

Propriétaires, vous souhaitez mettre un logement en location ? Locataires, vous recherchez un logement ? Connaissez-vous les règles du droit locatif ?

Le contrat de location d'un logement loué à titre de résidence principale doit être écrit. Il peut être établi directement entre le propriétaire et le locataire, "sous seing privé" (sur papier libre), ou par un notaire, c'est alors un acte notarié.

Le bail

Depuis le 1^{er} août 2015, les contrats de location à titre de résidence principale pour des logements vides ou meublés doivent être conformes au bail type (décret du 29.5.15). Le bail type contient les clauses essentielles et obligatoires qui doivent être insérées dans le contrat de location.

A titre d'exemple, le contrat de location doit mentionner les noms et adresses du propriétaire, de son mandataire éventuel (agence), du locataire et la durée de la location à savoir trois ans pour un logement loué vide (si le propriétaire est un particulier), et un an en location meublée.

Le contrat décrit le logement et ses annexes (cave, garage..), indique la surface habitable, le montant et les termes de paiement du loyer (ainsi que les conditions de sa révision éventuelle), le montant éventuel du dépôt de garantie (limité à un mois de loyer hors charges en logement vide et 2 mois en meublé).

Certaines clauses sont interdites. Ainsi, même si elles figurent dans le contrat, elles sont nulles (exemple, imposer le paiement du loyer par prélèvement automatique).

Les annexes

Doivent être obligatoirement joints au bail :

- le dossier de diagnostic technique (selon les situations, le diagnostic de performance énergétique, un état de l'installation intérieure d'électricité ou de gaz, un état des risques technologiques, un constat de repérage du plomb...).
- une notice d'information relative aux droits et aux obligations des locataires et des bailleurs (arrêté du 29.5.15)
- Si l'immeuble est en copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement pour chaque catégorie de charges.

L'état des lieux

Ce document essentiel, établi lors de la remise des clés et au moment de leur restitution, décrit précisément l'état du logement. 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 même intervenir pendant le premier mois de la période de chauffe.

Sécuriser la location

Un propriétaire peut :

- recourir à une assurance loyers impayés,
- demander au locataire un garant
- ou solliciter la garantie VISALE (www.visale.fr)

Nouveau :

La loi ELAN du 23.11.2018 crée le bail mobilité, réservé à certaines situations professionnelles de locataires (en apprentissage, étudiants.), avec un bail de courte durée de 1 à 10 mois.

Pour en savoir plus :