

INFORMATION

Vente des imprimés UNPI
et reprise des différents additifs

Des Chambres ou adhérents nous interrogent régulièrement pour savoir si les baux en leur possession sont toujours valables ou s'ils doivent s'en procurer de nouveaux car ils ne sont plus à jour.

Si la date suivante est indiquée sur l'imprimé¹ (ou une date postérieure), celui-ci est toujours valable :

- juillet 2021 pour le **bail 80** ;
- juillet 2015 pour l'**imprimé 80-A** ;
- septembre 2021 (ou février 2021 avec un additif²) pour le **bail 103** ;
- juin 2019 avec un additif³ pour le **bail 103-CO** ;
- février 2019 avec un additif⁴ ou février 2021 avec un additif⁵ pour le **bail 103-M** ;
- 2021 pour l'**imprimé AC** (acte de caution solidaire) ;
- janvier 2022 pour le **bail 101** ;
- juillet 2020 pour le **bail 102** ;
- novembre 2018 pour le **bail 104** ;
- mai 2016 pour le **bail 105** ;
- juillet 2020 pour le **bail 49-3 et sa notice explicative** ;
- juin 2019 pour l'**imprimé FR01** (fiche de renseignements) ;
- 2015 pour l'**imprimé 67** ;
- septembre 2019 pour l'**imprimé EL** (état des lieux).

Quant à l'**état des risques et pollutions**, il doit être daté de juillet 2018.

A noter :

- Nous vous avertissons par circulaire quand des corrections importantes interviennent sur un imprimé ; à défaut, il s'agit de mises à jour « mineures » et la Chambre peut donc continuer à vendre la version précédente de l'imprimé ;
- L'imprimé 101 (bail de résidence secondaire) vient d'être modifié et vous pouvez dès à présent le commander⁶.

FACEBOOK

TWITTER

LINKEDIN

UNPI.ORG

¹ Cette date figure soit sur le haut de la première page, soit sur le côté droit de la dernière page.

² Voir en page 2.

³ Voir en page 4.

⁴ Voir en page 6.

⁵ Voir en page 8.

⁶ Les principales modifications de cet imprimé : les contrats de location afférents à un logement classé F ou G doivent mentionner l'obligation que ce logement soit classé E à compter du 1^{er} janvier 2028 + nouvelles mentions dans la partie "Caution d'un tiers".

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX UNPI **REFERENCE 103 mis à jour en février 2021 :**

► L'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, applicable par renvoi de l'article 25-3, impose que « *le contrat de location mentionne également, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique et définis par voie réglementaire* ».

La mention suivante doit être utilisée :

« Dépenses énergétiques (pour information) :

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : ... [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : ... [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) ».

Les informations à remplir (en italique ci-dessus) se trouvent en première page du DPE.
Cette mention peut par exemple être insérée en page 9 du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

► L'article L.172-3, III du Code de la construction et de l'habitation impose que les contrats de location afférents à un logement classé F ou G (uniquement selon un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021) mentionnent l'obligation que ce logement soit classé E à compter du 1^{er} janvier 2028.

Concernant un logement classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode », il convient donc d'ajouter la mention suivante :

« La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ».

Cette mention peut par exemple être insérée dans le paragraphe « Clause particulière ».

► Concernant la fixation du loyer dans les zones « tendues »¹ :

A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville sont concernées par cette réglementation. Les loyers de référence peuvent être consultés à ces différentes adresses : à Paris : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris ; à Lille : www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.webself.net/accueil ; dans les 9 communes précitées d'Aubervilliers à Villetaneuse

¹ Voir la note de bas de page n° 9.

: www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune ; à Lyon et Villeurbanne : <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers> ; dans les 9 communes précitées de Bagnolet à Romainville : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble. Cette réglementation doit également s'appliquer courant 2022 à Montpellier et Bordeaux (en attente de parution des arrêtés préfectoraux). D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers.

Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir la note de bas de page précédente).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

Ces mentions figureront dans nos baux lors de leur prochaine réimpression.

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX **UNPI REFERENCES 103-CO :**

► L'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que si le bien mis en location à compter du 1^{er} juin 2020 est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), un document informant de cette situation doit être communiqué au locataire. Ce document comporte : l'indication claire et précise de cette zone ; l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB ; la mention de la possibilité de consulter le PEB à la mairie de la commune où est situé l'immeuble (article L112-11 du Code de l'urbanisme).

Si la première information (indication de la zone) est déjà indiquée dans nos baux dans le paragraphe « Annexes » (page 7), les deux informations suivantes n'y figurent pas pour l'instant. **Par conséquent, si votre bien est mis en location à compter du 1^{er} juin 2020 et qu'il est situé dans l'une des zones de bruit définies par un PEB, les mentions suivantes doivent être insérées en page 8 du bail dans le paragraphe « Clause particulière » :**

« Le plan d'exposition au bruit des aérodromes peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.geoportail.gouv.fr ».

► L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, applicable par renvoi de l'article 25-3, impose que « *le contrat de location mentionne également, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique et définis par voie réglementaire* ».

La mention suivante peut être utilisée :

« Dépenses énergétiques (pour information) :

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : ... [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : ... [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) ».

