disponibles gratuitement sur Internet. Ce seul fait ne caractérise pas une faute du marchand de listes, pour autant que les logements soient disponibles et que le marchand de listes ne garantisse pas une exclusivité sur les biens proposés au locataire.

### **B. Les frais d'agence immobilière**

Pour trouver un locataire, les bailleurs peuvent mandater une agence immobilière, avec un coût souvent important pour le locataire (un mois de loyer hors charge environ). Quels sont les honoraires qui doivent être réglés par le locataire ?

L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les frais des intermédiaires qui rédigent un acte de location sont à partager par moitié entre le bailleur et le locataire.

Mais des divergences existent quand aux frais visés par la règle du partage : s'agit-il uniquement des frais de rédaction, ou cela recouvre-t-il tous les frais qui ont concouru en amont à la rédaction de cet acte (honoraires de négociation, de recherche..) ?

La cour d'appel de Grenoble du 19 octobre 2004 a considéré qu' «est abusive la clause qui prévoit le partage par moitié des honoraires de négociation entre le bailleur et le preneur alors que l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit un tel partage que pour les frais afférents à l'établissement d'un acte de location ». Ainsi, on peut considérer que seuls les frais de rédaction peuvent être facturés par moitié au locataire.

### **C. Les documents que l'on ne peut demander au locataire**

Il y a certaines choses que le bailleur ne peut pas exiger du locataire. Notamment son dossier médical, un extrait du casier judiciaire, un chèque de réservation, une autorisation de prélèvement automatique, un relevé de compte bancaire, une copie des informations figurant sur le FICP ([art. 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 pour en voir la liste](#))...

## **II. La conclusion du contrat de bail**

Une fois le logement trouvé, le locataire doit signer un contrat qui énumère les droits et obligations du propriétaire bailleur. À ce titre, le propriétaire bailleur est tenu de vous fournir un certain nombre d'informations avant tout engagement.

### **A. Les informations obligatoires**

Le diagnostic technique : le propriétaire bailleur doit vous fournir un dossier de diagnostic technique, qui comprend un **diagnostic de performance énergétique** (évaluation de la consommation en énergie du logement) et un **certificat de risque d'exposition au plomb** si le logement a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques, naturels ou de sismicité (se renseigner à la mairie du lieu où se situe le logement), le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par **l'état des risques naturels et technologiques (art. 3-1 de la loi du 6 juillet 1989)**.

L'antenne de télévision : le bailleur est également tenu d'informer le locataire des moyens existants de recevoir la télévision (**art. 3-2 de la loi du 6 juillet 1989**). De plus, si la location est sise dans un immeuble collectif, le locataire pourra, à ses frais, demander au bailleur l'adaptation de l'antenne ou la pose d'une antenne (art. 1<sup>er</sup> de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966). En revanche, de telles obligations n'existent pas en matière de location de maison individuelle, sauf à ce que le contrat le prévoie.

**Attention** : si le bailleur est responsable de la délivrance de ces informations, il n'en va pas de même lorsque l'information est bien délivrée mais que les renseignements qu'elle contient sont erronés (sauf mauvaise foi avérée de la part du bailleur).

Le loyer et les charges : le montant du loyer doit être indiqué sur le contrat. Mais en ce qui concerne les charges, l'obligation de vous informer sur leur montant est un peu plus floue.

→ *Si pas de provision sur charges* : dans ce cas, le bailleur n'a pas d'obligation particulière de vous renseigner sur leur montant au moment de la conclusion du contrat, sauf à ce que le logement se situe dans une copropriété, et dans ce cas le locataire doit être informé de la quote-part du lot loué dans chacune des catégories de charges. Mais cela n'indique pas clairement le montant. Même s'il n'est pas fait référence aux charges dans le contrat, le locataire est tenu de les assumer.

→ *Si on vous demande des provisions sur charges* : leur montant doit être clairement indiqué dans le contrat. De plus, on doit vous fournir des justificatifs permettant de déterminer cette provision (budget prévisionnel si le logement est dans une copropriété ou précédentes régularisations s'il a été loué avant).

**À noter** : la sous-évaluation litigieuse de la provision mensuelle sur charges, si elle ne vicie pas le consentement des locataires à la convention locative, a toutefois causé un préjudice à ces derniers qui ont mésestimé le montant des charges qu'ils allaient devoir acquitter pendant le cours du bail, lui causant ainsi le préjudice, dont le bailleur doit répondre (cour d'appel de Paris 6<sup>e</sup> ch. sect. C du 29 octobre 2003, n° 2002-20651, + cour d'appel de Paris du 26 juin 2008, AJDI 2008.858).

Est-ce que le bailleur doit m'informer sur la superficie réelle de mon logement ?

Depuis le 27 mars 2009 (art. 3 L. 6/7/89), le contrat de bail doit indiquer, outre la désignation, la consistance et la destination des lieux loués, la surface habitable\*. En cas d'information erronée, le locataire est en droit de demander au bailleur une indemnité.

\* « Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

## **B. Les clauses abusives**

Le locataire informé sur l'objet du contrat peut signer en connaissance de cause. Seulement, il existe des clauses dans ce contrat qui ne peuvent pas être insérées, car elles sont considérées par la loi comme abusives ([l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 dresse une liste de ces clauses](#)). Il ne peut notamment exiger un prélèvement automatique, ou de laisser visiter les lieux plus de deux heures par jour...

