

Table des matières

Avant-propos	15
Mode d'emploi	17

Partie 1 : Modèles et clauses

Modèle 1. Bail de résidence principale	23
I. Détermination des parties	23
II. Objet de la convention	24
Art. 1 ^{er} – Adresse du bien loué et désignation des pièces destinées à la location	24
Art. 2 – Destination des lieux	25
Art. 3 – Durée du bail	26
Art. 4 – Loyer	29
Art. 5 – L'indexation du loyer	30
Art. 6 – Loyer de référence	31
Art. 7 – Charges privatives	31
Art. 8 – Charges communes	32
Art. 9 – Décompte des charges	33
Art. 10 – La garantie locative	34
Art. 11 – Garant	35
Art. 12 – Taxes et impôts	35
Art. 13 – État des lieux	35
Art. 14 – Certificat relatif à la performance énergétique des bâtiments	37

Art. 15 – Enregistrement	37
Art. 16 – Cession	38
Art. 17 – Sous-location	39
Art. 18 – Information en cas de vente du bien loué	40
Art. 19 – État du bien loué	40
Art. 20 – Entretien et réparations	40
Art. 21 – Réparations urgentes	41
Art. 22 – Travaux en cours de bail (pour un bail de neuf ans)	42
Art. 23 – Modifications du bien loué	43
Art. 24 – Visites, affichages, photos et vidéos	43
Art. 25 – Assurance	44
Art. 26 – Domiciliation	44
Art. 27 – Décès du preneur	44
Art. 28 – Clauses particulières	45
Art. 29 – Annexes	45
Modèle 2. Bail de logement étudiant (résidence principale)	47
I. Détermination des parties	47
II. Objet de la convention	48
Art. 1 ^{er} – Adresse du bien loué et désignation des pièces destinées à la location	48
Art. 2 – Destination des lieux	49
Art. 2bis – Preuve de la qualité d'étudiant	50
Art. 3 – Durée du bail	50
Art. 3bis – Résiliation du bail avant son entrée en vigueur	52
Art. 4 – Loyer	52
Art. 5 – L'indexation du loyer	53
Art. 6 – Loyer de référence	53
Art. 7 – Charges privatives	54
Art. 8 – Charges communes	55
Art. 9 – Décompte des charges	56
Art. 10 – La garantie locative	56
Art. 11 – Garant	57
Art. 12 – Taxes et impôts	57
Art. 13 – État des lieux	58
Art. 14 – Certificat relatif à la performance énergétique des bâtiments	59

Art. 15 – Enregistrement	60
Art. 16 – Cession	60
Art. 17 – Sous-location	61
Art. 18 – Information en cas de vente du bien loué	62
Art. 19 – État du bien loué	62
Art. 20 – Entretien et réparations	63
Art. 21 – Réparations urgentes	64
Art. 22 – Modifications du bien loué	64
Art. 23 – Visites, affichages, photos et vidéos	65
Art. 24 – Assurance	65
Art. 25 – Domiciliation	66
Art. 26 – Décès du preneur	66
Art. 27 – Clauses particulières	66
Art. 28 – Annexes	67
Modèle 2bis. Bail de logement étudiant (droit commun)	69
I. Détermination des parties	69
II. Objet de la convention	70
Art. 1 ^{er} – Adresse du bien loué et désignation des pièces destinées à la location	70
Art. 2 – Destination des lieux	71
Art. 2bis – Preuve de la qualité d'étudiant	72
Art. 3 – Durée du bail	72
Art. 3bis – Résiliation du bail avant son entrée en vigueur	74
Art. 4 – Loyer	74
Art. 5 – L'indexation du loyer	75
Art. 6 – Loyer de référence	75
Art. 7 – Charges privatives	76
Art. 8 – Charges communes	77
Art. 9 – Décompte des charges	78
Art. 10 – La garantie locative	78
Art. 11 – Garant	79
Art. 12 – Taxes et impôts	79
Art. 13 – État des lieux	80
Art. 14 – Certificat relatif à la performance énergétique des bâtiments	81

Art. 15 – Enregistrement	81
Art. 16 – Cession	82
Art. 17 – Sous-location	83
Art. 18 – Information en cas de vente du bien loué	84
Art. 19 – État du bien loué	84
Art. 20 – Entretien et réparations	85
Art. 21 – Réparations urgentes	85
Art. 22 – Modifications du bien loué	86
Art. 23 – Visites, affichages, photos et vidéos	86
Art. 24 – Assurance	87
Art. 25 – Domiciliation	87
Art. 26 – Décès du preneur	88
Art. 27 – Clauses particulières	88
Art. 28 – Annexes	89
Modèle 3. Bail de colocation (résidence principale)	90
I. Détermination des parties	90
II. Objet de la convention	91
Art. 1 ^{er} – Adresse du bien loué et désignation des pièces destinées à la location	91
Art. 2 – Destination des lieux	92
Art. 3 – Durée du bail	93
Art. 4 – Loyer	97
Art. 5 – L'indexation du loyer	98
Art. 6 – Loyer de référence	99
Art. 7 – Charges privatives	99
Art. 8 – Charges communes	100
Art. 9 – Décompte des charges	101
Art. 10 – La garantie locative	102
Art. 11 – Garant	102
Art. 12 – Taxes et impôts	103
Art. 13 – État des lieux	104
Art. 14 – Certificat relatif à la performance énergétique des bâtiments	105
Art. 15 – Enregistrement	106
Art. 16 – Cession	106

