Le contrat de bail

Publié le 06/04/2012

Forme et contenu obligatoires

La plupart des baux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel relèvent de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, exclusion faite des locations en meublé, des logements de fonction, des locations saisonnières et des logements ne disposant pas des éléments de confort du fait de leur ancienneté (voir ci-après loi de 1948).

La forme écrite du bail

Un contrat de location doit être établi par écrit si le propriétaire loue à un locataire :

- des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et d'habitation principale),
- des garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ;
- des locaux affectés à un usage exclusivement professionnel.

A partir du 1er août 2015, tout contrat de location concernant une résidence principale doit répondre, sauf exceptions, à un modèle de contrat type.

Risques encourus en cas d'absence de bail écrit

Bien que la loi du 6 juillet 1989 impose un écrit, une location verbale reste, en principe, valable, mais cette situation crée de nombreuses difficultés et ne profite pas au propriétaire.

Le propriétaire comme le locataire, sont en droit d'exiger, à tout moment, l'établissement d'un bail écrit.

En l'absence d'un bail écrit, le propriétaire ne pourra invoquer la nullité du bail pour demander au locataire de quitter les lieux ; il ne pourra pas non plus augmenter le loyer.

Acte sous seing privé ou acte notarié

Les parties sont libres de conclure le bail :

- soit sous seing privé ;
- soit par acte notarié.

Le bail signé chez un notaire présente certains avantages qui peuvent être déterminant pour un coût peu élevé.

Les avantages du bail notarié

Contenu du bail

Clauses obligatoires

- 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 (cave, garage, jardin ou autres) et la surface habitable du logement (loi du 25.3.09),
- l'énumération des parties communes,
- 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 cas échéant.

Clauses facultatives

Propriétaire et locataire peuvent convenir de clauses facultatives. Elles ne doivent pas être contraires à la loi.

Par exemple, le bail peut comporter une durée de location plus longue que la durée minimum légale. Le propriétaire peut exiger qu'un tiers (membre de la famille, employeur ...) se porte caution pour garantir le paiement des loyers et charges.

Clauses interdites

Certaines clauses sont interdites. Même si elles figurent dans le contrat, elles sont nulles ; c'est notamment le cas de toute clause qui …

- impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus du dépôt de garantie, du mois de loyer payé d'avance et de la moitié de la rémunération du professionnel intervenu dans la transaction,
- oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables,
- impose au locataire la souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire,
- impose comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique,
- prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties communes de l'immeuble,

- prévoit la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs,
- interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,
- interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance,
- prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement,
- prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans si le bailleur est une personne physique et 6 ans si le bailleur est une personne morale (société, compagnie d'assurance, banque, SCI non familiale…) sauf exception.