



## Quel type de contrat de location choisir ?

Le **contrat de location** portant sur un logement à usage d'habitation principale, le bail, est un contrat écrit, signé du locataire et du bailleur, qui précise clairement les droits et obligations de chacun. Il peut s'agir d'un acte sous seing privé s'il est directement établi sur papier libre par le propriétaire et le locataire. Mais pour garantir aux parties une plus grande sécurité juridique, le contrat peut également prendre la forme d'un acte rédigé par un notaire. Il s'agit alors d'un acte authentique appelé bail notarié.

## Pourquoi l'acte notarié est-il une garantie pour votre contrat de location ?

Le bail notarié garantit l'équilibre du contrat de location, dans la mesure où le notaire s'assure que le bail prend en compte les intérêts de chacun et qu'il est conforme avec le droit en vigueur.

- le notaire vérifie que le bailleur est bien le véritable propriétaire, qu'il a pouvoir de signer le bail.
- Il permet de connaître avec précision et sans contestation la date du bail et ainsi la date à laquelle les congés devront être délivrés

- En tant qu'acte authentique, le bail notarié a « force probante » (il ne peut être contesté), il est exécutoire et est opposable à tous. Cela permet au propriétaire de procéder, par l'intermédiaire d'un huissier de justice à des mesures directes à l'égard du locataire qui ne remplit pas ses obligations en matière de paiement de loyer.

Le prix de l'acte sera divisé entre les deux parties.

## Que doit contenir le contrat de bail d'une location ?

Le bail doit comporter certaines mentions légales qui sont obligatoires. Il s'agit, entre autre, de l'état civil des parties, du montant du loyer, de la date d'entrée en jouissance du locataire, de la durée du contrat, du montant du dépôt de garantie.

### Les éléments du contrat de location :

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement
- la description du logement et de ses annexes (, garage, cave jardin ou autres) et la surface habitable du logement.
- la destination du local loué, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des locaux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel
- le montant et les termes de paiement du loyer ainsi que les conditions de sa révision éventuelle
- le montant du dépôt de garantie.
- le loyer de référence et le loyer de référence majoré,
- le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail
- Propriétaire et locataire peuvent convenir de clauses facultatives. Elles ne doivent pas être contraires à la loi.

## Quels sont les diagnostics à fournir pour une location ?

Lors de la signature d'un contrat de location immobilière, le bailleur est tenu d'y annexer plusieurs diagnostics immobiliers. Cette obligation s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du locataire.

Ce dossier de diagnostic technique doit comporter :

- **L'état des risques naturels, miniers et technologiques**, lorsque le bien loué se trouve dans une zone déterminée « à risques ». Il doit dater de moins de 6 mois à la date de la signature du contrat de location.
- **Le diagnostic de performance énergétique** qui est valable 10 ans.
- **Le constat des risques d'exposition au plomb** pour tout immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Il est valable 6 ans.
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'**amiante**. Sa durée de validité n'est pas limitée en l'absence d'amiante.
- **Gaz et électricité : deux nouveaux diagnostics pour les locations**

Pour tous les baux signés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017, dès lors que le logement fait partie d'un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975, deux nouveaux diagnostics deviennent obligatoires : l'état de l'installation intérieure d'électricité et l'état

de l'installation intérieure de gaz. Toutefois, cette mesure ne s'applique que si l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans. Ce diagnostic évalue les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Sa durée de validité est de 6 ans.

Pour tous les autres logements (individuels ou dont le permis de construire a été délivré après le 1er janvier 1975), le bailleur a jusqu'au 1er janvier 2018 pour se mettre en conformité avec la loi.

Les mesures actent une **symétrie avec le dispositif appliqué à la vente** depuis des années :  
– **les contenus des états réalisés pour la location sont identiques**,  
– s'ils ont été réalisés depuis moins de 6 ans à la date à laquelle les documents doivent être produits, **les états réalisés à destination d'une vente peuvent être utilisés**. D'autres équivalences existent :

- pour le gaz : lorsqu'un état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé avant l'entrée en vigueur du décret par un organisme d'inspection accrédité pour réaliser des diagnostics de l'installation intérieure de gaz par le COFRAC, cet état tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.
- Pour l'électricité: lorsqu'une installation intérieure d'électricité a fait l'objet d'une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique, visée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'énergie, cette attestation, ou, à défaut, en l'absence d'attestation, la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation, tient lieu d'état de l'installation électrique intérieure, si l'attestation a été établie depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

## Contrat de location : comment s'assurer que le logement qui va être loué est aux normes ?

La loi impose un respect des critères de décence, et le propriétaire engage donc sa responsabilité si le bien loué n'est pas conforme. Un logement décent ne doit pas comporter de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants. Il doit également être doté de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le locataire est en droit d'exiger du propriétaire la mise en conformité du logement.

## La durée du bail

La durée minimale du bail est de trois ans, si le propriétaire est un particulier et de six ans, si le propriétaire est une personne morale, (exemple une société – sauf SCI familiale) ou une compagnie d'assurance. Lorsque le propriétaire est un particulier, il peut proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans (mais un an minimum) pour des causes particulières : récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales (ex : départ à la retraite, retour de l'étranger, nécessité de loger un membre de la famille).