Les informations à remplir (en italique ci-dessus) se trouvent en première page du DPE. Cette mention peut par exemple être insérée en page 8 du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

► L'article L.172-3, III du Code de la construction et de l'habitation impose que les contrats de location afférents à un logement classé F ou G (uniquement selon un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021) mentionnent l'obligation que ce logement soit classé E à compter du 1^{er} janvier 2028.

Concernant un logement classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode », il convient donc d'ajouter la mention suivante :

« La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de

l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ».

Cette mention peut par exemple être insérée dans le paragraphe « Clause particulière ».

► Concernant la fixation du loyer dans les 28 agglomérations où s'applique la taxe sur les logements vacants¹ :

Depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an (cf. le décret du 27 juillet 2017 modifié).

► Concernant la fixation du loyer dans les zones « tendues »² :

A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnole, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville sont concernées par cette réglementation. Les loyers de référence peuvent être consultés à ces différentes adresses : à Paris : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris ; à Lille : www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.webself.net/accueil ; dans les 9 communes précitées d'Aubervilliers à Villetaneuse : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune ; à Lyon et Villeurbanne : <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers> ; dans les 9 communes précitées de Bagnole à Romainville : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble. Cette réglementation doit également s'appliquer courant 2022 à Montpellier et Bordeaux (en attente de parution des arrêtés préfectoraux). D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers.

Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir la note de bas de page précédente).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

Ces mentions et indications figureront dans nos baux lors de leur prochaine réimpression.

¹ Voir la note de bas de page n° 3, 1^{er} tiret.

² Voir la note de bas de page n° 3, 2^{ème} tiret.

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX **UNPI REFERENCES 103-M¹ mis à jour en février 2019 :**

► L'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que si le bien mis en location à compter du 1^{er} juin 2020 est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), un document informant de cette situation doit être communiqué au locataire. Ce document comporte : l'indication claire et précise de cette zone ; l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB ; la mention de la possibilité de consulter le PEB à la mairie de la commune où est situé l'immeuble (article L112-11 du Code de l'urbanisme).

Si la première information (indication de la zone) est déjà indiquée dans nos baux dans le paragraphe « Annexes » (page 6), les deux informations suivantes n'y figurent pas pour l'instant. **Par conséquent, si votre bien est mis en location à compter du 1^{er} juin 2020 et qu'il est situé dans l'une des zones de bruit définies par un PEB, les mentions suivantes doivent être insérées à la fin du bail dans le paragraphe « Clause particulière » :**

« Le plan d'exposition au bruit des aérodromes peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.geoportail.gouv.fr ».

► L'article L.172-3, III du Code de la construction et de l'habitation impose que les contrats de location afférents à un logement classé F ou G (uniquement selon un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021) mentionnent l'obligation que ce logement soit classé E à compter du 1^{er} janvier 2028.

Concernant un logement classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode », il convient donc d'ajouter la mention suivante :

« La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ».

Cette mention peut être insérée à la fin du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

► Concernant la fixation du loyer dans les 28 agglomérations où s'applique la taxe sur les logements vacants² :

Depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an (cf. le décret du 27 juillet 2017 modifié).

► Concernant la fixation du loyer dans les zones « tendues »³ :

A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville sont concernées par cette réglementation. Les loyers de référence peuvent

¹ Uniquement si le logement loué constitue la résidence principale du locataire.

² Voir la note de bas de page n° 9, 1^{er} tiret.

³ Voir la note de bas de page n° 9, 2^{ème} tiret.

être consultés à ces différentes adresses : à Paris : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris ; à Lille : www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil ; dans les 9 communes précitées d'Aubervilliers à Villetaneuse : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune ; à Lyon et Villeurbanne : <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers> ; dans les 9 communes précitées de Bagnolet à Romainville : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble. Cette réglementation doit également s'appliquer courant 2022 à Montpellier et Bordeaux (en attente de parution des arrêtés préfectoraux). D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers.

Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir la note de bas de page précédente).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

Ces mentions et indications figureront dans nos baux lors de leur prochaine réimpression.

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX **UNPI REFERENCES 103-M¹ mis à jour en février 2021 :**

► L'article L.172-3, III du Code de la construction et de l'habitation impose que les contrats de location afférents à un logement classé F ou G (uniquement selon un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021) mentionnent l'obligation que ce logement soit classé E à compter du 1^{er} janvier 2028.

Concernant un logement classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode », il convient donc d'ajouter la mention suivante :

« La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ».

Cette mention peut être insérée à la fin du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

► Concernant la fixation du loyer dans les zones « tendues »² :

A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville sont concernées par cette réglementation. Les loyers de référence peuvent être consultés à ces différentes adresses : à Paris : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris ; à Lille : www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil ; dans les 9 communes précitées d'Aubervilliers à Villetaneuse : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune ; à Lyon et Villeurbanne : <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers> ; dans les 9 communes précitées de Bagnolet à Romainville : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble. Cette réglementation doit également s'appliquer courant 2022 à Montpellier et Bordeaux (en attente de parution des arrêtés préfectoraux). D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers.

Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir la note de bas de page précédente).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

Ces mentions et indications figureront dans nos baux lors de leur prochaine réimpression.

¹ Uniquement si le logement loué constitue la résidence principale du locataire.

² Voir la note de bas de page n° 9, 2^{ème} tiret.