Le bail d'un logement vide

Le bail d'un logement vide doit répondre à un certain nombre de règles de forme. Le préavis ne peut pas non plus déroger à plusieurs obligations.

Page modifiée le lundi 11 mars 2024 • Données Le Mans Métropole

Le changement de zonage ABC, de B2 "en déséquilibre" à B1 "tendu", appliqué à la ville du Mans par l'arrêté du 2 octobre 2023, dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit Robien, ne concerne pas et ne change rien au délai de préavis des locataires qui reste fixé à trois mois.

Contrat-type

© Jean-François Mollière

Le contrat-type est **obligatoire**. Il est signé par le propriétaire et le locataire. Chaque partie en conserve un exemplaire. Il doit notamment préciser les points suivants.

Durée

La durée dépend du type de location.

- Trois ans minimum pour les propriétaires personnes physiques,
- six ans pour les propriétaires personnes morales,
- un an pour les logements HLM.

Dans tous les cas, le bail est **reconduit tacitement pour la même période**.

Caractéristiques

Le contrat doit comprendre les caractéristiques des locaux et équipements.

- Description du logement,
- surface habitable,
- parties privatives et collectives que le locataire peut utiliser.

Loyer

Le contrat doit comporter le montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision.

Le loyer est libre en début de bail et révisable tous les ans, selon la variation de l'indice de référence des loyers si une clause est prévue à cet effet dans le bail et si le propriétaire en fait la demande expresse dans les délais légaux.

Pour les logements HLM, le loyer et sa révision sont fixés par l'État.

Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie, appelé à tort caution, est limité à un mois de loyer sans les charges.

Il est rendu au locataire **dans les deux mois** qui suivent la restitution des clés, après déduction des éventuelles sommes dues au propriétaire pour réparations, loyers en retard ou régularisation de charges.

Le délai peut être réduit à un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée.

PLUS LOIN

Sur tous ces points, vous pouvez vous reporter au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

État des lieux

L'état des lieux est obligatoire en début et en fin de location. Réalisé **avec soin et précision**, il doit être conforme au décret 2016-382 du 30 mars 2016, signé des deux parties, annexé au bail et remis le jour même.

Finalité

En comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie que le propriétaire peut demander la réparation d'éléments détériorés.

Coût

L'état des lieux est sans frais s'il est réalisé par le locataire et le propriétaire ou à frais partagés s'il est réalisé par un mandataire comme un agent immobilier ou un notaire.

S'il y a désaccord, il peut être établi par un huissier. Les frais sont alors partagés.

Préavis

On parle de préavis ou de congé.

Locataire

Le locataire peut quitter son logement en cours de bail, à tout moment et non nécessairement le 1er du mois, sous conditions.

Il est tenu de donner un préavis de **trois mois par lettre** recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre reçu.

Le délai est réduit à un mois, sur justificatif à fournir avec le congé, dans les cas suivants.

- Perte d'emploi,
- nouvel emploi après une perte d'emploi,
- obtention d'un premier emploi,
- mutation,
- attribution d'un logement social.

Le délai est également réduit à un mois pour les locataires suivants.

- Les bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA),
- les bénéficiaires de l'Allocation adulte handicapé (AAH),
- les personnes dont l'état de santé constaté par certificat médical justifie un changement de domicile,
- les personnes qui occupent un logement en zone tendue.

Pour savoir si votre commune est située en zone tendue, vous pouvez interroger le site du ministère de la Cohésion des territoires.

Par ailleurs, en logement social, le préavis peut être réduit à un ou deux mois. Il est nécessaire de se renseigner auprès du bailleur.

Propriétaire

À la fin du contrat, le propriétaire peut proposer le renouvellement en modifiant certaines conditions, comme le loyer. Si le locataire accepte, le contrat est renouvelé pour trois ou six ans.

Le propriétaire a aussi la possibilité de refuser le renouvellement du contrat. Il doit alors motiver son refus par la vente ou la reprise du logement ou un motif légitime et sérieux.

Qu'il propose ou refuse le renouvellement, le propriétaire est tenu de respecter un préavis de **six mois**.

Colocation

Si vous occupez le même logement, vide ou meublé, à plusieurs, sans être mariés, seul celui qui a signé le bail a des droits et des obligations vis-à-vis du propriétaire. Les autres personnes sont occupantes sans droits, ni titres, même si elles participent au paiement du loyer.

Pour être colocataire, chaque occupant doit être cotitulaire et **signer un bail**. Chacun a alors les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur et chacun est responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due.

La solidarité d'un colocataire prend fin dans un délai de six mois suite au congé ou à l'arrivée d'un nouveau colocataire.

1

mois de loyer

C'est le montant maximal du dépôt de garantie qui peut être demandé par le propriétaire. Cette somme n'englobe pas les charges.

Déménagement

Vous changez d'adresse. Pensez à prévenir les organismes publics et vos prestataires privés de vos nouvelles coordonnées. Pour cela, vous pouvez utiliser un service en ligne.