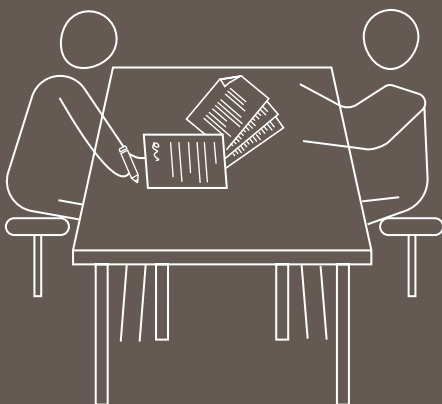


PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

Le bail

(location vide d'une résidence principale)

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



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

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

Le bail ou contrat de location est un document obligatoire pour la location d'un logement. Il doit être signé à l'entrée du locataire dans le logement. Il doit respecter un modèle-type et préciser les droits et obligations du propriétaire et du locataire.

UN BAIL ÉCRIT

Le bail écrit doit être :

- signé par le propriétaire et le locataire ;
- remis aux signataires (*propriétaire et locataire*) ainsi qu'à la personne se portant caution.

Il peut être :

- rédigé par le propriétaire et le locataire ou par un professionnel (*agent immobilier, huissier, notaire...*) ;
- conclu physiquement ou à distance via une plateforme de signature électronique sécurisée.

Le saviez- VOUS ?

En l'absence d'un bail écrit, la location reste valable mais cette situation crée de nombreuses difficultés pour le propriétaire et le locataire. L'un ou l'autre est en droit d'exiger, à tout moment, l'établissement d'un bail écrit.

LA DURÉE DU BAIL

La durée minimale du bail est de :

- 3 ans, si le propriétaire est un particulier ou une SCI entre parents jusqu'au 4^{ème} degré (*SCI familiale*) ;
- 6 ans, si le propriétaire est une personne morale (*exemple : une société*).

Le bail de courte durée

Lorsque le propriétaire est un particulier, il peut exceptionnellement proposer un bail de courte durée : entre 1 et 3 ans.

Pour cela, il doit justifier du besoin de récupérer son logement, pour des raisons professionnelles ou familiales (*exemples : départ à la retraite, retour de l'étranger, nécessité de loger un membre de la famille...*).

LES MENTIONS DU BAIL

Les mentions obligatoires

Le bail doit être conforme au modèle type prévu par la loi et comporter notamment :

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son éventuel mandataire (*exemple : agent immobilier...*) ;
- la date de prise d'effet et la durée de la location ;
- la description du logement et de ses annexes (*cave, garage, jardin...*) ;
- la surface habitable ;
- la destination des lieux (*habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel*) ;
- la liste des éléments d'usage commun (*ascenseur, local, vélo...*) ;
- le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire ;
- le montant et les modalités de paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie ;
- ...

Le saviez-vous ?

Le dépôt de garantie est la somme d'argent que peut demander le propriétaire au locataire à la signature du bail. Son montant, limité à un mois de loyer hors charge, est fixé dans le bail. Le propriétaire conserve cette somme pendant toute la durée de la location.

À la fin du bail, il peut l'utiliser pour couvrir les éventuelles dégradations locatives ou les sommes que le locataire lui doit. À défaut, il la restitue au locataire (*cf. dépliant « Fin du bail et sortie du logement »*).

Les mentions facultatives

Des mentions facultatives, convenues entre le propriétaire et le locataire, peuvent être ajoutées au bail.

Elles ne doivent pas être contraires à la loi. Par exemple, il est interdit :

- de prévoir une pénalité à la charge du locataire en cas de retard de paiement de loyer ;
- d'imposer au locataire la souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire ;
- ...



ATTENTION

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

Si les mentions relatives à la surface habitable sont erronées ou manquantes, une action en diminution du loyer est possible.

LES DOCUMENTS OBLIGATOIRES

Certains documents doivent obligatoirement être joints au bail, notamment :

- une notice d'information, listant l'ensemble des droits et obligations du propriétaire et du locataire ;
- les extraits du règlement de copropriété, si l'immeuble est concerné ;
- l'attestation d'assurance habitation que le locataire doit souscrire ;
- un dossier de diagnostic technique comprenant notamment, le Diagnostic de performance énergétique (DPE), le Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), l'état des risques et pollutions (cf. dépliant « *Quels diagnostics ? - louer un logement* »)...
- la convention Anah si le logement loué est conventionné ;
- l'état des lieux d'entrée ;
- ...

 bon
à savoir

L'état des lieux

Ce document décrit l'état du logement et de ses équipements. Il vise à protéger le propriétaire et le locataire en comparant l'état du logement et de ses équipements lors de l'entrée du locataire dans les lieux puis à sa sortie. Il permet ainsi de définir qui doit prendre en charge les travaux si des réparations sont à prévoir.

LE COÛT D'UN BAIL ÉTABLI PAR UN PROFESSIONNEL

Lorsque le propriétaire assure lui-même la mise en location du logement et la signature du bail, aucun frais ne peut être facturé au locataire (cf. dépliant « La mise en location »).

Lorsque le bail est signé par l'intermédiaire d'un professionnel (*agent immobilier par exemple*), une partie des honoraires sont partagés entre le propriétaire et le locataire. La part facturée au locataire ne doit pas être supérieure à celle du propriétaire et son montant est plafonné :

- pour la visite du logement, la création du dossier du locataire et la rédaction du bail :
 - 12 € / m² en zone très tendue !,
 - 10 € / m² en zone tendue,
 - 8 € / m² sur le reste du territoire ;
- pour l'état des lieux d'entrée uniquement : 3 € / m² sur tout le territoire.



ATTENTION

Aucune autre dépense ne peut être facturée au locataire.

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

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.

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min
+ prix appel

www.anil.org