## **C. Le dépôt de garantie**

On ne peut pas demander au locataire, en plus du dépôt de garantie :

– la remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent (art. 22-2 de la loi du 6 juillet 1989) ;

– la souscription d’une garantie autonome, qui est l’engagement d’une tierce personne au contrat de location de payer une somme déterminée au bailleur, afin de garantir ce dernier contre tout éventuel manquement du locataire (art. 22-1-1 de la loi du 6 juillet 1989).

#### **D. L’état des lieux d’entrée**

C’est un acte important lors de la conclusion du bail, pour lequel le locataire doit être extrêmement vigilant. Il est obligatoire et contradictoire (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Le bailleur peut-il l’établir unilatéralement ?

Non, l’état des lieux doit être établi de manière contradictoire, c’est-à-dire en présence du bailleur et du locataire, les deux devant signer le document. Si ce n’est pas le cas, alors le bailleur ne pourra pas s’en servir de preuve, et il ne pourra pas bénéficier de la présomption de bon état du logement de l’art. 1731 C. Civ. s’il n’a pas convié le locataire à cet état des lieux.

L’état des lieux est effectué par un agent immobilier qui veut me facturer sa réalisation. En a-t-il le droit ?

Si l’état des lieux est fait par une agence, aucun frais ne peut être demandé au locataire, même s’il est invité à son établissement. En effet, l’établissement d’un état des lieux (différent du constat d’huissier) doit être gratuit.

Est-ce que le bailleur qui fait établir à sa convenance l’état des lieux par un huissier peut m’en faire supporter la moitié du coût que représente cette prestation ?

Le bailleur doit vous proposer un état des lieux contradictoire et amiable (c’est-à-dire en présence du bailleur et du locataire uniquement). Il ne pourra pas exiger du locataire de participer par moitié aux frais du constat de l’état des lieux s’il passe directement par un huissier pour convenance personnelle, par exemple (cour d’appel de Caen, 17 septembre 1998, Jurisdata n° 1998-048250 ; cour d’appel d’Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> ch., 11 janvier 2000, Jurisdata n° 2000-107156).

Dans quel cas le locataire est-il tenu de participer aux frais d’huissier pour le constat d’état des lieux ?

Si l’état des lieux contradictoire n’est pas possible (locataire indisponible ou divergences sur son contenu) ou que le locataire et le bailleur sont d’accord pour prendre un huissier, il faut que celui qui le diligente prévienne l’autre partie au moins sept jours avant sa venue, sans quoi on ne peut pas demander à la partie qui n’a pas été convoquée au constat la moitié des frais (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Est-ce que le bailleur peut exiger que je vienne faire l’état des lieux à une date qu’il fixe unilatéralement ?

L’état des lieux doit être fait lorsque la remise des clés a lieu, pas avant ni après (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989). Cette règle s’impose aux parties, le bailleur ne pouvant imposer une autre date.

#### **E. La délivrance d’un logement décent et en bon état**

Le bailleur doit fournir au locataire, au moment de la conclusion du contrat, un logement non seulement **décent** ([voir la liste des critères du logement décent du décret du 30 janvier 2002](#)), mais également **en bon état d'usage et de réparation** (les deux notions sont distinctes) [art. 6 de la loi du 6 juillet 1989].

Si le logement est indécent ou en mauvais état d'usage et de réparation, et que le locataire ne trouve pas d'accord avec le bailleur pour obtenir une remise en état, il pourra saisir la Commission départementale de conciliation sur le logement. Le locataire doit attendre un délai de deux mois à compter de la mise en demeure du bailleur pour pouvoir la saisir (art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

**Attention** : il est interdit de louer un logement situé dans des combles, des caves ou des sous-sols, quand bien même il répondrait aux normes de décence définies par le décret (art. L.1331-22 du code santé publique et CE, 4 mars 2011, n° 336243).

Si le locataire perçoit l'APL, l'ALS ou l'ALF (aides au logement), il doit informer sa CAF s'il n'arrive pas à trouver d'accord avec le bailleur sur la mise en conformité, sans quoi il risque la suspension des aides (art. L.831-3 du code de la sécurité sociale pour l'ALS, art. L.542-2 pour l'ALF et art. L.351-1 et suivants pour l'APL).

Lors de la prise de possession, je me suis rendu compte que le chauffage n'était pas aux normes, est-ce que je peux demander à mon bailleur de prendre en charge la réfection de ce chauffage ?

Dans ce cas, si le chauffage ne présente aucune dangerosité et qu'il fonctionne, alors on ne peut pas exiger du bailleur qu'il le mette aux normes. En revanche, s'il est défectueux, le bailleur doit le réparer ou le remplacer (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989), de même si l'installation présente une dangerosité (art. 3 du décret du 30 janvier 2002). Seuls les travaux qui seraient exécutés sur cette installation devraient être conformes à la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation (cour d'appel de Paris, 3<sup>e</sup> ch., 14 octobre 2010, Jurisdata n° 2010-021057).

La prise de possession, effectuée en été, n'a pas permis de déceler les problèmes de fonctionnement du chauffage. L'état des lieux ne disant rien là-dessus, est-ce que je peux demander à mon bailleur la réparation de l'installation ?