Art. 17 – Sous-location	107
Art. 18 – Information en cas de vente du bien loué	108
Art. 19 – État du bien loué	108
Art. 20 – Entretien et réparations	109
Art. 21 – Réparations urgentes	110
Art. 22 – Travaux en cours de bail (pour un bail de neuf ans)	110
Art. 23 – Modifications du bien loué	111
Art. 24 – Visites, affichages, photos et vidéos	111
Art. 25 – Assurance	112
Art. 26 – Domiciliation	112
Art. 27 – Décès des colocataires	113
Art. 28 – Clauses particulières	113
Art. 29 – Annexes	114
Modèle 3bis. Bail de colocation (droit commun)	115
I. Détermination des parties	115
II. Objet de la convention	116
Art. 1 ^{er} – Adresse du bien loué et désignation des pièces destinées à la location	116
Art. 2 – Destination des lieux	117
Art. 3 – Durée du bail	118
Art. 4 – Loyer	120
Art. 5 – L'indexation du loyer	120
Art. 6 – Loyer de référence	121
Art. 7 – Charges privatives	121
Art. 8 – Charges communes	123
Art. 9 – Décompte des charges	123
Art. 10 – La garantie locative	124
Art. 11 – Garant	125
Art. 12 – Taxes et impôts	125
Art. 13 – État des lieux	126
Art. 14 – Certificat relatif à la performance énergétique des bâtiments	127
Art. 15 – Enregistrement	128
Art. 16 – Cession	128
Art. 17 – Sous-location	129

Art. 18 – Information en cas de vente du bien loué	130
Art. 19 – État du bien loué	130
Art. 20 – Entretien et réparations	130
Art. 21 – Réparations urgentes	131
Art. 22 – Travaux en cours de bail (pour un bail de neuf ans)	132
Art. 23 – Modifications du bien loué	133
Art. 24 – Visites, affichages, photos et vidéos	133
Art. 25 – Assurance	134
Art. 26 – Domiciliation	134
Art. 27 – Décès des colocataires	134
Art. 28 – Clauses particulières	135
Art. 29 – Annexes	135
Modèle 3ter. Pacte de colocation	137
I. Entre les colocataires	137
II. Il a été convenu ce qui suit :	138
1 – Répartition du loyer	138
2 – Répartition des charges et dépenses	138
3 – Inventaire des biens appartenant aux colocataires	138
4 – Modalités de conclusion des contrats d’approvisionnement	139
5 – Modalités de conclusion du contrat d’assurance	139
6 – Modalités de constitution et de libération de la garantie locative	139
7 – Modalités d’arrivée, de départ et de remplacement d’un colocataire	139
8 – Modalités de résolution des conflits entre les colocataires	140
9 – Modalités particulières	140

Partie 2 : Commentaires

Chapitre I : Le bail d’habitation	145
Chapitre II : Dispositions générales	147
1. Du bail d’habitation en général	147
2. De la forme du bail	148
2.1. De l’obligation de faire un écrit	148
2.2. De l’obligation d’ajouter une annexe	150
3. Du caractère impératif de la loi sur le bail d’habitation	151

Chapitre III : Le bail de résidence principale	153
4. De quelques informations de base	153
4.1. Qu'est-ce que la résidence principale du preneur ?	153
4.2. Résidence principale et domiciliation	154
4.3. La législation sur le bail de résidence principale	154
5. L'identité des parties	155
5.1. L'identité d'une personne physique	155
5.2. L'identité d'une personne morale	156
5.3. Les conjoints et les cohabitants légaux	156
5.4. Lorsque l'identification des parties est incomplète ou manquante	156
6. L'adresse du bien loué et sa description	157
7. La destination des lieux loués	157
7.1. L'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur	158
7.2. La conformité du bien loué aux dispositions urbanistiques	159
7.3. L'affectation du bien loué à une activité professionnelle	160
8. La durée du bail	161
8.1. Le bail réputé conclu pour neuf ans	162
8.2. Le bail de courte durée	169
8.3. Le bail de « longue durée »	171
8.4. Le bail à vie	172
9. Le loyer	173
10. L'indexation	174
11. Le loyer de référence	176
12. Les frais et charges	177
12.1. La détermination des charges	177
12.2. L'identification des compteurs	179
12.3. Le paiement des charges	180
12.4. L'information préalable et les sanctions	181
12.5. Charges forfaitaires : révision et conversion	182
13. La garantie locative	183
13.1. Les principes	185
13.2. Le placement	187
14. L'ajout d'un garant/d'une caution	189
15. Taxes et impôts	190

