Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Décret nº 2026-596 du 6 juillet 2026 modifiant le décret nº 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale et le livre VIII du code de la construction et de l'habitation

NOR : *VLOL2534004D*

Publics concernés : *bailleurs, locataires et professionnels de l'immobilier intervenant lors de la mise en location d'un logement.*

Objet : *la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que les contrats de location sont établis par écrit et respectent des contrats types. Le présent décret modifie les contrats types qui s'appliquent aux contrats de location non meublée, meublée et de colocation à bail unique de logement à usage de résidence principale. Ces modifications sont prises dans le cadre de la loi nº 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, qui a introduit une obligation de faire figurer dans les contrats de location une clause résolutoire en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges ou d'absence de versement du dépôt de garantie. Par ailleurs, les cas facultatifs de clause résolutoire sont complétés pour intégrer celui du non-respect de la servitude de résidence principale prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme introduite par la loi nº 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Enfin, le texte complète dans les deux contrats types la désignation des parties par la mention facultative du numéro de téléphone portable du bailleur et du locataire, qui vise notamment à joindre plus rapidement le locataire en vue de prévenir les expulsions locatives. Il procède également à la correction d'erreurs matérielles figurant dans le décret nº 2026-84 du 12 février 2026 relatif aux impayés de dépense de logement pour les bénéficiaires des aides personnelles au logement, pris pour application de la loi nº 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.*

Entrée en vigueur : *l'article 1er du présent décret entre en vigueur le 1er octobre 2026 et s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à compter de cette même date. L'article 2 du présent décret entre en vigueur le 1er janvier 2027.*

Application : *le décret est pris en application des articles 3, 4, 7, 8-1, 24 et 25-7 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la ville et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 831-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 151-14-1 ;

Vu la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 3, 4, 8-1, 24 et 25-7 ;

Vu le décret nº 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 4 février 2026 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1er

Les annexes 1 et 2 du décret du 29 mai 2015 susvisé sont ainsi modifiées :

1º Aux cinquième et sixième alinéas de l'annexe 1 ainsi qu'au cinquième alinéa de l'annexe 2, la référence : « L. 351-2 » est remplacée par la référence : « L. 831-1 » ;

2º Au deuxième alinéa du I, après les mots : « personne morale (1) / », sont insérés les mots : « numéro de téléphone portable (facultatif) / » ;

3º Au sixième alinéa du I, après les mots : « des colocataires, » sont insérés les mots : « numéro de téléphone portable (facultatif), » ;

4° Le B du II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le cas échéant, Servitude de résidence principale : le logement objet du présent contrat est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme ; il est à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée. » ;

5° Le VIII est remplacé par les dispositions suivantes :

« VIII. – Clause résolutoire.

« Le contrat de location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

« Le cas échéant, Modalités de résiliation de plein droit du contrat pour des motifs autres que le défaut de paiement du loyer ou des charges ou le non versement du dépôt de garantie : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour la non-souscription d'une assurance des risques locatifs qui ne produit effet qu'un mois après commandement demeuré infructueux, le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ou, lorsque le logement est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, pour le non-respect de l'obligation de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale. Dans ce dernier cas, la clause ne peut produire effet qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire conformément au II de l'article L. 481-4 du code de l'urbanisme.] »

Article 2

Le livre VIII du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – A l'article R. 824-15, les mots : « à l'article R. 824-10 » sont remplacés par les mots : « à l'article R. 824-12 ».

II. – L'article R. 862-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 862-3.* – Le chapitre IV du titre II du présent livre est applicable à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin sous réserve des adaptations suivantes :

« 1° En cas d'existence d'une structure locale équivalente à celle mentionnée au 1° de l'article L. 824-2, les échanges mentionnés au chapitre IV ont lieu entre la caisse locale compétente pour la gestion des aides personnelles au logement mentionnée au 1° de l'article R. 862-1 et cette structure.

« En l'absence d'une telle structure locale, la caisse locale se substitue à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour décider du maintien des allocations de logement.

« La suspension du droit prend effet le premier jour du mois suivant celui où la caisse locale prend la décision de suspension de l'aide.

« Le maintien de l'allocation de logement est réputé acquis pour tout allocataire dans l'impossibilité manifeste de faire face à sa dépense de logement, même lorsque le bail a été résilié et que l'occupant du logement s'acquitte d'une indemnité d'occupation et des charges fixées par le juge jusqu'à son départ effectif, sauf si la structure locale mentionnée au premier alinéa adresse une décision de suspension à l'organisme payeur.

« De manière limitative, l'impossibilité manifeste pour un allocataire de faire face à sa dépense de logement ne peut être remise en cause que par :

« *a)* Une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée ayant constaté la présence de troubles de jouissance ;

« *b)* Tout document ou information attestant de la capacité financière de l'allocataire à régler cette dépense sans compromettre ses conditions de subsistance ou celles de sa famille.