Si la panne peut être réparée par le remplacement d'une petite pièce (voir l'annexe du décret du 26 août 1987, n° 87-712) alors le locataire sera tenu d'effectuer ce remplacement à ses frais, sauf à ce qu'il prouve que la pièce était déjà défectueuse au moment de l'entrée dans les lieux. En effet, la Cour de cassation a clairement indiqué qu'un état des lieux ne fait foi que jusqu'à preuve du contraire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2002, n° 00-13144), donc l'état des lieux peut être contesté même s'il a été fait contradictoirement.

En revanche, si c'est une grosse panne, alors c'est au bailleur de prendre en charge les travaux nécessaires, même si l'état des lieux mentionne qu'il est bon état.

### [III. La vie du contrat](#)

Tout au long de l'occupation des lieux, les parties ont des obligations : le bailleur doit faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état du logement (art. 6c de la loi du

6 juillet 1989), et doit assurer la jouissance paisible du logement au locataire. Le locataire doit payer le loyer et les charges ainsi que faire les réparations locatives.

## **A. Les charges et réparations locatives**

### 1) Les charges

Le locataire doit participer aux charges récupérables. La liste de ces charges est fixée par le décret du 26 août 1987, n° 87-713 ([pour voir la liste](#)). Aucune charge non listée dans l'annexe du décret ou ne correspondant pas à un service réellement rendu au locataire ne peut être exigée de lui (art. 23 de la loi du 6 juillet 1989).

#### Est-ce que le bailleur (propriétaire) peut décider de prévoir dans le contrat un forfait de charges ?

Non. Il est interdit de prévoir un tel forfait, car il ne correspond pas aux exigences de la loi, qui imposent que les charges demandées correspondent à un réel service (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 décembre 1995).

#### Est-ce que le bailleur peut prévoir une provision sur charges ?

Oui, dans la mesure où la loi prévoit cette possibilité, mais sous la condition qu'il y ait une régularisation de charges annuelle.

#### Est-ce qu'à défaut de régularisation de charges, le locataire peut suspendre le paiement des provisions ?

Ce n'est pas conseillé. Il est toujours lié par le contrat et doit s'exécuter, la provision étant prévue dans le contrat. En revanche, il peut sommer le bailleur d'effectuer cette régularisation (si la mise en demeure envisagée plus haut n'a pas abouti) soit par le biais du référé devant le tribunal d'instance, soit par le biais de la procédure en injonction de faire, toujours devant le tribunal d'instance. De plus, le locataire peut assigner le bailleur au fond (devant le tribunal d'instance, mais par le biais d'un huissier) pour demander une diminution de la provision (Civ. 3<sup>e</sup>, 18 juin 2002, n° 01-01856).

#### Est-ce que le bailleur peut réclamer un arriéré de charges au titre de la régularisation alors qu'aucun justificatif n'a été fourni ?

Non. Toute demande d'arriéré de charges au titre d'une régularisation doit faire l'objet d'une justification, à défaut il ne pourra pas être exigé (Cass. civ. du 8 décembre 2010, n° 09-71124). En effet, si le bailleur ne lui tient pas ces pièces à disposition (le bailleur n'a pas à les communiquer), le locataire est en droit de refuser le paiement du surplus de charges réclamé.

**Attention :** le locataire doit faire la demande de fournir des justificatifs dans un délai d'un mois qui suit l'envoi du décompte (la demande d'arriérés de charges), sans quoi il ne pourra plus se prévaloir du défaut de justificatifs pour refuser le paiement.

### 2) Les réparations locatives

Le locataire doit prendre en charge les réparations locatives et uniquement ce type de réparations (elles résultent de l'usage normal, à la différence des dégradations qui résultent de l'usage anormal des lieux).



Ces réparations sont listées par l'annexe du décret du 26 août 1987, n° 87-712 ([pour voir la liste](#)). Si la réparation n'est pas dans la liste de ce décret il faudra, pour s'assurer qu'elle n'est pas à la charge du locataire, vérifier le montant du devis de réparation (plus il est important, moins c'est au locataire de payer), car il n'est tenu que des petites réparations (art. 1<sup>er</sup> du décret). Toutes les réparations autres que locatives sont à effectuer par le bailleur (art. 6c de la loi du 6 juillet 1989), sauf à ce qu'elles résultent d'un usage anormal (voir « Les dégradations », ci-dessous).

**Attention :** le locataire n'est pas tenu de prendre en charge ces réparations locatives si elles sont occasionnées par la vétusté\*, un vice de construction, une malfaçon ou un cas de force majeure. En effet, la vétusté permet de s'exonérer de ces réparations locatives. Pour savoir quels sont les abattements de vétusté (vous trouverez ci-après un exemple qui n'a de force obligatoire que s'il est annexé au contrat) : [voir grille de vétusté](#).

À titre d'exemple, la réparation des volets roulants incombe-t-elle au locataire ou au propriétaire ?

Dès lors que la dégradation du volet roulant n'est pas due à une faute du locataire (mauvaise utilisation ou défaut d'entretien), les travaux nécessaires à la reprise des désordres (remplacement total des lames et de nouvelles coulisses) ne sont pas à la charge du locataire (cour d'appel de Paris, 21 mars 1997).

... le remplacement d'un robinet ?

