

# Le bail d'habitation : généralités

publié le 31/10/2017, vu 1590 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

**Le bail (ou contrat de location) matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. La rédaction d'un bail ou d'un contrat de location, signé par le bailleur et le locataire est obligatoire. Il doit être fait en deux exemplaires originaux dont un est remis à chaque partie.**

## I. L'établissement du bail

Le bail peut être établi :

- par un agent immobilier, s'il est intervenu dans la recherche du locataire,
- directement entre le propriétaire et le locataire.
- par un notaire : c'est alors le plus souvent un acte authentique, dont une copie sera délivrée à chacune des parties.

Le cas particulier de la location à un mineur : En principe une personne âgée de moins de 18 ans, donc mineure, est incapable de contracter au regard des règles de droit civil. Un mineur ne peut donc signer seul un contrat de bail, il a donc besoin de la signature de ses représentants légaux, parents ou tuteur. En pratique le bail est donc établi au nom du mineur et signé par lui plus ses représentants légaux. Il en sera de même pour une demande d'allocation logement. Par exception, le mineur peut être autorisé à accomplir des actes juridiques s'il est émancipé (au terme d'une procédure et à condition d'avoir plus de 16 ans) ou marié.

### A. Le bail d'un logement loué vide à usage d'habitation principale.

#### 1. Les mentions obligatoires :

- nom et adresse du bailleur
- description du logement et des annexes (cave, garage, jardin...),
- la surface du bien loué,
- destination du bien loué : à usage d'habitation ou professionnel,
- énumération des parties communes,
- montant du loyer, modalités de paiement et règles de révision du prix du loyer,
- montant du dépôt de garantie

- date du début du contrat / durée du contrat.

## 2. Les documents devant être joints au bail

- l'état des lieux,
- un extrait du règlement de copropriété dans le cas d'un logement situé dans une copropriété,
- un engagement de caution si le propriétaire exige la caution d'un tiers,
- un dossier de diagnostic technique comprenant : le diagnostic de performance énergétique qui est un document destiné à comparer et estimer la performance énergétique du logement (depuis le 1er janvier 2011, le classement du logement au regard de la performance énergétique doit figurer dans les annonces de mise en location) ; l'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité; le constat d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949.
- une information sur la réception des services de télévision existants dans l'immeuble (depuis le 8 mars 2007).

## 3. Les pièces qui ne peuvent pas être demandées au locataire

- photographie d'identité hormis celle de la pièce justificative d'identité,
- carte d'assuré social,
- copie du relevé de compte bancaire ou postal,
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal,
- attestation d'absence de crédit en cours,
- autorisation de prélèvement automatique,
- jugement de divorce,
- attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs,
- attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire,
- contrat de mariage, le certificat de concubinage,
- chèque de réservation du logement,
- dossier médical personnel,
- extrait du casier judiciaire,
- remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence de dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil,
- la production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants,
- attestation de non inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers.

## B. Le bail d'un logement meublé loué à usage d'habitation principale

La loi MOLLE (loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009 est venue préciser que la réglementation des locations meublées est d'ordre public (Code de la Construction et de l'Habitation : L632-1 et suivants) ; cette disposition est d'application immédiate.

Le contrat de location d'un logement meublé doit être établi par écrit.

Certains documents doivent être joints au contrat :

Il s'agit tout d'abord des diagnostics techniques déjà évoqués s'agissant d'une location vide, exception faite de la notice d'information sur la réception des services de télévision existants dans l'immeuble qui ne s'applique pas aux locations meublées.

Il faut également annexer au bail un inventaire et un état détaillé du mobilier qui dresse la liste des meubles mis à la disposition du locataire et décrit leur état. Il doit être le plus précis possible.

## **II. Les obligations du bailleur et du locataire**

La suite sur notre [blog](#)