

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Notice d'information

relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges

Base légale	Champ d'application	Mise à jour
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 Arrêté du 29 mai 2015 Arrêté du 16 février 2023	Tous baux d'habitation à usage de résidence principale — secteur privé (logements nus et meublés)	Applicable depuis le 1er août 2015 (version 2023 en vigueur)

Ce document doit obligatoirement être annexé à tout contrat de location de logement à usage de résidence principale, conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Son contenu est fixé par arrêté ministériel. Il ne peut être modifié, annoté ou signé par les parties.

Sommaire

Préambule

1. Établissement du bail

- 1.1 Forme et contenu du contrat
- 1.2 Durée du contrat
- 1.3 Conditions financières de la location
- 1.4 Garanties
- 1.5 État des lieux

2. Droits et obligations des parties

- 2.1 Obligations générales du bailleur
- 2.2 Obligations générales du locataire
- 2.3 Lutte contre les nuisibles

3. Fin de contrat et sortie du logement

- 3.1 Congés
- 3.2 Sortie du logement

4. Départ du conjoint victime de violences

5. Règlement des litiges locatifs

- 5.1 Règles de prescription
- 5.2 Règlement amiable et conciliation
- 5.3 Action en justice
- 5.4 Prévention des expulsions
- 5.5 DALO — Droit au logement opposable
- 5.6 Procédure d'expulsion

6. Contacts utiles



PRÉAMBULE

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 présente 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.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les **locations meublées** ou les **colocations**.

Logement meublé — définition

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). La liste de ce mobilier est fixée par décret.



1 ÉTABLISSEMENT DU BAIL

1.1 — Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi **par écrit** et respecte un bail type défini par décret. Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat doit comporter certaines mentions obligatoires : identité des parties, description du logement, surface habitable, et conditions financières. En cas d'inexactitude supérieure à **5 %** de la surface habitable, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Clauses interdites (réputées non écrites) :

- Imposer le prélèvement automatique comme seul mode de paiement du loyer
- Prévoir des pénalités en cas de retard de paiement
- Interdire au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
- Prévoir des frais de délivrance ou d'envoi de quittance

1.2 — Durée du contrat

Type de location	Bailleur personne physique / SCI familiale	Bailleur personne morale
Logement nu	3 ans (renouvelable 3 ans)	6 ans (renouvelable 6 ans)
Logement meublé	1 an (renouvelable 1 an)	1 an (renouvelable 1 an)
Meublé étudiant	9 mois (non reconductible tacitement)	—

Logement professionnel	nu (motif)	1 an minimum (si reprise prévue)	—
------------------------	------------	----------------------------------	---

1.3 — Conditions financières de la location

1.3.1 Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties.

■ Passoires thermiques (classes F et G)

Depuis le 24 août 2022, aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location pour les logements classés F ou G par le DPE, ni en cours de bail.

Dans les **zones tendues du marché locatif**, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation. Sur certaines zones dotées d'un observatoire local des loyers agréé, un **encadrement des loyers** (loyer de référence, majoré, minoré) s'applique.

1.3.2 Révision annuelle du loyer

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an selon l'évolution de l'**Indice de Référence des Loyers (IRL)** publié par l'INSEE. Le bailleur dispose d'un délai d'un an pour en faire la demande. La révision ne peut être rétroactive.

1.3.3 Charges locatives

Les charges récupérables couvrent les services liés à la chose louée, l'entretien courant des parties communes et certaines impositions. Leur liste est fixée par décret. Le bailleur peut les récupérer **au réel** (avec justificatifs) ou par **provisions mensuelles** avec régularisation annuelle.

1.3.4 Dépôt de garantie

Type	Plafond	Délai de restitution
Location nue	1 mois de loyer hors charges	2 mois (1 mois si état des lieux conforme)
Location meublée	2 mois de loyer hors charges	2 mois (1 mois si état des lieux conforme)

Sanction : à défaut de restitution dans les délais, le montant dû est majoré de **10 % du loyer mensuel par mois de retard** commencé.

1.3.5 Contribution au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une **location nue**, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'économies d'énergie dans les parties privatives ou communes.

Conditions cumulatives :

- Durée limitée à **15 ans maximum**

- Montant fixe et non révisable, plafonné à **la moitié de l'économie d'énergie estimée**
- Uniquement si le logement atteint un niveau de performance **entre la classe A et la classe E** après travaux
- Applicable uniquement à partir de la date d'achèvement des travaux

1.4 — Garanties

Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Le garant s'oblige à verser une somme à première demande ou selon les modalités convenues, **sans pouvoir opposer aucune exception** à l'obligation garantie.