Ce n'est pas une réparation locative (Rép. min. n° 15538 Q, JOAN 22 août 1994), toujours sous réserve que le locataire n'ait pas commis de faute. En revanche, la réparation d'une fuite d'eau, du fait d'un défaut d'étanchéité du joint, serait à la charge du locataire, car le remplacement des joints est une petite réparation. L'obligation du locataire ne saurait aller au-delà du remplacement des petites pièces : joints, clapets (annexe, chap. IV du décret du 26 août 1987 n° 87-712)...

Est-ce que je suis tenu responsable des détériorations qui ont lieu après treize années d'occupation, alors que le bailleur n'a pas fait de travaux de conservation tout au long de la durée de mon bail ?

Dès lors que le locataire restitue les lieux à l'état d'usage (aucun défaut d'entretien, pas de dégradation anormale résultant des états des lieux) après un certain nombre d'années (à partir de dix ans d'occupation environ) et que le bailleur n'a pas fait de travaux tout au long de la durée d'occupation, il ne sera pas présumé responsable des détériorations constatées (c'est-à-dire qu'il n'aura pas besoin de prouver la vétusté, c'est au bailleur de prouver le défaut d'entretien du locataire s'il veut lui imputer le coût de la réparation) [Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 octobre 2009, n° 08-17849].

Est-ce que, si je fais une réparation qui est normalement à la charge du bailleur, je peux lui demander le remboursement ?

Non. Le locataire ne doit surtout pas faire les réparations qui normalement incombent au propriétaire dès lors qu'il n'a pas eu son accord exprès, ou à défaut une autorisation en justice. Si le propriétaire ne répond pas aux LRAR du locataire pour demander cette prise en charge, il faudra saisir le juge (art. 1144 C. civ.).

## **B. Le loyer et la quittance**

### **1) Le loyer**

Une fois qu'il est fixé dans le contrat, le locataire est tenu de le payer à échéance, ou d'avance si le contrat le précise.

Mais le loyer peut évoluer dans deux cas seulement. Le premier est l'augmentation, s'il est manifestement sous-évalué par rapport au voisinage, ou s'il est prévu une clause d'indexation (c'est-à-dire une clause qui fait varier le loyer en fonction de l'indice de référence des loyers IRL).

#### Comment calculer l'indexation du loyer ?

Pour faire jouer la clause d'indexation, il faut un indice de référence (indice du 1<sup>er</sup> trimestre, 2<sup>e</sup> trimestre...). S'il n'est pas prévu clairement dans le contrat, alors on appliquera le dernier indice publié au jour de la signature du contrat (art. 17 de la loi du 6 juillet 1989).

Le calcul sera effectué sur la méthodologie suivante :  $\text{Loyer} \times (\text{Indice de référence de l'année en cours} / \text{Indice de référence de l'année précédente}) = \text{Nouveau loyer}$ .

Pour consulter l'évolution de l'IRL : [http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice\\_loyer.asp](http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp)

#### Est-ce que, en cas de baisse de l'indice, le locataire peut exiger de son bailleur une diminution du loyer ?

Oui, mais à plusieurs conditions :

- l'indexation sur l'IRL doit être inscrite dans le bail ;
- le bail doit mentionner la « révision » ou « l'indexation » du loyer selon l'IRL. S'il parle « d'augmentation en fonction de l'IRL », ou de « révision à la hausse selon l'IRL », aucune baisse ne pourra être appliquée ;
- enfin, le locataire doit demander la révision. Selon la loi, « l'indexation intervient à la date convenue entre les deux parties ». À partir du moment où soit le locataire, soit le propriétaire bailleur en fait la demande, l'indexation est obligatoire. Si tel n'est pas le cas, le loyer ne change pas. En revanche, si une clause prévoit que l'initiative de la révision appartient au seul bailleur, alors, reste le problème de savoir si une telle clause est licite.

#### Est-ce que l'acquéreur d'un logement loué (le nouveau bailleur) peut procéder à l'indexation rétroactive des loyers et en exiger le paiement au locataire ?

Oui, si le bailleur n'a pas procédé à l'indexation pendant le bail, il peut revenir cinq ans en arrière pour l'indexation (art. 2224, C. civ.).

Mais le nouveau bailleur n'aura que le droit de réclamer les loyers échus depuis qu'il est propriétaire du bien (cour d'appel de Paris, 6<sup>e</sup> ch., sect. B, 10 avril 1986).

#### Dans quel cas puis-je décider de suspendre mon loyer ?

Les seuls cas où les juges ont considéré que la suspension de loyer était possible sont ceux où les lieux loués étaient devenus inhabitables (cour d'appel de Nîmes, 3 mai 2001, ou cour d'appel de Colmar, 16 juin 2008) [exemple : les plafonds du logement présentaient des traces d'infiltrations, les murs étaient fissurés en divers endroits, la fosse septique était apparente et fissurée, à tel point

qu'elle suintait et entraînait une odeur nauséabonde ; enfin la chaudière à charbon était en mauvais état et se trouvait également fissurée] (exemple : victime d'un dégât des eaux rendant les lieux inhabitables). De plus, avant toute suspension, il faut que le locataire ait mis en demeure le bailleur de faire les travaux de réparation.

