

# Un bail écrit dont le contenu est partiellement réglementé est obligatoire ?

## Les clauses obligatoires:

**Propriétaire et locataire: rédigez un bail ou contrat de location afin de clarifier vos relations.**

La durée de la location est d'un an. Si le bailleur est lui-même titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou si sa cessation d'activité est prévue, le contrat de location peut être d'une durée inférieure à un an ; il doit mentionner la raison.

A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.

Le locataire peut donner congé à tout moment avec un **préavis d'un mois**.

A l'expiration du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de trois mois :

- proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions (loyer notamment) ; si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;
- ou refuser le renouvellement en motivant son refus, soit par sa décision de reprendre
- ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

### Cas particulier:

lorsque le logement est loué à un étudiant : la durée du bail signé à compter du 28 juillet 2005 peut être limitée à 9 mois ; le bail n'est, alors, pas automatiquement reconduit.

### Les clauses non réglementées:

les clauses concernant notamment, le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire, les documents annexes, ne sont pas réglementées.

### Afin de clarifier vos relations vous avez donc intérêt à prévoir:

non seulement la **durée du bail (un an minimum)**, mais également son point de départ ; le délai de préavis pour le locataire (un mois) ou le propriétaire (trois mois).

### Egalement les modalités de congé:

- sous quelle forme doit-il être donné ?
- à quel moment ? par lettre recommandée ou notification d'huissier ?

la destination des lieux, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des lieux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel ;

le montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision ;

le montant des charges et notamment, la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra rembourser au propriétaire. Les charges n'étant pas réglementées, elles peuvent faire l'objet d'une évaluation forfaitaire ou d'un versement de provisions avec régularisations périodiques ;

le montant du dépôt de garantie que le propriétaire est en droit de demander afin de se prémunir contre les dégradations dont le locataire pourrait être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;

**l'obligation pour le locataire: assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion et vol des équipements) ;**

**les clauses résolutoires que le propriétaire peut juger utiles: c'est-à-dire les clauses permettant au propriétaire de mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance.**

## **Les obligations du propriétaire et du locataire:**

propriétaire et locataire peuvent convenir librement d'obligations réciproques plus ou moins contraignantes.

### **En l'absence de précisions dans le bail:**

#### **Le propriétaire devra :**

- mettre le logement à la disposition du locataire,
- conserver le logement en bon état de réparation,
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat,
- assurer la jouissance paisible du logement à son locataire,
- garantir le locataire contre tous les vices ou défauts qui l'empêcheraient d'utiliser normalement le local loué : humidité, infiltrations, défaut d'étanchéité des cheminées par exemple.

#### **Le locataire devra:**

- payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail,
- utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail,
- répondre, le cas échéant, des dégradations et de l'incendie des locaux, à moins qu'il ne prouve qu'ils sont dus à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne que le locataire n'a pas introduite chez lui.

**Le propriétaire peut d'ailleurs obliger le locataire à souscrire un contrat d'assurance incendie et dégâts des eaux, notamment.**

### **Les documents à annexer au bail:**

vous avez intérêt à joindre au bail un état des lieux et un inventaire précis du mobilier.

#### **L'état des lieux:**

il est recommandé d'établir **un état des lieux à l'entrée et au départ du locataire**. Il s'agit d'un document capital qui décrit le logement loué et ses équipements (sanitaire, cuisine équipée ...). Apportez beaucoup de soin à son établissement. En effet, c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, que le propriétaire pourra, le cas échéant, demander la réparation de certains éléments détériorés. En l'absence de ce document, le locataire sera présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives ; si tel n'est pas le cas, le locataire devra en apporter la preuve.

#### **Un inventaire et un état détaillé du mobilier:**

ce document doit lister les meubles mis à la disposition du locataire et en décrire l'état. Il doit être le plus précis possible. Il permettra au propriétaire de prouver que les meubles en question sont sa propriété. Il permettra au locataire d'exiger le bon fonctionnement des éléments d'équipement qui lui ont été fournis en état de marche. Le propriétaire pourra, au départ du locataire, lui demander réparation si certains meubles ont été détériorés.

Le locataire et le propriétaire doivent rédiger l'état des lieux et l'inventaire par écrit, d'un commun accord, lors de la remise des clés et au moment de leur restitution : cette méthode n'occasionne pas de frais. Pour être valables, ils doivent être signés par l'un et l'autre.

Le propriétaire et le locataire peuvent aussi convenir de les faire établir par un professionnel : il faut alors préciser qui supportera le coût de cette intervention.

#### **Un dossier de diagnostic technique comprenant:**

- le diagnostic de performance énergétique (à compter du 1.7.07) ;
- le constat de risque d'exposition au plomb (à compter du 12.8.08) ;
- un état des risques, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité