

# ARCC

ASSOCIATION  
DES RESPONSABLES  
DE COPROPRIETE



Jeudi 20 janvier 2022

**Bail d'habitation: quel contrat choisir?**

# INTRODUCTION

## *Le cadre légal:*

La loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Le décret N° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/>

# NOTRE PROGRAMME

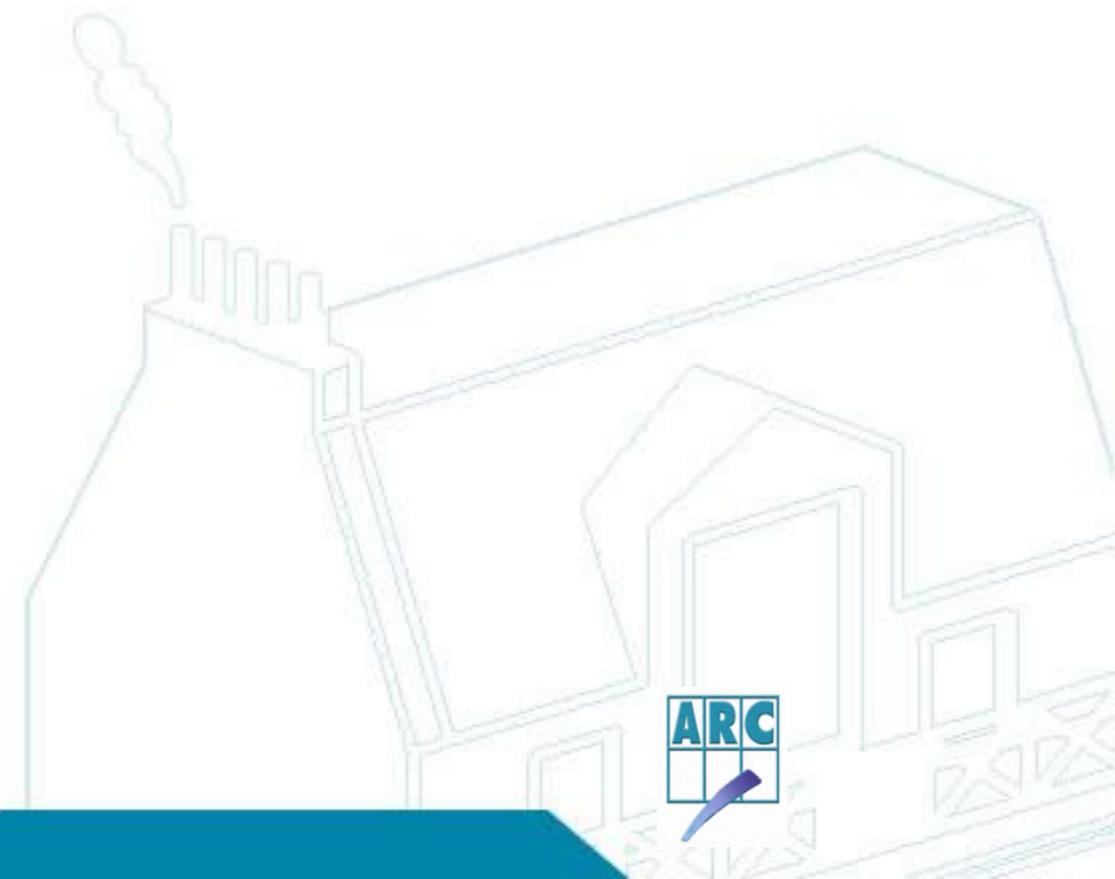
## I. LES BAUX VIDES

- Le bail de droit commun
- Le bail de courte durée

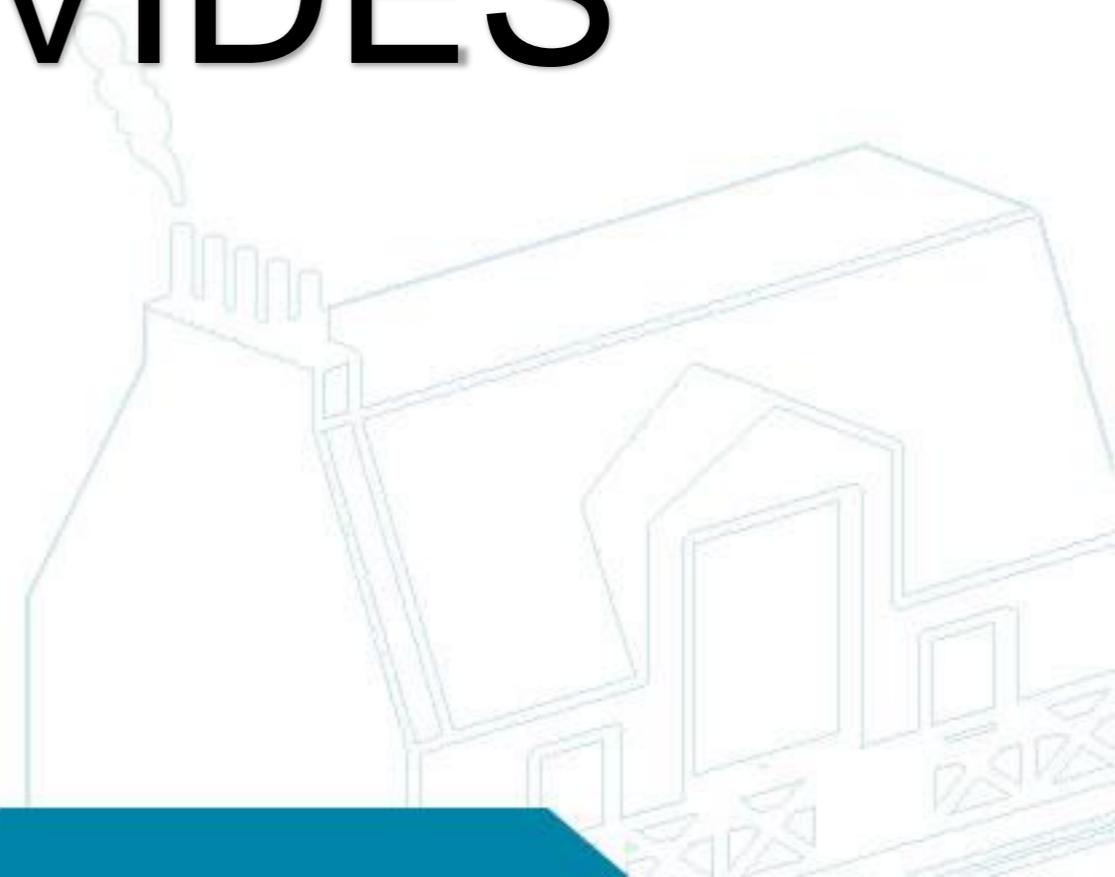
## II. LES BAUX MEUBLÉS

- Le bail de droit commun
- Les baux meublés spéciaux