**Attention :** Il n'est pas conseillé de décider de suspendre les loyers sans l'accord du juge, car tant que ce dernier ne s'est pas prononcé, on ignore si l'état du logement justifie cette suspension.

Hors cas de l'indexation, dans quelle mesure le bailleur peut-il augmenter son loyer ?

Il peut le faire si le loyer actuel est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables (art. 17 de la loi du 6 juillet 1989). Mais sous les conditions cumulatives suivantes (art. 18 de la loi du 6 juillet 1989) :

- le bailleur doit fournir au moins six références pour les communes de plus de un million d'habitants, trois références minimum pour les autres communes ;
- 2/3 des références doivent porter sur des logements qui n'ont pas subi de changement de locataire depuis au moins trois ans ;
- les références doivent comporter le nom de la rue le numéro, le montant du loyer, la superficie réelle, les équipements collectifs présents... ;
- il ne peut l'augmenter qu'à l'issue d'une période de trois ans (ou six ans si c'est une personne morale).

**Attention :** si l'augmentation qui en résulte est supérieure de plus de 10 % du loyer initial, alors le bailleur devra étaler l'augmentation sur une durée de trois ans (1/3 par an), ou sur six ans si c'est une personne morale. Si l'augmentation est de plus de 10 %, alors elle devra être étalée sur six ans quel que soit le type de bailleur.

De plus, si aucun accord amiable n'est trouvé pour une telle augmentation, le locataire peut soit saisir directement le juge d'instance, soit saisir la Commission départementale de conciliation sur le logement. Si toujours aucun accord n'est trouvé dans le cadre de la conciliation, le locataire pourra saisir le juge afin que ce dernier fixe le montant du nouveau loyer.

## **2) La quittance**

Chaque fois que le locataire s'est acquitté de son loyer, le bailleur est tenu, si le locataire en fait la demande, de lui délivrer une quittance pour le loyer payé. En revanche, si le locataire ne l'a pas payé intégralement, le bailleur doit lui adresser un reçu (art. 21 de la loi du 6 juillet 1989).

Est-ce que le bailleur peut me faire payer une somme pour l'envoi et/ou l'établissement de la quittance ?

Non. La remise de la quittance doit se faire gratuitement, que ce soit pour l'envoi ou l'établissement, aucun frais ne doit être facturé au locataire au titre de cette obligation (art. 21 de la loi du 6 juillet 1989).

## **C. Les transformations et aménagements**

Si le locataire a le droit de faire tous les aménagements qu'il souhaite dans les lieux loués, il ne peut pas transformer le logement. En effet, le locataire peut, sans autorisation du bailleur, aménager librement les pièces du logement loué, notamment en modifiant leur usage (art. 6d et 7f de la loi du 6 juillet 1989).

### **1) Les aménagements**

Ce sont les travaux qui se limitent à permettre une utilisation des lieux loués ou qui ne portent pas atteinte au gros œuvre. Dans ce cas, le locataire ne sera pas tenu de remettre les lieux en l'état (enlever les aménagements) après son départ.

Est-ce que je peux mettre une baignoire à la place de la douche préexistante dans la salle de bains de mon logement ?

Oui. Mais il faut pour cela que ce soit fait par un professionnel (il faut que les travaux soient conformes aux règles de l'art) et que l'installation ne porte pas atteinte au gros œuvre (baignoire non scellée) [cour d'appel de Rouen, 1<sup>re</sup> ch., 27 octobre 1999, Jurisdata n° 1999-10395].

Est-ce que je peux changer la couleur des peintures dans mon logement ?

Oui. Le locataire peut mettre les couleurs qu'il souhaite et ne sera pas tenu de la remise en état à la fin du bail, sauf à ce qu'elles soient si excentriques qu'elles empêchent une habitabilité normale (exemple : le rouge vif n'empêche pas cette habitabilité) [cour d'appel de Paris, 20 septembre 2005].

### **2) Les transformations**

Ouverture dans un mur de plus de 2 mètres de large, transformation de la cuisine en lingerie et de la chambre en cuisine aménagée...

Quelles sanctions encourt le locataire en cas de transformation sans autorisation ?

Le locataire ne peut être tenu à la remise immédiate des lieux loués que si ces transformations portent atteinte à la sécurité du logement et de ses équipements (malfaçons pouvant porter atteinte à la solidité de l'immeuble ou risque de créer des dégâts des eaux...). En revanche, si aucun risque n'est décelable, la remise en état ne peut avoir lieu, si le bailleur le souhaite, qu'à la fin du bail. Mais le bailleur pourrait décider de procéder à la résiliation judiciaire du bail (Civ. 3<sup>e</sup>, 31 octobre 2006, n° 05-10553) pour des transformations qui ont été faites par le locataire sans autorisation, quand bien même ces transformations ne sont pas dangereuses pour la sécurité du logement ou de ses équipements.

### **D. La jouissance paisible du logement**

Le bailleur est tenu d'assurer la jouissance paisible du logement : cette obligation rejoint l'obligation du bailleur de procéder aux réparations tout au long du bail, dès lors qu'elles ne sont pas de nature locative, mais son champ est beaucoup plus large, car elle porte aussi sur les éléments troublant la jouissance et qui trouvent leur origine dans les parties communes (dans le cas où la location est sise dans une copropriété).

