

## **Bail d'habitation : à savoir avant de signer !**

Vous mettez en location un logement, meublé ou vide. Que vous optiez pour un bail sous seing privé ou notarié, vos obligations sont nombreuses !

### **Quel type de contrat choisir ?**

Le bail portant sur un logement à usage d'habitation principale est un contrat écrit, signé du bailleur et du locataire, qui précise clairement les droits et obligations de chacun. Il peut s'agir d'un acte sous seing privé ou d'un bail notarié. Dans le premier cas, le bail doit être établi à partir d'un modèle conforme aux dispositions de la loi Alur. On peut pour cela utiliser un service en ligne. Pour une plus grande sécurité juridique, le contrat peut également prendre la forme d'un acte rédigé par un notaire. Il s'agit alors d'un acte authentique.

### **Pourquoi l'acte notarié est-il une garantie?**

Le bail notarié garantit l'équilibre du contrat, dans la mesure où le notaire s'assure que le bail prend en compte les intérêts de chacun et qu'il est conforme avec le droit en vigueur. En tant qu'acte authentique, il a « force probante » (il ne peut être contesté), il est exécutoire et est opposable à tous. En cas d'impayé, il ne sera pas nécessaire d'intenter une action en justice auprès d'un tribunal. L'huissier pourra directement procéder à des saisies.

### **Que doit contenir le contrat de bail ?**

Le bail doit comporter certaines mentions légales obligatoires, comme l'état civil des parties, le montant du loyer, la date d'entrée en jouissance du locataire, la durée du contrat, le montant du dépôt de garantie... Il est désormais obligatoire de préciser la superficie du logement. En annexe, doivent figurer divers diagnostics techniques devenus obligatoires pour les locations : diagnostic de performance énergétique (DPE), constat de risque d'exposition au plomb ou à l'amiante selon la date de construction, Plan de prévention des risques naturels et technologiques... S'y ajoutent, entre autres, une notice informative, le règlement de copropriété... Un dossier bien étoffé !

### **Le bailleur peut-il exiger une garantie financière ?**

Il est presque systématique que le bailleur demande au locataire la caution d'un tiers comme garantie supplémentaire. Le locataire doit donc se tourner vers un parent ou un ami pour obtenir ce cautionnement. C'est un engagement important : le tiers s'engage à remplir l'obligation de paiement du locataire en cas de défaillance.

### **Comment m'assurer que le logement est aux normes ?**

La loi impose le respect de critères de décence, et le propriétaire engage donc sa responsabilité si le bien loué n'est pas conforme. Une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> est exigée. Le logement ne doit pas comporter de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doit proposer des équipements de confort de base. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le logement doit être suffisamment étanche à l'air. À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, son aération devra permettre une évacuation correcte de l'humidité. Le locataire étant en droit d'exiger du propriétaire la mise en conformité du logement, mieux vaut entreprendre les travaux avant son entrée dans les lieux.