



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Bailleurs : comment se conformer aux récentes évolutions issues de la loi ?

Mai 2016

La loi 2014-366 (loi ALUR) est venue quelque peu révolutionner les relations contractuelles entre le locataire et le bailleur.

Parce que nombre de bailleurs proposent leur logement en location directement au locataire, sans intermédiaire, et que le locataire doit quand même être protégé, Familles de France propose aux bailleurs cette fiche, qui a été pensée pour être claire, pour les informer de 5 grandes évolutions législatives auxquelles ils sont soumis.

Mais cette fiche ne dispense pas le bailleur de consulter lui-même, aussi, la loi du 6 juillet 1989 (en sa dernière version) et ses décrets d'application pour prendre connaissance de l'ensemble de ses obligations légales.

1. Un modèle de contrat de bail à respecter impérativement

Depuis le 1^{er} août 2015, tous les contrats de bail souscrits, pour un logement d'habitation, meublé ou nu, doivent correspondre au modèle fixé par le [décret 2015-587](#).

L'annexe 1 dudit décret est le contenu intégral d'un bail d'habitation pour un logement nu, c'est-à-dire non meublé. L'annexe 2 est le modèle légal pour les logements meublés.

C'est quoi un logement meublé ?

La loi ALUR est venue apporter une définition du logement meublé. C'est un « logement décent équipé d'un mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

C'est le [décret n° 2015-981](#) qui liste les éléments mobiliers que doit comporter **au minimum** un logement meublé :

- Literie comprenant couette ou couverture ;
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher,
- Plaques de cuisson,
- Four ou four à micro-ondes,
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C,
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas,
- Ustensiles de cuisine,
- Table et sièges,
- Etagères de rangement,
- Luminaires,
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

2. Un modèle d'état des lieux

La loi précise que l'état des lieux est « joint » au contrat de bail. Elle indique également qu'« il est établi en autant d'exemplaires que de parties ». Il faut savoir que pour l'état des lieux également, des règles de formalités sont à respecter pour ceux réalisés à partir du 1^{er} juin 2016. Elles sont fixées au sein des articles 2 et 3 du [décret 2016-382](#), reproduits ci-après.

« Article 2 : L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comporte au moins les informations suivantes :

1° A l'entrée et à la sortie du logement :

a) Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;

b) Sa date d'établissement ;

c) La localisation du logement ;

d) Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;

e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

f) Le cas échéant, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;

g) Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;

h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;

i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

2° A la sortie du logement :

a) L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;

b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;

c) Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Article 3 : L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :

1° Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location ;

2° La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire ;

3° L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature. »

C'est quoi la vétusté ?

Pour la première fois, la loi impose à l'état des lieux de prendre en compte la vétusté. L'[article 4](#) du même décret définit la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement » et précise que la grille choisie par le bailleur et le locataire « définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire ».

3. Une notice obligatoirement fournie en annexe

L'[article 3 de la loi du 6 juillet 1989](#) impose qu'une notice d'information accompagne le contrat de bail (en annexe) pour les logements à usage de résidence principale. Le contenu de cette notice est fixé au sein de l'annexe de l'[arrêté du 29 mai 2015](#). Elle reprend les principaux droits et devoirs de chaque partie au contrat.

Pour plus de lisibilité et de clarté, la Fédération nationale Familles de France a mis en forme l'annexe de l'arrêté (sans en modifier le contenu) afin que la notice annexée au contrat de bail soit « prête à

Fiche technique Logement – Fédération nationale Familles de France

Mai 2016 : bailleurs et récentes évolutions issues de la loi

l'emploi » pour les locataires et les bailleurs de tout contrat de location de logement à usage de résidence principale. Accéder à la notice « prête à l'emploi » de Familles de France en [cliquant ici](#). Pour rappel, cette notice doit constituer une annexe au contrat de bail depuis le 1^{er} août 2015.

4. Le montant du loyer : attention, il y a des règles

▪ A Paris : un loyer maximal fixé pour les logements en location

Les règles relatives au loyer de référence, aux majorations et minorations, au complément de loyer et à la contestation de celui-ci sont fixées par l'[article 17 de la loi du 6 juillet 1989](#).

Le loyer de référence

Des montants maximums de loyers sont fixés par zones géographiques, par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Il faut entrer les champs demandés à partir de la page www.observatoire-des-loyers.fr/ pour obtenir le loyer de référence pour le logement en question. Le loyer de référence est le loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire local des loyers, selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

Le loyer de référence majoré ou minoré

Il faut noter que le bailleur peut décider de minorer ou de majorer ce loyer de référence. La majoration ne peut pas dépasser 20% du montant du loyer de référence.

