

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Location immobilière : documents remis par le propriétaire

Vous voulez savoir quels documents le propriétaire (ou son représentant) doit remettre au locataire durant le bail ? La liste de ces documents est différente selon que le logement est loué vide ou loué meublé. Nous vous présentons la réglementation.

Location immobilière : obligations du propriétaire (bailleur)

Il existe plusieurs types de documents obligatoires à remettre au locataire d'un logement vide.

Attention

Le propriétaire (ou son représentant), qui refuse de rédiger un bail conforme à la réglementation et de délivrer une quittance ou un reçu sur demande du locataire, et qui dissimule ces obligations, peut être condamné :

S'il s'agit d'une personne physique, jusqu'à **1 an de prison** et 20 000 € d'amende.

S'il s'agit d'une personne morale, jusqu'à 100 000 € d'amende.

Bail

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée ou d'un acte authentique.

Il doit contenir au minimum certaines informations.

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire.

En voici un exemple :

- Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)

Documents annexes au bail

Lors de la signature du bail ou du renouvellement de bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit annexer au bail les documents suivants :

Notice d'information

État des lieux d'entrée fait lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie fait lors de la restitution des clés

Attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire a obligation de souscrire

Equipements d'accès à la télévision, à internet (TNT, fibre...)

Si le locataire et le propriétaire ont convenu d'appliquer une grille de vétusté, la copie de cette grille

Si le logement est conventionné avec l'Anah, la copie de la convention Anah

Si le logement est dans un immeuble en copropriété, un extrait du règlement de copropriété. L'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes. Il indique également la quote-part attribuée au logement pour chaque catégorie de charges.

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut être obligé, avant de mettre en location le logement, d'obtenir en mairie une autorisation préalable, ou d'y déposer une déclaration contre récépissé. L'autorisation, ou le récépissé de déclaration, devra être annexé au bail.

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit contacter la mairie pour savoir si le logement est concerné par cette obligation :

Où s'adresser ?

Mairie

Il doit aussi mettre en annexe un **dossier de diagnostic technique**, qui regroupe les diagnostics suivants :

Diagnostic de performance énergétique (DPE) valide

Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)

État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans

État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans

État des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...), si le logement est dans une zone concernée

Diagnostic bruit, si le logement est dans une zone concernée

À savoir

La loi impose de fournir un diagnostic amiante. Dans l'attente de la parution du décret d'application, il est recommandé de tenir ce document à la disposition du locataire.

Quittances de loyer

La quittance doit détailler les sommes versées par le locataire, en distinguant le loyer et les charges.

Pour chaque loyer payé, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui lui en a fait la demande. Avec l'accord du locataire, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut lui transmettre la quittance par mail.

Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit lui transmettre un reçu indiquant la somme versée.

À noter

Si une clause du bail indique que le locataire doit payer des frais au propriétaire en contrepartie de la quittance ou de sa transmission, cette clause doit être considérée comme non écrite, car elle est interdite.

Justificatifs de charges

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit justifier les demandes de provisions et les régularisations annuelles par la transmission au locataire du **budget prévisionnel et des résultats antérieurs** arrêtés lors de la précédente régularisation de charges.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit en outre communiquer au locataire :

Le **décompte des charges** locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)

Le **mode de répartition des charges** locatives entre les logements. Et, si nécessaire, une note d'information sur les conditions de chauffage et de production d'eau chaude collectifs

Durant les 6 mois qui suivent l'envoi du décompte, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble de ces justificatifs.

Si le locataire lui en fait la demande, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit lui transmettre le **récapitulatif des charges du logement**, par mail ou par courrier.

À savoir

D'autres documents doivent être remis périodiquement, selon les cas :

Si l'immeuble est doté d'un dispositif d'individualisation des frais télé-relevables de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit transmettre chaque mois au locataire les informations sur sa consommation de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire.

Si le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit transmettre au locataire, 1 fois par an, la facture d'eau et les informations sur la qualité de l'eau reçues de la commune ou de l'EPCI compétent.

Document à joindre au congé pour vendre ou pour habiter

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) qui donne son congé (préavis) pour vendre ou pour habiter au locataire, doit y joindre la .

Il existe plusieurs types de documents obligatoires à remettre au locataire d'un logement meublé.

Attention

Le propriétaire (ou son représentant), qui refuse de rédiger un bail conforme à la réglementation et de délivrer une quittance ou un reçu sur demande du locataire, et qui dissimule ces obligations, peut être condamné :

S'il s'agit d'une personne physique, jusqu'à **1 an de prison** et 20 000 € d'amende.

S'il s'agit d'une personne morale, jusqu'à 100 000 € d'amende.

Bail

Le bail doit être établi **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire).

Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée ou d'un acte authentique.

Il doit contenir au minimum certaines informations.

Il doit être conforme au modèle de bail réglementaire .

En voici un exemple :

- Modèle de bail pour un logement meublé (depuis le 1er août 2015)

Documents annexes au bail

Lors de la signature du bail ou du renouvellement de bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit annexer au bail les documents suivants :

Notice d'information

État des lieux d'entrée fait lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie fait lors de la restitution des clés

Attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire a obligation de souscrire

Inventaire et état détaillé du mobilier

Équipements d'accès à la télévision, à internet (TNT, fibre...)

