

Particuliers

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

Rédaction du bail d'habitation (contrat de location)

Qu'est-ce qu'un bail d'habitation ? Le bail (ou contrat de location) recense les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. Si le logement loué sert de résidence principale au locataire, le bail d'habitation conclu doit respecter certaines règles (documents et informations obligatoires). Nous vous expliquons.

Ces règles diffèrent selon que le logement est loué vide ou meublé :

Location immobilière : contrat de location (bail)

Bail signé depuis le 25 novembre
2024

Forme du 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 être conforme au modèle de bail réglementaire.

En voici un exemple :

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

Attention

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5 % à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

Si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,

Si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de la communauté d'agglomération Pays basque, certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence immobilière

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner les informations suivantes :

Règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

Montants des plafonds de facturation applicables au locataire

Autres clauses

Rappel

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui

ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'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

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

3 ans, lorsque le propriétaire est un particulier,

6 ans, quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire, le bail est :

Soit renouvelé sur proposition du propriétaire

Soit reconduit automatiquement

**Bail signé du 29 juillet 2023 au 24 novembre
2024**

Forme du 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 être conforme au modèle de bail réglementaire.

En voici un exemple :

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

Attention

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5 % à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,

si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence immobilière

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner les informations suivantes :

Règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

Montants des plafonds de facturation applicables au locataire

Autres clauses

Rappel

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'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

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,

6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire, le bail est :

soit renouvelé sur proposition du propriétaire

soit reconduit automatiquement

Bail signé du 15 juillet 2022 au 28 juillet 2023

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5 % à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence immobilière

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner les informations suivantes :

Règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

Montants des plafonds de facturation applicables au locataire

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'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

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,

6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire, le bail est :

soit renouvelé sur proposition du propriétaire

soit reconduit automatiquement

**Bail signé du 1er au 14 juillet
2022**

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Consistance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5 % à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence immobilière

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner les informations suivantes :

Règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

Montants des plafonds de facturation applicables au locataire

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'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

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,

6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire, le bail est :

soit renouvelé sur proposition du propriétaire

soit reconduit automatiquement

**Bail signé de janvier à juin
2022**

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Consistance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence immobilière

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner les informations suivantes :

Règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

Montants des plafonds de facturation applicables au locataire

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'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

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,

6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire, le bail est :

soit renouvelé sur proposition du propriétaire,

soit reconduit automatiquement.

**Bail signé en décembre
2021**

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire, nom et siège social du gestionnaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Consistance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral)

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Si le bail mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail, si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliquée au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliquée au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de paiement des charges

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Informations sur les frais d'agence immobilière

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner les informations suivantes :

Règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

Montants des plafonds de facturation applicables au locataire

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undianagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'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

Durée du bail

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de :

3 ans lorsque le propriétaire est un particulier,

6 ans quand le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le propriétaire doit confirmer au locataire, au minimum 2 mois avant la fin du bail, que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Le propriétaire doit envoyer cette confirmation par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail doit se poursuivre jusqu'au délai de 3 ans.

Renouvellement du bail

À la fin du bail, et en l'absence de préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire, le bail est :

soit renouvelé sur proposition du propriétaire,

soit reconduit automatiquement.

Attention

Le bail mobilité fait l'objet de règles spécifiques qui ne sont pas décrites ici.

**Bail signé depuis le 25 novembre
2024**

Forme du 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 être conforme au modèle de bail réglementaire.

En voici un exemple :

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

Attention

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure à la surface réelle du logement loué, et que le locataire peut prouver que le propriétaire a intentionnellement indiqué une surface erronée, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de la communauté d'agglomération Pays basque, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire.

Autres clauses

Rappel

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

Notice d'information

État des lieux d'entrée fait lors de la remise des clés et 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

Equipements 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 durèglement 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

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

1 an

ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Lorsque la durée du contrat est d'un an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

Bail signé du 29 juillet 2023 au 24 novembre 2024

Forme du 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 être conforme au modèle de bail réglementaire.

En voici un exemple :

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

Attention

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure à la surface réelle du logement loué, et que le locataire peut prouver que le propriétaire a intentionnellement indiqué une surface erronée, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire.

Autres clauses

Rappel

Le bail doit contenir une **clause résolutoire** qui permet la résiliation du bail lorsque le locataire ne verse pas le dépôt de garantie, ou ne paie pas le loyer ou de charges.

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

Notice d'information

État des lieux d'entrée fait lors de la remise des clés et 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

Equipements 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

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

1 an

ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Lorsque la durée du contrat est d'un an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

Bail signé du 15 juillet 2022 au 28 juillet 2023

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure à la surface réelle du logement loué, et que le locataire peut prouver que le propriétaire a intentionnellement indiqué une surface erronée, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du forfait de charges, si tel est le cas

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire.

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui

ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'obligation de souscrire

Inventaire et état détaillé du mobilier

Equipements 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

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

1 an

ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Lorsque la durée du contrat est d'un an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

**Bail signé du 1er au 14 juillet
2022**

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'un mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'un mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Si le bail mentionne une surface supérieure à la surface réelle du logement loué, et que le locataire peut prouver que le propriétaire a intentionnellement indiqué une surface erronée, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire.

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

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 l'obligation de souscrire

Inventaire et état détaillé du mobilier

Equipements 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

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

1 an

ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Lorsque la durée du contrat est d'un an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

**Bail signé de janvier à juin
2022**

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Si le bail mentionne une surface supérieure à la surface réelle du logement loué, et que le locataire peut prouver que le propriétaire a intentionnellement indiqué une surface erronée, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire.

