

Boîte à outils

Caractéristiques de la location

Lorsque le logement loué constitue la **résidence principale** du locataire y compris d'un étudiant, le contrat n'est pas soumis aux règles d'ordre public applicables aux baux à usage d'habitation ou à un usage mixte fixées par la loi du 6 juillet 1989. Le bail obéit à un régime spécifique prévu par les articles L.632-1 à L.632-3 du code de la construction et de l'habitation.

La durée du bail est impérativement d'un an (9 mois pour les locataires étudiants). A son expiration, le bailleur est tenu de reconduire le contrat pour la même durée sauf s'il a donné congé trois mois avant pour un motif précis (reprise, vente, motifs légitimes). Par contre le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois. La révision du loyer obéit à des règles spéciales. Les parties fixent librement les conditions de jouissance, le montant du loyer, les charges locatives et les travaux.

Lorsque le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (location saisonnière ou pour le temps d'une mission, résidence secondaire, ...), la durée de la location est libre. La location saisonnière proposée par un agent immobilier est limitée à quatre-vingt-dix jours.

Définition de la résidence principale. « Est présumée constituer la résidence principale de son détenteur le local que celui-ci occupe de façon continue et effective » (code de la construction et de l'habitation, art. R 641-1). Pour la jurisprudence, l'occupation effective et continue peut être établie à partir d'un faisceau d'indices parmi lesquels : la durée de la location, les lieux de résidence de la famille et de l'occupant, le lieu du paiement de l'impôt sur le revenu et celui où l'occupant demande le bénéfice d'avantages fiscaux au titre de sa résidence principale, le lieu d'inscription sur les listes électorales. Le fait d'être rattaché au foyer fiscal de ses parents n'est pas déterminant, notamment pour les étudiants, pas plus que ne l'est la déclaration, dans le bail que le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (cass. civ. 3^e ch. 4 février 2009, n° 07-20980).

Le cas des étudiants. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois, correspondant à la durée de l'année universitaire. Le texte ne prévoit pas de durée plus courte. En revanche, les parties peuvent convenir d'une durée plus longue.

À l'expiration du bail de neuf mois, le bail n'est pas reconduit tacitement, sauf accord exprès entre le propriétaire et l'étudiant.

L'étudiant peut résilier le bail à tout moment moyennant préavis d'un mois.

Dossier de diagnostic technique et informations

Un dossier de diagnostic technique, établi par le bailleur, doit être annexé au contrat. Il comprend :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) datant de moins de dix ans ;
- si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949, un certificat de risque d'exposition au plomb (CREP) datant de moins de six ans ;
- un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois.
- Les deux premiers documents doivent être établis par un professionnel certifié. Le troisième, est établi par le propriétaire sur un formulaire disponible sur Internet (www.prim.net) ou en mairie, au vu des informations fournies par l'un ou l'autre.

Par ailleurs, une attestation relative aux sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre des catastrophes naturelles ou technologiques pendant la période où le bailleur a été propriétaire ou dont il a eu connaissance doit être remise, s'il y a lieu, au locataire.