Si le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière) ont convenu d'appliquer une grille de vétusté, la copie de cette grille de vétusté

Si le logement est situé dans une copropriété, extrait du règlement de copropriété.

L'extrait porte sur la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes. Il indique également la quote-part attribuée au logement pour chaque catégorie de charges.

À savoir

Un inventaire et état détaillé du mobilier doivent être faits lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution au propriétaire (ou son représentant). Ces documents doivent être signés par le propriétaire et le locataire et être annexés au bail. L'établissement de ces documents ne peut lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux (état des lieux d'entrée et état des lieux de sortie).

Si le logement est situé dans une zone d'habitat indigne le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut être obligé, avant de mettre en location le logement, d'obtenir en mairie une autorisation préalable, ou d'y déposer une déclaration contre récépissé. L'autorisation, ou le récépissé de déclaration, devra être annexé au bail.

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit contacter la mairie pour savoir si le logement est concerné par cette obligation :

Où s'adresser ?

Mairie

Il doit aussi annexer au bail un **dossier de diagnostic technique**, qui regroupe les diagnostics suivants :

Diagnostic de performance énergétique (DPE) valide

Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)

État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans

État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans

État des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...), si le logement est dans une zone concernée

Diagnostic bruit, si le logement est dans une zone concernée

À savoir

La loi impose de fournir un diagnostic amiante. Dans l'attente de la parution du décret d'application, il est recommandé de tenir ce document à la disposition du locataire.

Quittances de loyer

La quittance doit détailler les sommes versées par le locataire, en distinguant le loyer et les charges.

Pour chaque loyer payé, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui lui en a fait la demande. Avec l'accord du locataire, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut lui transmettre la quittance par mail.

Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit lui transmettre un reçu indiquant la somme versée.

À noter

Si une clause du bail indique que le locataire doit payer des frais au propriétaire en contrepartie de la quittance ou de sa transmission, cette clause doit être considérée comme non écrite, car elle est interdite.

Justificatifs de charges

Le bail peut prévoir le paiement des charges, soit au réel, soit au forfait.

Charges au réel

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit justifier les demandes de provisions et les régularisations annuelles par la transmission au locataire du **budget prévisionnel et des résultats antérieurs** arrêtés lors de la précédente régularisation de charges.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit en outre communiquer au locataire :

Le **décompte des charges** locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)

Le **mode de répartition des charges** locatives entre les logements. Et, si nécessaire, une note d'information sur les conditions de chauffage et de production d'eau chaude collectifs

Durant les 6 mois qui suivent l'envoi du décompte, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble de ces justificatifs.

Si le locataire lui en fait la demande, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit lui transmettre le **récapitulatif des charges du logement**, par mail ou par courrier.

À savoir

Si l'immeuble est doté d'un dispositif d'individualisation des frais télé-relevables de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit transmettre chaque mois au locataire les informations sur sa consommation de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire.

Charges au forfait

Le montant du forfait doit être établi sur la base de la liste des charges locatives.

Il doit être indiqué dans le bail.

Il ne doit pas être disproportionné par rapport au montant de charges appliqué lors de précédent bail.

Le paiement au forfait ne doit pas s'accompagner de régularisation de charges ou de complément ultérieur.

À savoir

Le montant du forfait peut être révisé chaque année, selon les règles de révision du loyer.

Questions – Réponses

- Diagnostics immobiliers : où trouver un diagnostiqueur certifié ?
- Logement à louer : dans quel cas signer une convention avec l'Anah ?
- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de mise en location ?
- Un propriétaire peut-il garder un double des clés de son locataire ?
- En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?
- Peut-on mettre en location un logement dans une zone d'habitat dégradé ou indigne ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Rédaction du bail d'habitation (contrat de location)

Pour en savoir plus

- Contenu de la notice d'information à annexer au bail (logement vide ou meublé)
Source : Legifrance
- Logement vide : notice d'information à joindre au congé pour vendre ou habiter
Source : Legifrance
- Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques
Source : Ministère chargé de l'environnement

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (ou agence immobilière)
Modèle de document
- Modèle de bail pour un logement vide (depuis le 1er août 2015)
Modèle de document
- Modèle de bail pour un logement meublé (depuis le 1er août 2015)
Modèle de document

Et aussi...

- Rédaction du bail d'habitation (contrat de location)

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3
Logement vide ou meublé : informations à porter sur le bail
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-3
Dossier de diagnostic
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-4
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6-2
Logement vide ou meublé : consommation de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6-3
Logement vide : qualité de l'eau
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 21
Quittance de loyer
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 23
Logement vide : justificatifs de charges
- Arrêté du 27 août 2012 sur la fixation individuelle de la quantité de chaleur et froid et à la répartition des frais de chauffage et refroidissement en immeuble collectif d'habitation ou à usage mixte
Logement vide : note d'information sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 23-1
Logement vide : travaux d'économies d'énergie
- Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie
Logement vide : travaux d'économies d'énergie
- Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 sur l'établissement de l'état des lieux et la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale
Grille de vétusté
- Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale
Logement vide ou meublé : notice d'information en annexe du bail
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-10
Logement meublé : règlement des charges (réel ou forfait)
- Arrêté du 13 décembre 2017 sur la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire
Logement vide : notice d'information en cas de congé pour vendre ou habiter