



## Le contrat de location

### Les clauses interdites

Sont interdites dans le contrat de location, les clauses qui :

- imposent **le prélèvement automatique** comme moyen de paiement ;
- autorisent le bailleur à **prélever les loyers directement** sur le salaire du locataire ;
- obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une **compagnie choisie par le bailleur** ;
- prévoient la **responsabilité collective** des locataires en cas de dégradation des parties communes ;
- permettent **une résiliation de plein droit** du bail pour un autre motif que le non-paiement des loyers et charges, du dépôt de garantie, de la non-souscription d'une assurance relative aux risques locatifs ;
- en cas de vente du logement, obligent le locataire à laisser visiter ce dernier **plus de deux heures par jour ouvrables** ou les jours fériés ;
- **interdisent** au locataire l'exercice de toute activité politique, syndicale, religieuse ou associative ;
- **engagent par avance le locataire** à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- autorisent le bailleur à **diminuer ou à supprimer**, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- autorisent le bailleur à **percevoir des amendes** en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- imposent au locataire **la facturation de l'état des lieux** dès lors que celui-ci n'est pas établi par huissier ;
- prévoient tacitement **le renouvellement du bail** pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (soit trois ou six ans) ;
- interdisent au locataire la possibilité **d'engager la responsabilité du bailleur** ;
- interdisent au locataire **d'héberger des personnes** ne vivant pas habituellement avec lui ;
- prévoient la **responsabilité automatique** du locataire pour les dégradations constatées dans le logement ;
- interdisent au locataire de demander une indemnité au bailleur quand celui-ci réalise **des travaux de plus de 21 jours** ;
- impose au locataire, lors de l'entrée dans les lieux, **le versement d'une somme supérieure à 1 mois de loyer** ;
- font supporter au locataire **les frais de relance d'expédition de la quittance** ;
- permettent au bailleur de **résilier de plein droit**

## Le dépôt de garantie

Pour couvrir d'éventuels manquements du locataire, le bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie. Ce dépôt ne peut excéder un mois de loyer hors charges et ne peut être demandé dans le cas où le loyer est payé par avance pour une durée supérieure à deux mois. Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision en cours de bail.

Sans impayé de loyer, de charges ou de dégradations du logement constatées dans l'état des lieux de sortie, le dépôt est restitué dans un délai de 2 mois si le bail a été signé avant le 27 mars 2014 (loi Alur) et 1 mois si le bail a été signé depuis le 27 mars 2014 à compter de la remise des clés.

À défaut, le dépôt de garantie est majoré d'un intérêt égal à 10 % du loyer par mois de retard !

## La fin du contrat

Le bail peut prendre fin soit à l'initiative du locataire soit à l'initiative du bailleur.

## Le congé

Le congé peut se définir comme l'acte par lequel un locataire indique au bailleur son intention de ne pas poursuivre le bail.

Lorsque vous donnez congé, il faut respecter un délai de préavis de trois mois.

Ce préavis peut être ramené à un mois en cas de :

- mutation ;
- perte d'emploi ;
- obtention d'un premier emploi ;
- en cas nouvel emploi après une période de chômage ;
- problème de santé pour une personne de plus de 60 ans justifiant un changement de logement, si le bail est signé avant le 27 mars 2014. Aucune condition si le bail est signé après le 27 mars 2014 ;
- si vous êtes bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapée (AAH) ;
- changement de logement dans le parc social ;
- attribution d'un logement social à un locataire vivant dans le parc privé (si bail signé après le 27 mars 2014) ;
- décès du locataire.

Dans tout autre cas, le préavis sera en principe de trois mois, sauf accord du bailleur.

En cas de préavis réduit à un mois, il est conseillé de joindre les justificatifs correspondant à la lettre de congé.