## III. LE CAS DE LA COLOCATION



# LES BAUX VIDES



## *LE BAIL DE DROIT COMMUN*

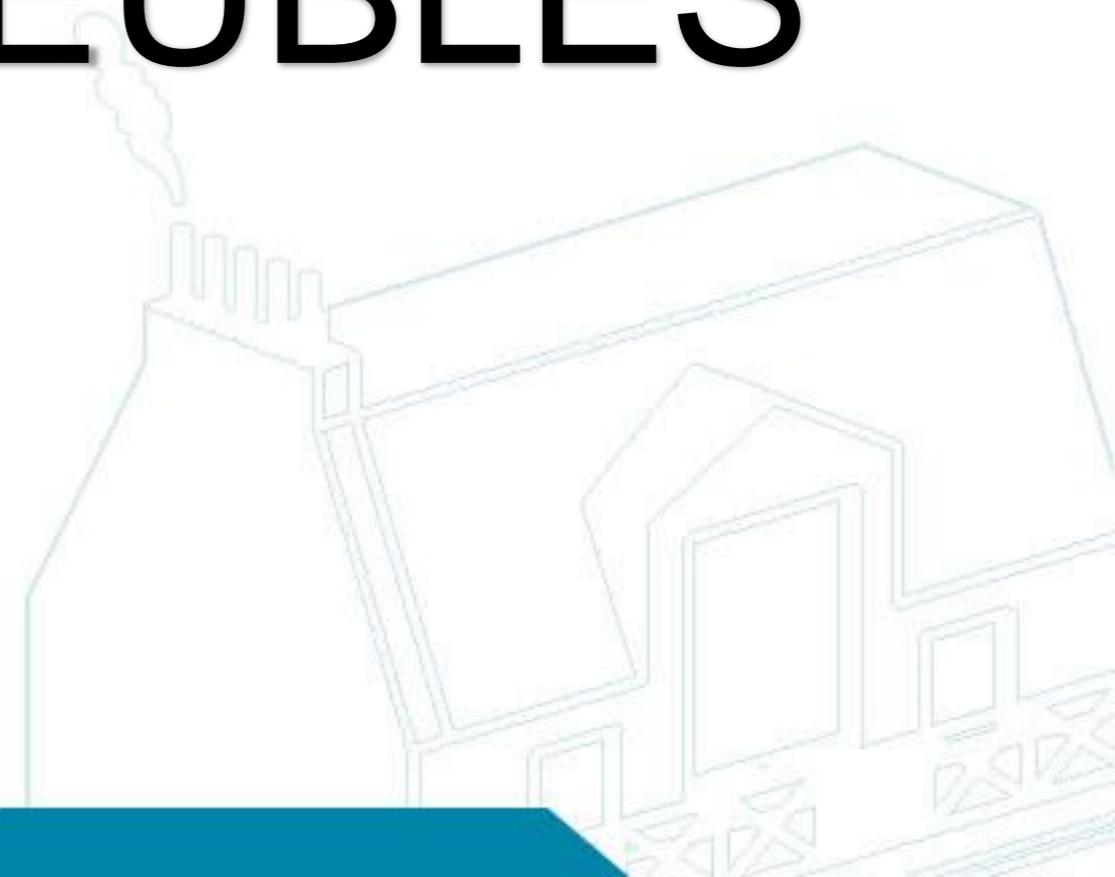
- ✓ Bail « par défaut »
- ✓ Durée minimale 3 ans (6 ans si le bailleur est une société autre que SCI familiale)
- ✓ Tacite reconduction



