



- Mentions obligation d'un bail d'habitation : le descriptif du logement

Fiche pratique publié le 07/12/2015, vu 857 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Certaines mentions et informations doivent obligatoirement y figurer.

1) La consistance et la destination du logement

Définir la consistance d'un bail revient à décrire le logement et ses annexes : définir quelle est la location, combien de pièces contient-elle, quelle est la désignation de chacune de ces pièces etc. Cette clause a ainsi vocation à préciser quelle est la nature du bien loué et de quoi il est composé.

Évoquer la destination du bien loué consiste en revanche à préciser quel usage le locataire pourra ou devra faire du bien. Le locataire ne peut pas faire un autre usage du logement que celui prévu dans le bail, sous réserve de deux exceptions :

- il peut installer le [siège social](#) de son entreprise dans son logement pendant une durée de 5 ans maximum, à condition d'en informer préalablement le bailleur,
- il peut exercer une [activité professionnelle](#), y compris commerciale, à condition qu'elle soit exercée par les seuls occupants du logement, que celui-ci constitue leur résidence principale et que ne soient reçus ni clientèle ni marchandises.

2) La surface habitable du logement

La loi oblige le propriétaire à indiquer la surface habitable du logement. Elle ne doit pas être confondue avec la surface dite loi Carrez.

Si la surface habitable réelle est [inférieure](#) de plus d'1/20e à celle figurant dans le contrat, le locataire peut demander au bailleur de diminuer le loyer proportionnellement à l'écart constaté.

3) La description du logement et de ses équipements

Le locataire n'est responsable que des [dégradations](#) et des pertes qui surviennent dans les locaux dont il a la jouissance exclusive. Une description minutieuse doit donc être effectuée.

4) La nature et le montant des travaux effectués depuis le dernier bail

Dans les baux signés à partir du 27 mars 2014, le bailleur doit préciser la nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail.

Cela permet au locataire de vérifier que l'[augmentation](#) éventuellement pratiquée par le bailleur est justifiée.