L'ascenseur de la copropriété est en panne depuis longtemps et le bailleur ne fait rien. N'en est-il pas responsable ?

Si, il manque dans ce cas à son obligation de jouissance paisible (art. 6b de la loi du 6 juillet 1989) si le locataire habite à un étage élevé et que, malgré des relances auprès du bailleur, ce dernier n'a effectué aucune démarche auprès du syndicat de copropriétaires pour tenter d'y remédier (cour d'appel de Paris, 20 mai 1999).

Dans mon immeuble, il y a beaucoup de bruit du fait des voisins, est-ce que je peux demander à mon bailleur de faire cesser ces troubles ?

Le bailleur ne répond pas des nuisances sonores occasionnées par les voisins dès lors que ces voisins ne sont ni les locataires ni les préposés (entrepreneur, gardiens..) du bailleur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 octobre 2008, n°07-13971). Si le locataire est dans une copropriété et que le bruit vient d'un autre copropriétaire, le bailleur ne sera pas tenu responsable des bruits que ce copropriétaire occasionne. Si le locataire est dans une maison individuelle et que l'auteur du trouble est le voisin de la maison louée, le bailleur ne sera pas non plus responsable. Dans ce cas, il faut agir à l'encontre de l'auteur des nuisances sonores sur le fondement du trouble anormal de voisinage (article 544 C. civ.).

**Attention :** le bailleur n'est responsable des troubles causés par des tiers (étrangers au bailleur) que si ils portent une atteinte matérielle à la chose louée (ascenseur, fissures dans les murs provoquées par des travaux effectués par des tiers) [Cass. civ., 25 février 2004, n°02-10085]. En effet, dans ce cas, le bailleur est tenu d'accomplir toutes les diligences nécessaires pour satisfaire à la demande en cessation de trouble subi par le locataire, dans le cas où le trouble résulte des parties communes (Civ. 3<sup>e</sup>, 13 novembre 2002). Mais ce n'est que le défaut de diligence qui est sanctionné, pas le trouble dans les parties communes, donc s'il est intéressant, parallèlement, de mettre en demeure le bailleur de les accomplir, il faut envisager également de mettre directement en cause le syndicat de copropriétaires ou l'auteur du trouble (art. 544 C. civ.) afin d'obtenir la cessation du trouble ainsi qu'une indemnisation pour le préjudice subi.

### **E. Sous-location, prêt et hébergement**

- La sous-location et la cession de bail sont formellement interdites par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989.

- L'hébergement : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 mars 2006, n°04-19349 : « les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches ». Lorsqu'il s'agit de proches (famille, concubin notoire...), il peut les héberger même pour une longue durée. En revanche, lorsqu'il s'agit d'une personne plus éloignée (ami, par exemple), il faut que l'hébergement soit temporaire, sans quoi l'accord du bailleur peut être nécessaire.

- Le prêt du logement : il faut distinguer selon qu'une clause du contrat de bail l'interdit ou pas.

– *Si une clause interdit le prêt* : cette clause est licite (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2010, n°09-10412), le locataire ne pouvant dans ce cas pas prêter son logement.

– *Si aucune clause n'interdit le prêt* : il faut que le logement prêté continue de rester l'habitation principale du locataire prêteur, car les juges sanctionnent l'abandon définitif de la jouissance des lieux au visa de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 (car ce serait considéré comme de la sous-location ou de la cession de bail). Le prêt doit donc être temporaire.

## IV. La fin du bail

Le principal cas de fin du bail a lieu dans le cadre d'un congé par l'une ou l'autre des parties (A) [dans ce cas, il y a un préavis à respecter]. Dans tous les cas où le bail est résilié, il emporte une obligation pour le locataire de restituer les lieux, et pour le bailleur de rendre le dépôt de garantie (B).

### A. Le congé

Pour que le bail prenne fin, il faut qu'il y ait eu un congé délivré par le locataire ou le bailleur (art. 15 de la loi du 6 juillet 1989).

#### 1) Le congé donné par le bailleur

Il ne peut donner congé que six mois avant la fin d'une période triennale (ou de six ans si le bailleur est une personne morale hors SCI familiale), et ce seulement dans trois cas.

**Attention :** le bailleur ne peut pas donner congé à un locataire âgé de plus de 70 ans **et** qui a un revenu annuel inférieur à une fois et demie le montant annuel du SMIC, sauf à ce que lui-même (le bailleur) soit âgé de plus de 60 ans **ou** que ses ressources soient inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC (le montant du SMIC horaire brut est fixé, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, à 9 €, soit 1 365 € bruts mensuels, sur la base de la durée légale de 35 heures hebdomadaires).

– **En cas de reprise** (c'est-à-dire le récupérer) pour lui-même ou un membre de sa famille (descendants et ascendants) ou son conjoint (marié, pacsé ou concubin notoire depuis au moins un an à compter du congé). La liste des personnes citées est limitative : il ne pourra pas donner congé si c'est pour le prêter ou le louer à une personne autre que celles citées. Le bailleur doit indiquer dans son congé la personne qui bénéficie de la reprise (nom et adresse). Le bénéficiaire de la reprise doit faire du logement sa résidence principale, et doit donc l'occuper effectivement.