Le complément de loyer

De plus, un complément de loyer peut décider d'être appliqué par le bailleur, quand le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie, situés dans le même secteur géographique.

La loi exige que ces caractéristiques réunissent les conditions suivantes :

- Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence
- Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique
- Elles ne donnent lieu ni à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur

La contestation du complément de loyer

Il faut savoir que le locataire est en droit de contester ce complément de loyer lorsqu'il lui semble injustifié. C'est auprès de la Commission départementale de conciliation qu'il s'adresse. Celle-ci se penche sur les caractéristiques de localisation ou de confort du logement par comparaison avec les logements de la même catégorie, situés dans le même secteur géographique, et se prononce sur la justification ou non de ce complément de loyer.

Voici des exemples de recours contre des loyers parisiens « qui sortent du cadre » fixé par la réglementation et pour lesquels un complément de loyer n'a pas été considéré comme justifié : un appartement équipé d'une baignoire ou encore un appartement avec un petit balcon.

▪ Paris et toutes les zones « tendues » : un encadrement du loyer à la relocation

Où l'encadrement des loyers à la relocation est-il applicable ?

Tous les ans, un décret viendra encadrer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

A ce jour c'est le décret n° 2015-931 qui est applicable ; il vise les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch- Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Dans ces lieux, quelle est la règle pour fixer le montant du loyer ?

La règle est simple : le montant maximal du loyer est le montant du loyer du dernier locataire.

Y a-t-il des cas prévus pour dépasser cette règle ?

Le bailleur peut dépasser cette règle, mais uniquement pour des situations strictement encadrées et pour des montants précis (sauf pour le cas de travaux d'amélioration coûteux et récents, cf. dernière ligne du tableau).

Tout est détaillé dans le tableau ci-dessous :

situations concernées	Montant en jeu	montant max de la hausse de loyer
travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis la conclusion du contrat avec l'ancien locataire	montant des travaux > ou à la moitié de la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
si bail renouvelé et travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis le renouvellement du bail	montant des travaux > ou à la moitié de la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
loyer du précédent locataire manifestement sous-évalué	X	50% x (loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués - loyer du précédent locataire)
travaux d'amélioration faits depuis moins de 6 mois	montant des travaux > ou à la dernière année de loyer	libre

Est-il quand même possible de réviser le loyer annuellement comme prévu par la loi ?

La révision annuelle est possible, comme pour tout contrat de bail d'habitation, si et seulement si :

- cette révision du loyer prévue au contrat;

ET

- aucune révision n'a été pratiquée dans les 12 derniers mois.

De même que pour tous les baux d'habitation, la hausse maximale autorisée ne peut dépasser la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL).

Si le loyer fixé par rapport au montant du loyer du précédent locataire est manifestement sous-évalué, que peut faire le bailleur ?

Tout d'abord, il doit attendre le renouvellement du bail. Ensuite, il peut agir que si le loyer est manifestement sous-évalué. Enfin, la hausse ne doit pas dépasser le montant le plus élevé entre :

- 50% x (loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués - loyer appliqué avant le renouvellement)
- Une majoration de 15% du coût réel des travaux TTC si ce sont des travaux d'amélioration ou liés à la décence qui ont coûté autant ou plus que la dernière année de loyer (pour des travaux réalisés depuis la conclusion contrat initial ou depuis son dernier renouvellement)

5. La restitution du dépôt de garantie

Pour ce qui est du montant même du dépôt de garantie, la règle n'a pas changé : il s'agit d'1 mois de loyer hors charges. C'est l'[article 22 de la loi du 6 juillet 1989](#) qui régit tout ce qui est relatif au dépôt de garantie.

C'est pour la restitution que la loi ALUR est venue apporter 2 modifications majeures :

- * le délai de restitution est d'1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ; sinon le délai est de 2 mois. Dans tous les cas, le montant du dépôt de garantie transmis par le locataire à la souscription peut se voir déduire, par le bailleur, les éventuelles sommes qui resteraient dues au bailleur et les sommes dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire si elles sont dûment justifiées.
- * A défaut de la restitution dans un des délais fixés par la loi (délai différent selon que l'état des lieux de sortie est conforme ou non à celui d'entrée), et à la condition que le locataire ait transmis ses nouvelles coordonnées lors de la remise des clés, le dépôt de garantie dû au locataire se voit majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel hors charges.