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique

ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui

ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par un diagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

Notice d'information

État des lieux d'entrée fait lors de la remise des clés et **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

Equipements 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 dur 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

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

1 an

ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Lorsque la durée du contrat est d'1 an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

**Bail signé en décembre
2021**

Forme du bail

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

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

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)

Contenu du bail

Informations sur les parties

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Nom et domicile du propriétaire

Nom et adresse du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire

Noms du ou des locataires

Date de prise d'effet et durée du bail

Informations sur le logement

Le bail doit préciser les informations suivantes :

Constance du logement et sa destination

Description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement)

Surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer.

Si le bail ne mentionne pas la surface habitable du logement loué, le locataire peut mettre en demeure le propriétaire de le faire dans un délai d'1 mois suivant la date du bail.

Le propriétaire dispose à son tour d'1 mois pour apporter cette précision.

Si le propriétaire refuse, ou s'il ne répond pas dans ce délai, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour obtenir une diminution de loyer. Le locataire doit saisir le juge dans un délai de 3 mois à partir de la mise en demeure du propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Si le bail mentionne une surface supérieure à la surface réelle du logement loué, et que le locataire peut prouver que le propriétaire a intentionnellement indiqué une surface erronée, le locataire peut demander au propriétaire une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Le locataire doit envoyer une demande au propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le propriétaire doit répondre dans les 2 mois qui suivent la réception de ce courrier.

Si aucun accord n'est trouvé ou en l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il fixe la réduction de loyer à appliquer. Le locataire doit saisir le juge dans les 4 mois qui suivent l'envoi de sa demande au propriétaire. Le juge à saisir est celui du tribunal dont dépend le logement loué.

La diminution de loyer acceptée par le propriétaire ou décidée par le juge s'applique :

si la demande a été faite dans les 6 mois qui suivent la signature du bail, à partir de la date de signature du bail,
si la demande a été faite plus de 6 mois après la signature du bail, à partir de la date de la demande.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Informations sur le loyer, les charges et le dépôt de garantie

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Sur le territoire de Plaine Commune, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Sur le territoire d'Est Ensemble, certaines informations liées au loyer doivent être insérées dans le bail :

Montant du loyer et ses modalités de paiement (date et fréquence qui est généralement mensuelle), ainsi que ses règles de révision éventuelle

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)

Montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré

Montant et justifications du complément de loyer, si nécessaire

Modalités de récupération des charges (au forfait ou au réel)

Montant du dépôt de garantie s'il est prévu

Informations sur les frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour la mise en location du logement, le bail doit mentionner :

les règles relatives au partage des frais (reproduction de l'article 5 I de la loi de 1989)

et les montants des plafonds de facturation applicables au locataire.

Autres clauses

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'inclure d'autres clauses dans le bail. Mais elles ne doivent pas figurer parmi la liste des clauses interdites. Si une telle clause figure dans le bail, elle ne doit pas être appliquée. Il s'agit notamment des clauses :

imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ou interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ou prévoyant des frais de délivrance ou d'envoi de quittance.

Documents annexes au bail

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail. Le dossier comprend les documents 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.

Le dossier de diagnostic technique doit être fait par undiagnostiqueur certifié. Le propriétaire (ou l'agence immobilière) transmet ce dossier au locataire par mail, sauf si le locataire s'y oppose.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

Notice d'information

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

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

Inventaire et état détaillé du mobilier

Equipements 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 durèglement 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

Durée du bail

La durée du bail d'une location meublée est de :

1 an

ou de 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

Renouvellement du bail

Lorsque la durée du contrat est d'1 an, il se renouvelle automatiquement à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

**Questions –
Réponses**

- Un propriétaire peut-il louer un logement vide pour moins de 3 ans ?
- Couple marié locataire de son logement : quelles sont les règles ?
- Couple pacsé locataire de son logement : quelles sont les règles ?
- Concubins locataires de leur logement : quelles sont les règles ?
- Quelles différences entre location vide et location meublée ?
- Un mineur peut-il signer un bail d'habitation ?
- Peut-on se rétracter après avoir signé un bail d'habitation ?
- Qu'est-ce qu'un logement soumis à la loi de 1948 ?
- En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?
- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de mise en location ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Location immobilière : documents remis par le propriétaire

Pour en savoir plus

- Forme du bail : logement vide
Source : Legifrance
- Forme du bail : logement meublé
Source : Legifrance
- Contenu de la notice d'information à annexer au bail (logement vide ou meublé)
Source : Legifrance
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 5 I
Source : Legifrance

Où s'informer ?

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

Services en ligne

- 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
- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)
Simulateur

Et aussi...

- Location immobilière : documents remis par le propriétaire

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3
Mentions obligatoires
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-1
Logement vide : écart de superficie
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 5
Mentions relatives aux frais d'agence
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 10
Durée du bail
- Décret n°2015-587 du 29 mai 2015 sur les contrats types de location de logement à usage de résidence principale
Modèle de bail
- 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
Notice informative
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-3
Logement vide ou meublé : dossier de diagnostic
- Décret n°2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location
Logement vide ou meublé : diagnostic gaz
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
Logement vide ou meublé : diagnostic électricité
- Code de la santé publique : articles R1334-29-4 à R1334-29-7
Logement vide ou meublé : diagnostic amiante
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17
Complément de loyer
- Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 sur les modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers
Complément de loyer (article 3)
- 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
- Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé
Logement meublé : critères d'ameublement depuis le 1er septembre 2015