– **En cas de vente** du logement : le bailleur peut demander au locataire de partir parce qu'il décide de vendre le logement loué, mais dans ce cas, le locataire bénéficie d'un droit de préemption sur la vente, c'est-à-dire que le bailleur devra le vendre exclusivement au locataire dès lors qu'il accepte les conditions de la vente fixées par le bailleur. Ce droit de préemption dure pendant les deux premiers mois de la réception du congé par le locataire.

– **En cas d'inexécution** par le locataire de ses obligations : défaut d'assurance, loyer payé irrégulièrement, trouble anormal de voisinage causé par le locataire, sous-location sans autorisation...

**Attention :** le bailleur peut procéder à une résiliation judiciaire du bail avant la fin du bail en cours, mais dans des conditions très strictes.

#### 2) Le congé donné par le locataire

Il peut donner congé à tout moment (pas besoin d'attendre la fin du bail en cours), mais sous réserve de respecter un délai de préavis de trois mois. Cependant, il peut bénéficier d'un délai de préavis de un mois dans certains cas limités par la loi. Le congé doit obligatoirement être donné par LRAR, la réception faisant courir le délai de préavis.

Et si le bailleur ne réceptionne pas la lettre, est-ce que le délai court quand même ?

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 visant expressément la réception de la lettre et non sa remise effective au destinataire, la date de première présentation, date de la première tentative de remise de la lettre recommandée, équivaut à sa réception, sauf à vider la loi de son sens en laissant au seul bailleur la maîtrise de la validité de la délivrance (cour d'appel de Versailles, 29 juin 2001). La date de réception de la lettre recommandée doit donc s'entendre du jour de la première présentation (cour d'appel de Paris, 13 mai 1993).

– **En cas de perte d'emploi** : si le locataire est licencié, il pourra bénéficier d'un préavis réduit à un mois.

Est-ce que le locataire bénéficie d'un préavis de un mois si son CDD arrive à échéance ?

Oui (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 2009, n°08-14903). En effet, le terme d'un contrat à durée déterminée constitue une perte d'emploi au sens de la loi et donc permet au locataire de donner congé avec un préavis de un mois.

Est-ce que le locataire peut bénéficier d'un délai de préavis abrégé en cas d'obtention d'un stage (dans le cadre d'études universitaires) ?

Non, l'obtention d'un stage n'est pas un nouvel emploi au sens de la loi, le locataire ne bénéficie donc pas d'un préavis abrégé à un mois (cour d'appel de Bordeaux 1<sup>re</sup> ch., 30 mars 2000, n°98-06791).

Est-ce que le locataire bénéficie d'un préavis de un mois en cas de rupture conventionnelle du contrat de travail ?

Oui (Rép. min. n°40307 : JOAN Q, 16 mars 2010), le locataire peut bénéficier d'un préavis abrégé en cas de rupture conventionnelle (accord entre l'employeur et le salarié pour rompre le contrat de travail) car c'est une perte d'emploi au sens de la loi.

Est-ce que le locataire bénéficie d'un délai de préavis abrégé en cas de démission ?

Non (cour d'appel de Paris, 30 octobre 1997), la démission n'est pas assimilée à une perte d'emploi au sens de la loi, et ne peut donc ouvrir droit au délai de préavis abrégé.

– **En cas de mutation** : si le locataire est muté (changement de lieu de travail), il pourra bénéficier d'un délai de préavis abrégé.

Est-ce que le locataire bénéficie d'un délai de préavis abrégé dès lors que la mutation n'est que temporaire ?

Oui (cour d'appel de Paris, 22 mars 2001) : même si elle n'est pas définitive, la mutation justifie un mois de préavis.

Et si la mutation est demandée par le salarié locataire ?

Oui (Civ. 3<sup>e</sup>, 20 janvier 2010, n°09-10287), le locataire qui a voulu sa mutation peut quand même bénéficier d'un délai de un mois pour son préavis.

... et si la nouvelle affectation se situe dans la même ville que là où le locataire habite ?

Oui (Civ. 3<sup>e</sup>, 22 octobre 2010, n°02-15627), le locataire peut quand même bénéficier d'un délai de préavis abrégé, même si la mutation n'implique pas le changement de ville.

**Attention :** on ne peut considérer que la perte d'emploi ou la mutation concerne une activité libérale (Civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 1994) ou commerciale (cour d'appel d'Agen, 22 mars 2000) !

– **En cas de nouvel emploi suite à une perte d'emploi :** ici, c'est le cas où le locataire a perdu son emploi et en a retrouvé un, tout ça pendant la durée du bail. Ce cas est moins usité du fait que la perte d'emploi est déjà un motif de préavis abrégé.

– **Si le locataire perçoit le RMI ou le RSA :** dès lors que le locataire est bénéficiaire de l'une de ces aides, il peut donner congé avec un préavis de un mois.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 vient d'être modifié par la loi Warsmann (loi n°2011-525 du 17 mai 2011, art. 12), relative à la simplification et à l'amélioration de la qualité du droit, et qui étend aux bénéficiaires du revenu de solidarité active le préavis de congé au bailleur limité à un mois, au lieu de trois mois.

– **Si le locataire est âgé de plus de 60 ans et si son état de santé le justifie :** pour bénéficier de ce délai de préavis abrégé, il faut que le locataire prouve non seulement que son état de santé est dégradé, mais également que le logement n'est pas adapté à cet état de santé (exemple : certificat médical qui atteste que le locataire a besoin d'un climat chaud alors que son logement est dans le Nord).