Cautionnement (art. 22-1)

La caution s'engage par écrit à payer les dettes locatives du locataire en cas de défaillance. L'acte de cautionnement doit comporter le montant du loyer, les conditions de révision, et la mention manuscrite prévue par l'article 2297 du Code civil.

Le bailleur **ne peut pas exiger** de cautionnement s'il a déjà souscrit une assurance garantissant les obligations locatives (sauf pour les logements loués à un étudiant ou un apprenti).

Le bailleur ne peut pas refuser la caution au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou ne réside pas en France métropolitaine.

Assurance en colocation

En colocation (logement nu ou meublé), les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat que le **bailleur souscrit une assurance pour le compte des colocataires**.

1.5 — État des lieux

Un état des lieux est établi **contradictoirement** lors de la remise et de la restitution des clés. Il décrit avec précision l'état du logement et ses équipements.

À défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré **en bon état**, sauf preuve contraire du locataire.

Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux d'entrée dans les **10 jours** suivant sa réalisation, ou pendant le **premier mois de la période de chauffe** pour les éléments de chauffage.

Logement meublé

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans surcoût pour le locataire.

2.1 — Obligations générales du bailleur

Délivrer un logement décent

Le bailleur est tenu de remettre un logement ne présentant pas de risques pour la sécurité physique ou la santé, exempt d'infestation, et répondant à un critère de performance énergétique minimale.

Échéance	Critère DPE minimal
1er janvier 2023	Consommation < 450 kWhEF/m ² /an
1er janvier 2025	Classes A à F (classe G interdite à la location)
1er janvier 2028	Classes A à E (classes F et G interdites)
1er janvier 2034	Classes A à D (classes E, F et G interdites)

Autres obligations du bailleur :

- Remettre le logement en bon état d'usage et de réparations
- Entretien des locaux et effectuer les réparations nécessaires (hors réparations locatives)
- Ne pas s'opposer aux aménagements du locataire (sauf travaux de transformation)
- Assurer la jouissance paisible du logement
- Transmettre les informations relatives aux charges, à la qualité de l'eau et à la consommation énergétique

2.2 — Obligations générales du locataire

Obligations principales :

- Payer le loyer et les charges aux dates prévues au contrat
- Utiliser paisiblement le logement et respecter la tranquillité du voisinage
- Respecter la destination du logement prévue au contrat
- Ne pas sous-louer sans l'accord écrit du bailleur
- Souscrire une assurance contre les risques locatifs et la justifier chaque année
- Laisser exécuter les travaux urgents et ceux décidés par le bailleur
- Prendre en charge les réparations locatives et l'entretien courant

Travaux d'adaptation et de rénovation énergétique

Le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou de rénovation énergétique **sans autorisation expresse** du bailleur. Sans réponse dans les 2 mois, le silence vaut accord. À son départ, le bailleur ne peut exiger la remise en état.

2.3 — Lutte contre les nuisibles

Le bailleur est tenu de remettre et de maintenir un logement exempt d'infestation. Le locataire doit adopter les mesures préventives recommandées et signaler toute infestation immédiatement au bailleur. En cas de désaccord, la commission départementale de conciliation peut être saisie.

Pour toute question relative aux punaises de lit : stop-punaises.gouv.fr ou le **0806 706 806** (ADIL).

3 FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT

3.1 — Congés

3.1.1 Congé délivré par le locataire

Le locataire peut donner congé à tout moment par **lettre recommandée avec avis de réception**, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre.

Type	Préavis de droit commun	Préavis réduit
Logement nu	3 mois	1 mois (zone tendue ou motif spécial)
Logement meublé	1 mois	—

Motifs permettant un préavis réduit à 1 mois (logement nu) :

- Obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- État de santé justifiant un changement de domicile (certificat médical)
- Bénéficiaire du RSA ou de l'AAH
- Attribution d'un logement social
- Violences familiales (ordonnance de protection ou condamnation pénale)

3.1.2 Congé délivré par le bailleur

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du bail et uniquement pour :

- **Reprise personnelle** : pour y habiter à titre de résidence principale, ou y loger son conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins 1 an, ou ses ascendants/descendants ou ceux de son conjoint/partenaire/concubin
- **Vente du logement** : le locataire est prioritaire pour acquérir (logement non meublé)
- **Motif légitime et sérieux** : manquements répétés du locataire (retards répétés, défaut d'entretien, troubles de voisinage...)

Type	Délai de préavis
Logement nu	6 mois avant l'échéance
Logement meublé	3 mois avant l'échéance

■ Sanction du congé frauduleux

Un bailleur délivrant un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à **6 000 €** (ou **30 000 €** pour une personne morale).

