
Bail d'habitation : du changement depuis l'été 2015

Publié le 27/10/2015



Un décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 précise l'ensemble des mentions obligatoires qui doivent désormais figurer sur le contrat de location d'un bien immobilier à usage de résidence principale. Il est applicable depuis le 1er août 2015.

Un décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 précise l'ensemble des mentions obligatoires qui doivent désormais figurer sur le contrat de location d'un bien immobilier à usage de résidence principale. Il est applicable depuis le 1er août 2015.

Pour simplifier l'application de ce texte, un contrat type de bail est annexé à ce décret.

Quelles sont les locations immobilières concernées par le contrat type ?

Ce contrat-type s'applique aux locations immobilières nues à usage de résidence principale, aux colocations avec un bail unique et aux logements meublés dans le parc immobilier privé.

Sont exclus du champ d'application du décret : les logements HLM, ceux pour lesquels le locataire peut prétendre à l'aide personnalisée au logement et les colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

Bon à savoir : en Guadeloupe, à la Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le contrat type ne s'applique pas aux locations de logements appartenant à des sociétés d'économie mixte agréées.

Quelles mentions doivent figurer dans le contrat type de location ?

Le contrat type de location ou de colocation contient notamment les éléments suivants :

- la désignation du/des locataires et du/des bailleurs ;
- l'objet du contrat, la description et la liste des équipements du logement loué ;
- la date de la prise d'effet et la durée du contrat de location ;
- le montant du loyer mensuel ;
- le cas échéant, les modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (les zones tendues sont les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de

logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel) ;

- si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail , les informations relatives au loyer du dernier locataire : montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer ;
- les honoraires des professionnels de l'immobilier facturés au locataire (huissier, agent immobilier, notaire) ;
- le montant et la description des travaux effectués depuis le départ du précédent locataire.

Bon à savoir : une notice d'information rappelant les principaux droits et obligations des parties devra être annexée au bail .

Toutefois, le contrat type n'est pas figé : les parties sont libres de prévoir d'autres clauses particulières dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ainsi par exemple, le bailleur peut insérer une clause de solidarité en cas de pluralité de locataires ou prévoir une clause résolutoire en cas de non-paiement du loyer et des charges.

Parlez-en à votre notaire au moment de l'établissement de votre contrat. Il vous aidera à rédiger un bail sur mesure.

Cliquez-ici pour télécharger le décret et en annexe le contrat type.

(C) Photo : Fotolia