## **B. La restitution des lieux**

Elle se traduit par l'état des lieux de sortie entre le bailleur et le locataire et la restitution des clés par le locataire au bailleur. L'état des lieux de sortie doit être fait à la restitution des clés, qui est l'événement mettant fin à la responsabilité du locataire (il ne sera plus tenu des dégradations, des pertes et des réparations locatives).

### 1) La remise des clés

Si le locataire ne rend pas les clés à la fin du préavis, il sera susceptible de devoir une indemnité d'occupation au bailleur ; de plus, il continuera à être tenu responsable des dégradations et des pertes qui surviendraient pendant qu'il détient les clés.

Est-ce que le locataire doit des indemnités pour avoir conservé un double des clés ?

Oui. Ce sont tous les jeux de clés que détient le locataire qui doivent être restitués au bailleur, sans quoi le locataire risque de devoir des indemnités au bailleur pour maintien dans les lieux, et cela même si le locataire n'occupe plus effectivement les lieux (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 juillet 1997).

Est-ce que le locataire peut remettre les clés au gardien de l'immeuble où se situe le logement ?

Oui (cour d'appel de Paris, 20 novembre 1997), mais ce n'est pas conseillé, car il y a un risque que les juges considèrent que le gardien n'avait pas mandat pour les recevoir.



La remise des clés se fait soit par la remise en mains propres, soit par le biais d'une LRAR.

L'état des lieux de sortie doit mentionner qu'il y a remise des clés ; si ce n'est pas le cas, le locataire doit exiger que cela soit mentionné, car c'est à lui qu'il incombe de prouver qu'il a bien remis les clés en mains propres au bailleur.

## 2) L'état des lieux de sortie

Il est fondamental, car il va déterminer les réparations imputables au locataire. En effet, c'est par la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de celui de sortie que l'on sait ce qui a pu être dégradé ou perdu et quelles réparations locatives n'ont pas été faites.

### Quelles sont les conséquences d'un défaut d'état des lieux de sortie ?

Le bailleur aura, dans ce cas, de grandes difficultés pour établir l'imputabilité des dégradations ou du mauvais entretien au locataire, ce dernier n'étant plus responsable de l'état du logement une fois que la remise des clés a eu lieu. Mais si le locataire a fait en sorte d'éviter l'établissement de cet acte (en partant sans prévenir le bailleur...), alors on pourrait lui opposer un état des lieux fait avec un huissier sans sa présence (pour les règles en matière d'état des lieux, se reporter au IIC).

## **C. La restitution du dépôt de garantie**

Si un dépôt de garantie a été prévu au contrat, il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer hors charge (règle pour les contrats conclus à compter du 8 février 2008). Ceux conclus avant cette date, et qui prévoyaient un dépôt de garantie, ne devaient pas dépasser deux mois de loyer.

### Dans quel délai le dépôt de garantie doit-il être restitué ?

Le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans le délai de deux mois qui suit la remise des clés (art. 22 de la loi du 6 juillet 1989). Seulement les tribunaux admettent que le bailleur copropriétaire ne restitue au locataire sortant que 75 % à 80 % du dépôt de garantie dans le délai de deux mois et ne rembourse le solde restant qu'après la régularisation annuelle, sans intérêts (Rép. min. n° 4514, JOAN Q, 18 novembre 2002).

Mais le bailleur a le droit de retenir sur ce dépôt les sommes afférentes aux dégradations, aux pertes, aux réparations locatives non faites, aux loyers ou charges non payés. Il faut que les retenues soient justifiées pour qu'elles puissent être imputées sur le dépôt de garantie, c'est-à-dire :

– que le bailleur puisse prouver qu'elles correspondent à des frais imputables aux locataires : comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie qui fait apparaître des dégradations anormales, des pertes, un défaut d'entretien ou des loyers/charges impayés ;

– que le bailleur puisse prouver que le montant correspondant à ces frais est justifié.

**Attention :** le dépôt de garantie ne produit d'intérêt qu'une fois le délai de deux mois suivant la restitution des clés est écoulé, pas avant.

### Est-ce que le bailleur doit me fournir des factures pour justifier le montant ?

Non, le bailleur n'a pas l'obligation de fournir des factures pour justifier le montant, de simples devis suffisent (Civ. 3<sup>e</sup>, 25 janvier 2006 n° 04-20726). Mais rien n'empêche le locataire de contester le devis en apportant d'autres devis contradictoires.

Est-ce que les justificatifs de retenue sur le dépôt doivent être fournis dans le délai de deux mois également ?

Non (Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 2009, n° 08-20340), le délai de deux mois ne concerne que la restitution du dépôt de garantie, pas les justificatifs. Mais il faut qu'il le fasse dans un délai raisonnable à compter de la mise en demeure faite par le locataire afin que le bailleur fournisse ces justificatifs.

S'il y a eu un changement de bailleur en cours de bail, est-ce que le nouveau bailleur est tenu de me restituer le dépôt de garantie versé à l'ancien bailleur ?

Oui, en vertu du dernier alinéa de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 : même si ce n'est pas lui qui a encaissé le dépôt de garantie au début, il devra le restituer, à charge pour lui de se retourner contre son vendeur pour être remboursé.