## Contrat de location : le bailleur peut-il exiger une garantie financière ?

Il est presque systématique aujourd'hui que le bailleur demande au locataire la caution d'un tiers comme garantie supplémentaire. Le locataire doit donc se tourner vers un parent ou un ami pour obtenir ce cautionnement. C'est un engagement important pour le tiers, pouvant avoir de lourdes

conséquences : le tiers s'engage à remplir l'obligation de paiement du locataire en cas de défaillance de ce dernier.

## A combien s'élève le montant du dépôt de garantie pour une location ?

Il est limité à un mois de loyer sans les charges. Au départ du locataire, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois (un mois pour les baux conclus à compter du 27 mars 2014 – loi ALUR) à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues.

## Un état des lieux doit être réalisé

Le locataire et le propriétaire doivent constater l'état des lieux ensemble, d'un commun accord, lors de la remise des clés et au moment de leur restitution. Pour être valable, l'état des lieux doit être signé par les deux parties. En cas de difficultés, le recours à un huissier est indispensable.

## Contrat de location : comment réviser le loyer ?

L'augmentation de loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. Cette révision intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

## Comment se protéger en cas de non-paiement du loyer par un locataire ?

La garantie universelle des loyers vise à protéger les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer. Il ne s'appliquera pas lorsque le bailleur aura obtenu un cautionnement ou bien aura souscrit une assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers. Cette garantie ne concernera que les logements constituant la résidence principale du locataire (loués nus ou meublés).

## Contrat de location : la fin du bail

Le locataire qui souhaite quitter son logement loué non meublé doit respecter un délai de préavis de trois mois. Cependant, la loi ALUR prévoit de nouveaux cas pour lesquels le délai est d'un mois, et notamment :

- \*le bien loué est situé dans une « zone tendue » (dont la liste sera fixée par décret),
- \*en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi par le locataire (cas préexistant conservé),
- \*pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ou qui bénéficie d'aides particulières.

### **Baux d'habitation : congé au locataire, danger !**

Le propriétaire d'un logement peut donner congé à son locataire, pour la fin du bail, en cas de :

- reprise du logement pour y habiter en tant que résidence principale ou y loger un proche,

- vente du logement,
- Ou de l'existence d'un motif légitime et sérieux.

## Donner congé au locataire

### Quand et comment ?

Le congé doit être adressé à chacun des titulaires du bail au moins 6 mois avant la fin du bail pour les logements vides (3 mois avant pour les logements meublés). Il peut être délivré par acte d'huissier, par lettre recommandée avec accusé de réception (attention, si la lettre recommandée n'a pas été présentée au locataire et qu'elle est retournée à l'expéditeur, le congé donné par le bailleur n'est pas valable) ou encore par remise en mains propres contre récépissé.

Depuis la loi ALUR du 24/03/2014, il est cependant plus difficile à un propriétaire de donner congé : en effet, lorsqu'il rachète un logement déjà occupé, et que l'échéance du bail en cours intervient moins de 2 ans après l'achat, le **congé pour reprise** délivré par le nouveau propriétaire ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de deux ans après l'acquisition du bien.

- Exemple : Acquisition du 1<sup>er</sup> juin 2016, et expiration du bail en cours au 31 mars 2017. Le congé pour reprise ne prendra effet qu'au 1<sup>er</sup> juin 2018. De même, l'acquéreur d'un bien occupé devra attendre le terme du renouvellement du bail pour donner **congé pour vendre**, si l'échéance du bail en cours intervient moins de 3 ans après l'achat.
- Exemple : Acquisition du 1<sup>er</sup> juin 2016, et expiration du bail en cours au 31 mars 2017. Le congé pour vendre ne pourra prendre effet qu'au 31 mars 2020.

## Les locataires protégés

Un locataire âgé de plus de 65 ans, dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond, ne peut être congédié, sauf proposition de relogement par le bailleur ; il en est de même pour le locataire qui héberge une personne de plus de 65 ans fiscalement à charge, et si le montant cumulé des ressources de toutes les personnes vivant dans le bien est inférieur à un plafond. Cela, sauf si le bailleur a lui-même plus de 65 ans ou s'il possède des revenus inférieurs à un plafond, ou en cas de manquement grave du locataire.

## Le report automatique du terme du bail en cas de mise en copropriété d'un immeuble de 5 logements ou plus, en zone « tendue »

Si l'échéance du bail en cours intervient moins de 3 ans après la date de mise en copropriété, le bail est prorogé d'une durée de 3 ans.

- Exemple : Mise en copropriété en date du 1<sup>er</sup> mars 2015. Un bail expire le 30 juin 2016. Il durera jusqu'au 30 juin 2019. Si le bail expire plus de 3 ans après la mise en copropriété, il sera prolongé pour une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant 6 ans à compter de la mise en copropriété.
- Exemple : Mise en copropriété en date du 1<sup>er</sup> mars 2015. Un bail expire le 30 juin 2018. Il durera jusqu'au 30 juin 2021.



**GILLETTA**

DE SAINT JOSEPH

— Notaires Paris

37 boulevard Bourdon 75004 PARIS  
01 83 62 16 00 – [gillettadesaintjoseph@paris.notaires.fr](mailto:gillettadesaintjoseph@paris.notaires.fr)