

Le bail de location : l'essentiel

Le bail est un contrat écrit obligatoire entre propriétaire et locataire. Il fixe : identité des parties, description du logement, montant du loyer, caution, modalités de paiement et préavis.

Les principaux types de baux

Vide : logement non meublé, long terme.

Meublé : logement équipé (liste de meubles obligatoires), court terme.

Mobilité : logement meublé, court terme, pour certains publics.

Saisonnier : location de vacances ou temporaire.

Un cadre légal

Les lois du 6 juillet 1989, ALUR et ELAN encadrent la location et imposent un modèle type de bail avec annexes.



**Quand une question
logement se pose,
l'ADIL s'impose.
AYEZ LE BON
RÉFLEXE !**



L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Elle vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

www.adil56.org

Contact

 www.adil56.org

 accueil@adil56.org

 02 97 47 02 30

**Les
différents
types de
baux locatifs**

www.adil56.org

| Caractéristiques | Bail vide (loi du 06/07/89) | Bail meublé ordinaire (loi du 06/07/89) | Bail mobilité (loi ELAN) | Location meublée saisonnaire |
|---|---|---|---|---|
| Durée du bail | 3 ans + tacite reconduction / exception 1 an | 1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant) | De 1 à 10 mois maximum sans tacite reconduction, 1 renouvellement dans la limite des 10 mois | Durée déterminée contractuellement (location courte durée) |
| Locataires éligibles | Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire) | Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire) | Etudiant, apprenti, stagiaire, service civique, personne en mutation professionnelle ou mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire) | Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale) |
| Dépôt de garantie | 1 mois de loyer sans les charges | 2 mois de loyer sans les charges | Aucun | Libre |
| Résiliation du contrat par le locataire | Préavis de 3 mois sauf exceptions 1 mois | Préavis de 1 mois | Préavis de 1 mois | Impossible sauf motif légitime (faute du locataire) ou clause du bail |
| Résiliation du contrat par le propriétaire | Préavis de 6 mois avant le terme du bail pour reprise pour habiter, vente ou motif légitime et sérieux | Préavis de 3 mois avant le terme du bail pour reprise pour habiter, vente ou motif légitime et sérieux | Possible avec un motif légitime (faute du locataire) résiliation judiciaire | Possible avec un motif légitime (faute du locataire) résiliation judiciaire |
| Charges locatives | Réel (provisions) | Réel (provisions) ou forfait | Forfait | Forfait |
| Déclaration ou autorisation administrative | Non | Non | Non | Oui (dans les communes qui le mettent en place) |
| Encadrement de l'évolution des loyers | Oui en zones tendues* | Oui en zones tendues* | Oui en zones tendues* | Non |