« La structure locale équivalente à la commission mentionnée au 1° de l'article L. 824-2 suspend le versement de l'aide personnelle au logement lorsqu'elle est informée de l'un des motifs mentionnés aux 1° et 2° du présent article.

« A défaut d'être saisie d'une demande de suspension fondée sur l'un de ces motifs, le versement de l'aide personnelle au logement est maintenu par défaut pour tout allocataire en situation d'impayé signalée par les organismes payeurs ;

« 2° A l'article R. 824-13 :

« *a)* Les mots : "le fonds départemental de solidarité pour le logement mentionné à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990" sont remplacés par les mots : "un fonds de solidarité pour le logement applicable localement" ;

« *b)* Les mots : "la commission de médiation de son département dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-3" sont remplacés par les mots : "une commission de médiation si elle existe localement" ;

« 3° A l'article R. 824-14, les mots : "L. 712-1 du code de la consommation" sont remplacés par les mots : "L. 771-8 du code de la consommation" ;

« 4° A l'article R. 824-15, les mots : "conformément au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'organisme adresse le diagnostic à la commission de coordination au plus tard cinq jours ouvrés avant l'audience" sont supprimés ;

« 5° L'article R. 824-16 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *"Art. R. 824-16.* – L'organisme payeur et la structure locale de prévention des expulsions, si elle existe, échangent tout au long de la procédure les mises à jour de la situation du bénéficiaire." »

III. – L'article R. 863-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 863-9.* – Le chapitre IV du titre II du présent livre est applicable à Saint-Pierre-et-Miquelon sous réserve des adaptations suivantes :

« 1° En cas d'existence d'une structure locale équivalente à celle mentionnée au 1° de l'article L. 824-2, les échanges mentionnés au chapitre IV ont lieu entre la caisse de prévoyance sociale de Saint-Pierre-et-Miquelon et cette structure.

« En l'absence d'une telle structure, la caisse de prévoyance sociale se substitue à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour décider du maintien des allocations de logement.

« La suspension du droit prend effet le premier jour du mois suivant celui où la caisse locale prend la décision de suspension de l'aide.

« Le maintien de l'allocation de logement est réputé acquis pour tout allocataire dans l'impossibilité manifeste de faire face à sa dépense de logement même lorsque le bail a été résilié et que l'occupant du logement s'acquitte d'une indemnité d'occupation et des charges fixées par le juge jusqu'à son départ effectif, sauf si la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, saisie en application de l'article L. 824-2, adresse une décision de suspension à l'organisme payeur.

« De manière limitative, l'impossibilité manifeste pour un allocataire de faire face à sa dépense de logement ne peut être remise en cause que par :

« *a)* Une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée statuant sur la présence de troubles de jouissance ;

« *b)* Tout document ou information attestant de la capacité financière de l'allocataire à régler cette dépense sans compromettre ses conditions de subsistance ou celles de sa famille.

« La structure locale équivalente à la commission mentionnée au 1° de l'article L. 824-2 décide automatiquement de la suspension du versement de l'aide personnelle au logement lorsqu'elle est informée de l'un des motifs mentionnés aux 1° et 2° du présent article.

« A défaut d'être saisie d'une demande de suspension fondée sur l'un de ces motifs, le versement de l'aide personnelle au logement est maintenu par défaut pour tout allocataire en situation d'impayé signalée par les organismes payeurs ;

« 2° Le deuxième alinéa de l'article R. 824-12 est ainsi rédigé :

« L'organisme payeur propose un accompagnement social aux ménages en situation d'impayé, lorsque l'impayé est constitué dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 824-2 ;

« 3° A l'article R. 824-13 :

« *a)* Les mots : "le fonds départemental de solidarité pour le logement mentionné à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990" sont remplacés par les mots : "un fonds de solidarité pour le logement applicable localement" ;

« *b)* Les mots : "la commission de médiation de son département dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-3" sont remplacés par les mots : "une commission de médiation si elle existe localement" ;

« 4° A l'article R. 824-14, les mots : "L. 712-1 du code de la consommation" sont remplacés par les mots : "L. 771-10 du code de la consommation" ;

« 5° A l'article R. 824-15, les mots : "conformément au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'organisme adresse le diagnostic à la commission de coordination au plus tard cinq jours ouvrés avant l'audience" sont supprimés ;

« 6° L'article R. 824-16 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *"Art. R. 824-16.* – La caisse de prévoyance sociale de Saint-Pierre-et-Miquelon et la structure locale de prévention des expulsions, si elle existe, échangent tout au long de la procédure les mises à jour de la situation du bénéficiaire." »

Article 3

L'article 1er du présent décret entre en vigueur le 1er octobre 2026 et s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à compter de cette même date.

L'article 2 du présent décret entre en vigueur le 1er janvier 2027.

Article 4

La ministre des outre-mer et le ministre de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 6 juillet 2026.

SÉBASTIEN LECORNU

Par le Premier ministre :

Le ministre de la ville et du logement,
VINCENT JEANBRUN

La ministre des outre-mer,
NAÏMA MOUTCHOU