

INTERMEDIATION LOCATIVE

Modalités d'utilisation des différentes propositions de formule de contrats de location et de sous-location mises à disposition

en distinguant les deux formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales que sont la **location/sous-location** et le **mandat de gestion**.

I - Vous êtes un organisme agréé pour l'intermédiation locative et vous souhaitez réaliser de la location / sous location

Trois situations sont à distinguer selon que le logement fait l'objet d'une convention Anah à loyer social ou très social, d'une convention Anah à loyer intermédiaire ou n'est pas conventionné.

Chaque fois, deux contrats sont proposés :

- le contrat de location entre le propriétaire du logement et l'organisme agréé
- et le contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire (qui sera l'occupant du logement).

1) Le logement fait l'objet d'une convention Anah à loyer social ou très social

Vous allez conclure :

- **Un contrat de location avec le bailleur propriétaire du logement** : contrat n°1

Le contrat de location conclu entre le bailleur propriétaire du logement et l'organisme agréé est soumis aux seules règles du code civil relatives au contrat de louage (il s'agit d'une location consentie à une personne morale). Cependant, par convention et pour faciliter les relations locatives, certaines dispositions de la loi du 6.7. 89 ont été insérées à ce contrat.

Il doit également respecter la convention Anah.

- **Ainsi qu'un contrat de sous-location avec le sous-locataire** : contrat n°2

Ce contrat de sous-location est soumis à la loi du 6 juillet 1989 dans les conditions prévues à son article 40 III (par application des articles L321-9 et L353-20 du CCH).

Il doit également respecter la convention Anah.

2) Le logement fait l'objet d'une convention Anah à loyer intermédiaire

Vous allez conclure :

- **Un contrat de location avec le bailleur propriétaire du logement** : contrat n°3
- **Ainsi qu'un contrat de sous-location avec le sous-locataire** : contrat n°4

Les contrats de location et de sous-location sont régis par les dispositions du code civil relatives au contrat de louage. Cependant par convention et pour faciliter les relations locatives, les contrats

intègrent certaines des dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Ils doivent également respecter la convention Anah.

3) Le logement n'est pas conventionné avec l'Anah

Vous allez conclure :

- **Un contrat de location avec le bailleur propriétaire du logement** : contrat n°5
- **Ainsi qu'un contrat de sous-location avec le sous-locataire** : contrat n°6

Les contrats de location et de sous-location sont régis par les dispositions du code civil relatives au contrat de louage. Cependant par convention et pour faciliter les relations locatives, les contrats intègrent certaines des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

II - Vous êtes un organisme agréé pour l'intermédiation locative et vous souhaitez intervenir en mandat de gestion

Vous allez conclure un mandat de gestion avec le propriétaire et le bail sera conclu entre le bailleur et le locataire

1) Le logement fait l'objet d'une convention Anah à loyer social ou très social : contrat n°7

Le contrat est assujéti à la loi du 6.7.89 mais par application de son art. 40 III certaines précisions obligatoires dans le droit commun n'ont pas à figurer dans le contrat.

Le contrat- type de location prévu en application de la loi du 6.7.89 (art. 3) n'est pas applicable car le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 (art. 1^{er}) relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale a exclu expressément de son champ d'application, les logements conventionnés dans le cadre d'une convention à loyer social et très social.

2) Le logement fait l'objet d'une convention Anah à loyer intermédiaire

Le contrat est soumis aux dispositions de la loi du [6.7.89](#), ainsi qu'aux dispositions de la convention Anah.

Le contrat de location doit respecter un contrat-type (loi du 6. 7.89 : art. 3). Celui-ci est établi par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, annexe 1. La notice d'information prévue par [l'arrêté du 29 mai 2015](#) doit lui être annexée.

En savoir plus : ANIL /Analyse juridique [N° 2015-11](#) Contrats types de location de logement à usage de résidence principale.