16. L'état des lieux	190
16.1. L'état des lieux d'entrée	190
16.2. Un modèle d'état des lieux	192
16.3. La modification de l'état des lieux en cours de bail	192
16.4. L'état des lieux de sortie	193
16.5. Quelques mots concernant l'expertise	194
17. Le certificat de performance énergétique (PEB)	195
18. L'enregistrement du bail	196
18.1. De l'obligation d'enregistrer le bail	196
18.2. L'enregistrement en cas de sous-location ou de cession	197
18.3. La résiliation par le preneur d'un bail non enregistré	198
19. La cession du bail	200
19.1. Interdiction de principe de la cession	201
19.2. Communication au bailleur du « projet de cession »	201
19.3. Communication au cessionnaire du contrat de bail et de l'état des lieux	202
19.4. État des lieux de sortie intermédiaire	202
20. La sous-location	204
20.1. Communication au bailleur du « projet de sous-location »	204
20.2. La résidence principale du preneur et la sous-location	205
20.3. Lorsque le bail principal relève du droit commun	205
20.4. La sous-location à des fins sociales	206
20.5. De certaines dispositions particulières	207
21. Information en cas de vente du bien loué	208
21.1. Limites de l'obligation du bailleur	209
21.2. De quelques situations particulières	210
22. L'état du bien loué	210
22.1. L'obligation de délivrance	210
22.2. Les normes de salubrité	211
22.3. Sort du bail portant sur un bien insalubre	212
22.4. Sort du bail portant sur un bien frappé d'une interdiction administrative à la location	215
23. Entretien et réparations	218
23.1. Les principes fixés par la législation régionale	218
23.2. Le contenu de la liste dressée par le gouvernement	219
23.3. De l'occupation en « bon père de famille »	221

23.4. De l'obligation d'avertir le bailleur	221
24. Les réparations urgentes	222
25. Les travaux économiseurs d'énergie	223
25.1. Conditions	224
25.2. Une possible augmentation de loyer	225
25.3. Dépassement du délai de réalisation des travaux	226
26. Le bail de rénovation	226
26.1. Les conditions de base	226
26.2. Lorsque les travaux visent la mise en conformité du bien loué	227
26.3. Le devoir d'information	228
26.4. Les contreparties	229
26.5. Les sanctions	230
27. En cas de décès du preneur	230
28. Le bon usage de la chose louée par le preneur	232
28.1. L'occupation des lieux	232
28.2. L'interdiction de modifier les lieux loués	233
29. Le droit de visite du bailleur	234
29.1. Le droit de visite en cours du bail	234
29.2. Le droit de visite en cas de vente ou de relocation	235
29.3. En cas de contestation concernant le droit de visite	236
29.4. La violation de domicile	236
29.5. L'expulsion du locataire	237
30. L'assurance incendie	237
30.1. La responsabilité du preneur en cas d'incendie	237
30.2. L'utilité de l'assurance incendie pour le preneur et pour le bailleur	239
Chapitre IV : Le bail de logement étudiant	241
31. Dispositions générales	241
31.1. Définitions	241
31.2. Preuve de la qualité d'étudiant	242
32. Régime(s) applicable(s)	243
32.1. Un régime facultatif ?	243
32.2. Si le preneur affecte le bien à sa résidence principale	244
32.3. Si le preneur n'affecte pas le bien à sa résidence principale	245
32.4. Articulation avec la colocation	245

33. La durée du bail de logement étudiant	247
33.1. Principes généraux	247
33.2. Maintien du preneur à l'expiration du bail sans opposition du bailleur	248
33.3. La résiliation anticipée d'un bail de logement étudiant	249
33.4. La résiliation avant l'entrée en jouissance du preneur ou l'entrée en vigueur du bail	250
34. L'octroi d'un label pour le logement étudiant	251
Chapitre V : Le bail de colocation	253
35. Dispositions générales	253
35.1. La colocation : un bail et plusieurs preneurs	253
35.2. Le pacte de colocation comme élément constitutif	254
36. Régime(s) applicable(s)	254
37. La solidarité entre preneurs	255
37.1. La solidarité dans les règles générales de droit civil	256
37.2. La solidarité dans le régime propre de la colocation	257
37.3. La solidarité et les recours entre colocataires	258
38. La résiliation anticipée d'un bail de colocation	258
38.1. La résiliation anticipée individuelle d'un colocataire	259
38.2. La résiliation anticipée collective dans le chef des preneurs	263
38.3. La résiliation anticipée dans le chef du bailleur	265
39. Le pacte de colocation	266
39.1. Le pacte de colocation est un contrat	266
39.2. Signature obligatoire	267
39.3. Le contenu du pacte	268
39.4. Les signataires non-colocataires	269
39.5. L'enregistrement du pacte	270
39.6. Le juge compétent	270