## *LE BAIL DE COURTE DURÉE*

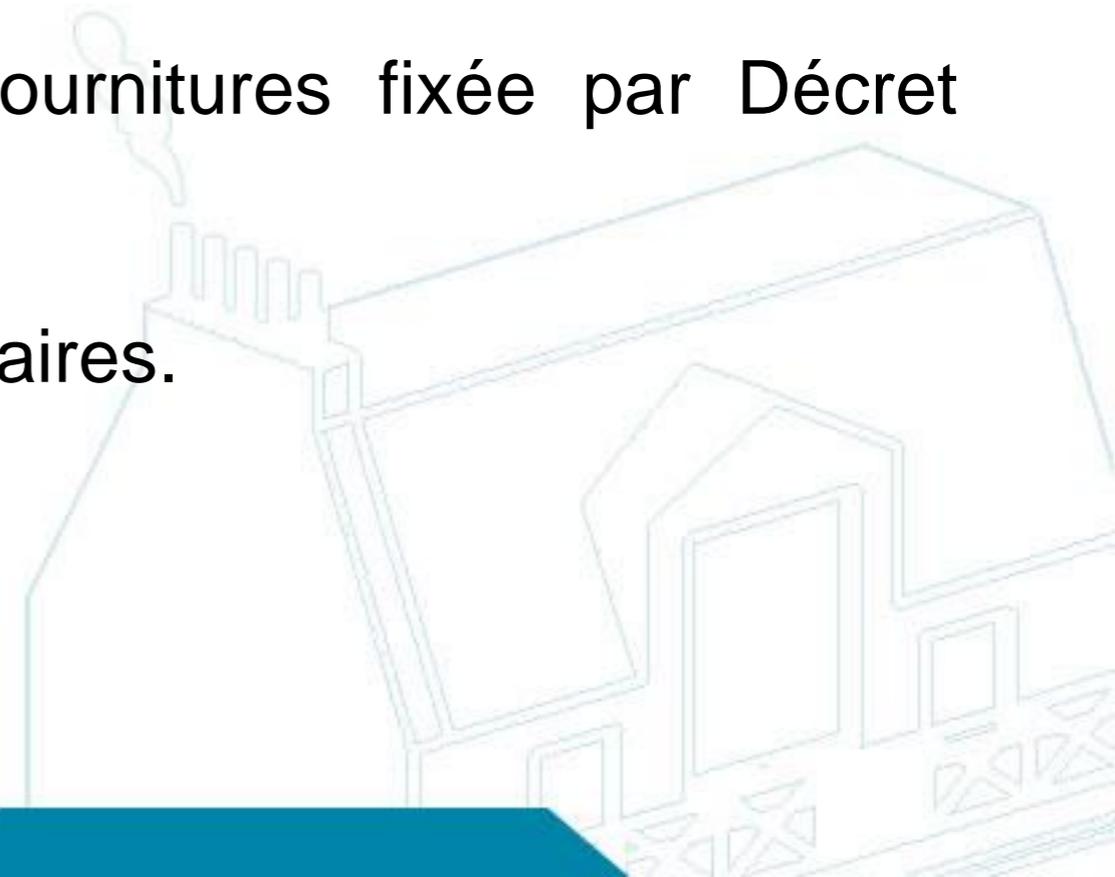
- ✓ Bail dérogatoire
  - ✓ Un bailleur personne physique ou SCI familiale
  - ✓ Durée: entre 1 et 3 ans
  - ✓ Pas de tacite reconduction
  - ✓ Un bail qui doit se justifier par la nécessité pour le bailleur de reprendre pour habiter
- 
- A faint, light-colored architectural drawing of a house is visible in the bottom right corner of the slide. It shows the outline of a building with a chimney, windows, and a door.

# LES BAUX MEUBLÉS



## *Principes généraux*

- ✓ *« un logement décent 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 » (Article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989);*
- ✓ Une liste minimale d'équipements et fournitures fixée par Décret (N° 2015-981 du 31 juillet 2015);
- ✓ Les charges locatives peuvent être forfaitaires.



- 1° *Une literie comprenant couette ou couverture ;*
- 2° *Un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;*
- 3° *Des plaques de cuisson ;*
- 4° *Un four ou four à micro-ondes ;*
- 5° *Un réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;*
- 6° *De la vaisselle nécessaire à la prise des repas ;*
- 7° *Des ustensiles de cuisine ;*
- 8° *Une table et sièges ;*
- 9° *Des étagères de rangement ;*
- 10° *Des luminaires ;*
- 11° *Du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.*



## Les différents contrats possibles

➤ **Le bail meublé de droit commun**

➤ **Les baux meublés « spéciaux »**

***Le bail étudiant (9 mois)***

***Le bail mobilité (1 à 10 mois) créé par la loi ELAN***



# LA COLOCATION



- Deux options de contrats (article 8-1 de la loi)
  - ❑ *Un contrat unique : un engagement contractuel commun des colocataires*
  
  - ❑ *Un contrat distinct pour chaque colocataire: un engagement contractuel individuel et personnel*
  
- Une solidarité entre les colocataires



# *Merci de votre attention!*



**Association des Responsables de Copropriété**

**7 rue de Thionville, Paris 19<sup>ème</sup>**

**Tel : 01.40.30.12.82**

**@: *contact@arc-copro.fr***

**<https://arc-copro.fr/>**