3.2 — Sortie du logement

À la remise des clés, un état des lieux de sortie est établi dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée. Le locataire indique sa nouvelle adresse au bailleur.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de **2 mois** (ou **1 mois** si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée), déduction faite des sommes justifiées dues.

4 DÉPART DU CONJOINT VICTIME DE VIOLENCES

Lorsque le conjoint du locataire quitte le logement en raison de **violences conjugales** ou exercées sur un enfant, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection ou d'une condamnation pénale récente.

La **solidarité de la victime** et de sa caution prend fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

5 RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS

5.1 — Règles de prescription

La durée de prescription en matière locative est en principe de **3 ans**. Exception : l'action en révision de loyer est prescrite après **1 an**.

5.2 — Règlement amiable et commission départementale de conciliation (CDC)

La saisine de la CDC est **gratuite** et constitue souvent un **préalable obligatoire** avant toute action judiciaire (notamment pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement et à l'encadrement des loyers).

Compétences facultatives de la CDC :

- Dépôt de garantie
- État des lieux
- Fixation et révision des charges
- Réparations
- Décence du logement
- Congés

5.3 — Action en justice

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du **tribunal judiciaire** dans le ressort duquel se situe le logement.

La clause résolutoire permet la résiliation de plein droit du bail en cas de :

- Défaut de paiement des loyers et charges
- Non-versement du dépôt de garantie
- Défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs
- Troubles de voisinage constatés par une décision de justice

Commandement de payer

Avant d'activer la clause résolutoire pour **impayé de loyer ou non-versement du dépôt**, le bailleur doit faire signifier un **commandement de payer** par commissaire de justice. Le locataire dispose de **2 mois** pour régler sa dette et éviter la résiliation du bail.

Pour **défaut d'assurance**, le bailleur ne peut assigner qu'après un délai d'**un mois** suivant un commandement demeuré infructueux.

5.4 — Prévention des expulsions

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Présent dans chaque département, il peut accorder des aides (prêts, subventions) pour le dépôt de garantie, le premier loyer, l'assurance, ou les dettes locatives.

Commission de surendettement

Peut proposer plan d'apurement, effacement partiel ou total, ou moratoire de la dette locative. La seule recevabilité du dossier répond à l'injonction du commandement de payer.

5.5 — Droit au logement opposable (DALO)

Le locataire menacé d'expulsion doit engager rapidement des démarches de relogement. Si le juge ordonne l'expulsion et qu'une demande de logement social valide existe, le locataire peut déposer un **recours DALO** auprès de la commission de médiation pour être reconnu prioritaire et relogé d'urgence.

5.6 — Procédure d'expulsion

■ Important

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une **décision de justice**. Le bailleur qui expulse sans décision de justice s'expose à **3 ans de prison** et **30 000 € d'amende**.

Trêve hivernale : du 1er novembre au 31 mars, aucune expulsion ne peut être exécutée par la force publique, sauf exceptions (péril de l'immeuble, relogement proposé).

6 CONTACTS UTILES

ADIL — Agences Départementales d'Information sur le Logement	Conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement. www.anil.org/votre-adil/
CAF — Caisses d'Allocations Familiales	Organisme payeur des aides personnelles au logement (APL, ALS, ALF). www.caf.fr
MSA — Mutualité Sociale Agricole	Organisme payeur des aides au logement pour le secteur agricole. www.msa.fr
Service-Public.fr	Site officiel de l'administration française — informations sur le logement. www.service-public.fr
DossierFacile	Dossier de location numérique de l'État — aide à la constitution du dossier. www.dossierfacile.fr
Encadrement des loyers	Consultez les loyers de référence applicables à votre logement. www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers
Allo Service Public	Renseignement administratif par téléphone — service gratuit. 3939
Maisons de justice et points d'accès au droit	Accueil gratuit et anonyme pour tout problème juridique ou administratif. www.annuaires.justice.gouv.fr

contrat-de-location.com

La référence en création de contrats de bail en France. Que vous soyez bailleur particulier ou professionnel de l'immobilier, **contrat-de-location.com** vous permet de générer en quelques minutes des contrats de location conformes à la législation en vigueur — loi du 6 juillet 1989, décrets Alur, encadrement des loyers — pour les locations nues, meublées et les colocations. Tous les documents annexes obligatoires (état des lieux, acte de cautionnement, quittances) sont inclus. Simple, juridiquement fiable, mis à jour en temps réel.

www.contrat-de-location.com

Notice d'information conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 modifié par l'arrêté du 16 février 2023 (J.O. du 19 mars 2023) — Applicable à tous les baux conclus, renouvelés ou reconduits depuis le 1er août 2015.