

Association des Locataires du 10 rue du docteur Roux

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

Tout savoir sur les baux signés après le 1^{er} août 2015

juin 2015

À partir du 1^{er} août 2015, le **contrat de bail-type** prévu par le [décret n°2015-587 du 29 mai 2015](#) et sa [notice informative](#) (publiée par l'arrêté du même jour) s'appliquent à tout nouveau bail.

À Paris, la mention du loyer de référence sera également obligatoire.

Que doit mentionner le bail ?

Informations concernant les parties

Le bail doit préciser :

- le nom et le domicile du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire),
- les noms du ou des locataires,
- la date de prise d'effet et la durée du bail.

Informations concernant le logement

Le bail doit préciser :

- la consistance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral),
- la [surface habitable](#) du logement, le nombre de pièces principales, la date de construction
- les équipements à usage privatif (détail des installations sanitaires) et commun (garage à vélos, ascenseurs, espaces de jeux, gardiennage et autres prestations et services collectifs)
- modalités de production de chauffage et d'eau chaude
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement).

Informations concernant le loyer

Le bail doit préciser :

- le montant du loyer (loyer de base + complément éventuel)
- le loyer est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui
- loyer du logement est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui
- le montant du loyer de référence : [...] €/ m²/ Montant du loyer de référence majoré : [...] €/ m²
- si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer
- les informations relatives au loyer du dernier locataire : montant du dernier loyer acquitté, date de versement et date de la dernière révision du loyer (**mention obligatoire**)
- les règles de révision : Date de révision et trimestre de référence IRL
- le montant des charges récupérables et les modalités de paiement des charges (provisions)
- modalités de paiement du loyer : mensuel à échoir, date de paiement,
- le montant du [dépôt de garantie](#) : un mois de loyer hors charges

Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

- le montant de la hausse,
- les modalités d'application annuelle de la hausse : par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer,
- les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Informations concernant le loyer

Le bail doit préciser, le cas échéant:

- le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois, depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement,
- la majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer.

Information concernant les frais d'agence

Si le bailleur fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage des frais (reproduction de [l'article 5 I de la loi de 1989](#)),
- les montants des [plafonds de facturation applicables au locataire](#).

Documents annexes au bail

- extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et **précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges**
- [l'état des lieux](#) établi lors de la remise des clés,
- [l'attestation d'assurance contre les risques locatifs](#) que le locataire doit obligatoirement souscrire,
- le dossier de [diagnostics techniques immobiliers](#),
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...modalités de raccordement à internet) et non plus seulement les moyens de réception de la télévision
- l'ensemble des diagnostics obligatoires
- une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

Que doit la [notice informative](#)?

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La notice d'information :

- rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges,
- explicite la notion de clause abusive et rappelle que le bailleur ne peut imposer un mode de paiement particulier, ni faire payer de quittance, ni interdire au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui par exemple,
- rappelle les obligations du bailleur en cas de loyer qui serait, d'après lui, manifestement sous-évalué.

Que faire si le locataire constate que le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet ?

Il doit faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

A l'inverse, le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.