

➤ **Le bail ou contrat de location est un document essentiel pour le propriétaire comme pour le locataire qui doit être signé à l'entrée dans le logement.**

En précisant clairement les droits et obligations de chacun, il favorise les bonnes relations entre eux.

Un bail écrit

Lorsqu'il s'agit de la résidence principale, un bail écrit*, signé par le propriétaire et le locataire est obligatoire. Il peut être établi directement entre eux ou par le biais d'un professionnel (par exemple : agent immobilier, huissier, notaire,...).

Les mentions du bail

Le bail doit être conforme au bail type prévu par la loi. Certaines mentions sont obligatoires, par exemple :

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son éventuel mandataire ;
- la date de mise à disposition et la durée de la location ;
- la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres) ;
- la surface habitable ;
- la destination des lieux (habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel) et l'énumération des parties communes ;
- le montant et les termes de paiement du loyer et les conditions de sa révision éventuelle.

En plus des mentions obligatoires, il est possible de convenir de clauses facultatives entre le propriétaire et le locataire, mais elles ne doivent pas être contraires à la loi.

* En l'absence d'un bail écrit, la location reste valable mais cette situation crée de nombreuses difficultés, pour le locataire comme pour le bailleur. Dans ce cas, l'un comme l'autre est en droit d'exiger, à tout moment, l'établissement d'un bail écrit.

Par exemple, en cas de travaux, une hausse de loyer peut être appliquée mais le montant doit être fixé au préalable entre eux.

En revanche, le propriétaire ne peut pas avoir certaines exigences, comme par exemple :

- demander le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus du dépôt de garantie, du mois de loyer payé d'avance et de la rémunération d'un professionnel s'il intervient dans la transaction ;
- prévoir une clause qui met à la charge du locataire une pénalité en cas de retard de paiement de loyer.
- etc...

En cas de doute sur une clause particulière, votre ADIL est là pour vous conseiller. 🗨️

Les documents obligatoirement joints au bail

Certains documents doivent obligatoirement être joints au bail :

- Une notice d'information listant l'ensemble des droits et obligations du locataire et du bailleur, annexée au contrat lors de la signature.
- Les documents de copropriété, en particulier, les extraits du règlement de copropriété, le cas échéant.
- L'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit souscrire.
- Un dossier de diagnostic technique comprenant notamment, le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb,...
- L'état des lieux d'entrée.

Un bail non conforme

Si le bail n'est pas conforme au bail type, le locataire et le propriétaire peuvent exiger à tout moment sa mise en conformité.

S'il manque une information sur la mention de la surface

habitable, sur le dernier loyer acquitté par le précédent locataire ou, dans les zones où s'applique l'encadrement au niveau des loyers, sur les loyers de référence, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de son entrée dans le logement pour exiger du bailleur qu'il ajoute ces informations au bail.

Si la surface habitable est inférieure de plus de 5% à celle mentionnée, le locataire peut demander au bailleur une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

À défaut d'accord, une procédure judiciaire peut être engagée devant le tribunal d'instance dans des délais et selon des modalités précises. 🗨️

La durée du bail

La durée minimale du bail est de trois ans, si le propriétaire est un particulier. Elle est de six ans, s'il est une personne morale, par exemple une société.

Le bail de courte durée :

Dans certaines circonstances, le bailleur peut proposer un bail d'une durée inférieure à trois ans. Pour cela, il doit :

- être un particulier ;
- justifier du besoin de récupérer son logement, (des raisons professionnelles ou familiales, par exemple : départ à la retraite, retour de l'étranger, nécessité de loger un membre de la famille,...).

Dans ces cas particuliers, la fin du bail est encadrée, pour protéger le locataire. Le bail doit préciser les motifs conduisant à une durée réduite qui ne peut être inférieure à un an.

L'état des lieux

Il s'agit d'un document important qui décrit l'état du logement. Il doit être établi de manière très précise

dans la mesure où c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et à la sortie du locataire que le propriétaire pourra demander la réparation de certains éléments détériorés.

Le locataire et le propriétaire doivent ensemble constater par écrit l'état des lieux lors de la remise des clés (et au moment de leur restitution). Ils peuvent éventuellement recourir à un professionnel pour sa rédaction. Dans ce cas, pour l'état des lieux d'entrée uniquement*, une part des frais peut être à la charge du locataire. Cette prestation doit alors être facturée selon un plafond réglementaire. La part facturée au locataire ne peut être supérieure à celle du propriétaire. 🗨️

Si l'une des parties refuse de dresser un état des lieux contradictoire, l'autre peut faire appel à un huissier de justice. La rémunération de l'huissier est alors partagée.

À l'entrée dans le logement, le locataire peut demander à compléter l'état des lieux, dans un délai de dix jours. Pour l'état des éléments de chauffage, ce complément peut intervenir pendant le premier mois de la période de chauffe.

*Aucun frais ne peut être mis à la charge du locataire pour l'établissement de l'état des lieux de sortie sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier.

Les locations meublées sont soumises à des dispositions spécifiques.

Votre ADIL vous donnera les informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits, consultez-la. 🗨️



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le :

08 20 16 75 00 (0,12 €/min.)

ou **www.anil.org**

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Construisez votre projet avec votre ADIL

IMPRIMERIE*

EDITION ANIL JUIN 2015 - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM -

LE BAIL (Location vide d'une résidence principale)

Que comporte-t-il ? Comment l'établir ?



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre **ADIL** vous conseille gratuitement
consultez-la