

Un bail écrit, pour quoi faire ?

Un contrat écrit clarifie les relations

Le bail, ou contrat de location, est un document essentiel pour le propriétaire comme pour le locataire. En précisant clairement les droits et obligations de chacun, il favorise les bonnes relations.

UN BAIL ECRIT OBLIGATOIRE

La loi du 6 juillet 1989 impose la rédaction d'un bail écrit signé par le propriétaire et le locataire.

- Le bail peut être établi directement entre le propriétaire et le locataire, " sous seing privé " (sur papier libre), éventuellement avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier, huissier). Il doit être fait en deux originaux dont un exemplaire est remis à chaque partie.
- Il peut aussi être établi par un notaire, c'est alors un acte notarié, dont une copie doit être délivrée au propriétaire et au locataire.

Le locataire est marié

Quel que soit le régime matrimonial, les époux sont automatiquement co-titulaires du bail, même si un seul d'entre eux a signé le bail (avant le mariage, par exemple). Si l'un des époux quitte les lieux ou décède, l'autre pourra invoquer le transfert ou la continuation, à son profit, du contrat de location.

Le propriétaire ou son mandataire doit adresser toute notification (ex : congé, augmentation de loyers) à chacun des deux conjoints dès lors que le locataire lui a fait connaître son mariage.

Le locataire vit en concubinage

- Si les deux concubins ont signé le bail, ils seront dans une situation analogue à celle d'un couple marié.
- Si un seul concubin signe le bail, lui seul sera locataire, l'autre n'a aucun droit vis-à-vis du bailleur.

Mais en cas d'abandon des lieux ou de décès du locataire en titre, le bail se transmettra à l'autre concubin, à condition qu'il prouve une cohabitation effective depuis au moins un an.

CERTAINES CLAUSES DOIVENT ETRE MENTIONNEES DANS LE BAIL

- 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)
- 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, si celui-ci est prévu : il est limité à deux mois de loyer sans les charges et ne peut être révisé ni en cours de bail, ni lors du renouvellement du bail.

Si le loyer est payable par trimestre, le propriétaire ne peut demander le dépôt de garantie.

PROPRIETAIRE 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.

CERTAINES CLAUSES SONT INTERDITES

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

- 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 professionnelle.

PLUSIEURS DOCUMENTS DOIVENT ETRE JOINTS AU BAIL

- l'état des lieux
- si l'immeuble est en copropriété : les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges
- lorsque le loyer doit être fixé par référence aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage : les références de ces loyers
- lorsque le propriétaire exige du locataire la caution d'un tiers : un engagement de caution comportant la durée et l'étendue de la caution, ainsi qu'une mention manuscrite de la personne qui se porte caution, indiquant qu'elle a connaissance de l'étendue de son obligation.

L'état des lieux

Il s'agit d'un document capital qui décrit le logement loué. 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.

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. Ils le consignent par écrit ; cette méthode n'occasionne pas de frais. Pour être valable, l'état des lieux doit être signé par les deux parties.

- Si l'une des parties refuse de dresser un état des lieux contradictoire, l'autre peut réclamer le concours d'un huissier pour l'établir.
- La rémunération de l'huissier est alors partagée par moitié entre le propriétaire et le locataire.
- Le locataire peut faire compléter l'état des lieux pour ce qui concerne le système de chauffage pendant le premier mois de la période de chauffe.

Les avantages de l'état des lieux

- le propriétaire a intérêt à établir un état des lieux. S'il refuse, il devra faire la preuve que les dégradations qu'il invoque en fin de bail, sont dues à la faute du locataire.
- si le locataire fait obstacle, à son entrée, à l'établissement de l'état des lieux, il sera présumé avoir reçu le logement en bon état.

QUELS RISQUES COUREZ-VOUS EN L'ABSENCE DE BAIL ECRIT ?

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.

QUELLE DUREE POUR LE CONTRAT ?

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, par exemple une société ou une compagnie d'assurance.

Un bail de courte durée ...

- Lorsque le propriétaire est un particulier, il peut proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais de un an minimum, s'il est obligé de 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).
- Le bail doit indiquer l'événement précis qui justifie la conclusion d'un bail de courte durée.
- Le propriétaire doit confirmer au locataire la réalisation de l'événement deux mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.
 - si l'événement se réalise plus tard que prévu, il doit lui proposer, dans le même délai, le report de la date de fin de bail.
 - si l'événement ne s'est pas produit ou si le propriétaire n'en a pas donné confirmation deux mois avant la fin du bail, le bail est automatiquement porté à trois ans, à compter de la signature du contrat.

Des modèles de contrats sont disponibles auprès des professionnels, auprès d'associations de locataires ou de propriétaires ou dans les librairies spécialisées.