Image not found or type unknown

Droit immobilier : les points essentiels à connaître avant de signer un contrat de location

Fiche pratique publié le **18/04/2023**, vu **1299 fois**, Auteur : Blog de Le Bouard Avocats Versailles

Le contrat de location, également appelé bail, est un document juridique essentiel qui encadre la relation entre le propriétaire-bailleur et le locataire.

Le contrat de location, également appelé bail, est un document juridique essentiel qui encadre la relation entre le propriétaire-bailleur et le locataire. Avant de s'engager dans une location, il est primordial de connaître les points clés du droit immobilier pour éviter les mauvaises surprises et assurer une location sereine. Cet article abordera les éléments essentiels à connaître avant de signer un contrat de location, en se basant sur les textes et articles de loi en vigueur.

I. Les conditions et modalités du contrat de location

1. **La durée du bail**

La durée du bail est encadrée par la loi. Selon l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la durée minimale d'un bail pour une location non meublée est de trois ans lorsque le propriétaire est une personne physique ou une société civile immobilière familiale. Pour les locations meublées, l'article 25-8 de la même loi prévoit une durée minimale d'un an, renouvelable tacitement. Il est important de vérifier la durée du bail mentionnée dans le contrat de location pour s'assurer qu'elle respecte ces dispositions légales.

2. **Le montant du loyer et les charges**

Le montant du loyer est librement fixé par le propriétaire, sauf dans les zones tendues où la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré un encadrement des loyers. Le contrat de location doit mentionner clairement le montant du loyer hors charges et les modalités de révision annuelle, en se référant à l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Les charges locatives, définies par le décret n°87-713 du 26 août 1987, doivent être réparties entre le bailleur et le locataire, en fonction des services rendus et de l'utilisation des parties communes.

3.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme d'argent versée par le locataire au propriétaire lors de la signature du bail, afin de garantir l'exécution de ses obligations locatives. Selon l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie ne peut pas dépasser un mois de loyer hors charges pour les locations non meublées et deux mois pour les locations meublées (article 25-11 de la même loi). Le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois après son départ, déduction faite des sommes éventuellement dues pour des réparations locatives.

II. Les obligations du bailleur et du locataire

1. ### Les obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de respecter certaines obligations légales, prévues par les articles 6 et 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Parmi ces obligations, on peut citer notamment :

- La délivrance d'un logement décent, conforme aux critères de décence définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, incluant notamment une surface habitable minimale, une installation électrique et de gaz sécurisée, et une isolation thermique adéquate.
    - La délivrance des équipements essentiels au locataire, tels que les installations de chauffage, d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, ainsi que les éléments nécessaires à l'entretien et à la réparation du logement.
    - La réalisation des diagnostics immobiliers obligatoires, comme le diagnostic de performance énergétique (DPE), le diagnostic plomb, le diagnostic amiante, le diagnostic termites, ou encore l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT).
    - Le respect du droit à la jouissance paisible du logement par le locataire, ce qui implique de ne pas causer de troubles de voisinage et de veiller à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

2. ### Les obligations du locataire

Le locataire doit également respecter certaines obligations légales, prévues par les articles 7 et 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Parmi ces obligations, on peut citer notamment :

- Le paiement régulier du loyer et des charges locatives, conformément aux modalités prévues dans le contrat de location.
-

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, ainsi que la réalisation des petites réparations nécessaires, à l'exception des réparations locatives incombant au bailleur.
- La souscription d'une assurance habitation couvrant les risques locatifs, tels que les dégâts des eaux, les incendies, ou encore les explosions.
- Le respect des règles de bonne conduite et de bon voisinage, ainsi que des dispositions du règlement de copropriété, le cas échéant.

III. La fin du bail et la restitution du logement

1. **Le préavis et la résiliation du bail**

Le locataire peut résilier le bail à tout moment, en respectant un préavis de trois mois pour les locations non meublées (article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989) et d'un mois pour les locations meublées (article 25-10 de la même loi). Le préavis peut être réduit à un mois dans certaines situations, telles que la mutation professionnelle, la perte d'emploi, ou encore l'obtention d'un premier emploi. La résiliation du bail doit être notifiée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte d'huissier.

Le bailleur, quant à lui, ne peut résilier le bail que pour des motifs précis, tels que la reprise du logement pour y habiter ou le vendre, ou encore en cas de manquement du locataire à ses obligations (article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). Le bailleur doit respecter un préavis de six mois pour les locations non meublées et de trois mois pour les locations meublées.

2. **L'état des lieux et la restitution du logement**

L'état des lieux d'entrée et de sortie est un document essentiel pour déterminer les éventuelles dégradations imputables au locataire. Selon l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, l'état des lieux doit être réalisé de manière contradictoire entre le bailleur et le locataire, ou leurs représentants, et être annexé au contrat de location. L'état des lieux doit décrire avec précision l'état du logement et des équipements, ainsi que les relevés des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

En cas de désaccord sur l'état des lieux de sortie, le bailleur peut retenir une partie ou la totalité du dépôt de garantie pour couvrir les coûts des réparations locatives. Toutefois, si le locataire conteste cette décision, il peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour tenter de résoudre le litige à l'amiable. En cas d'échec, le litige peut être porté devant le juge du tribunal judiciaire.

Conclusion

Le droit immobilier encadre de manière précise les relations entre bailleurs et locataires, afin

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de garantir un équilibre entre leurs droits et obligations respectifs. Avant de signer un contrat de location, il est crucial de connaître les points essentiels du droit immobilier, tels que la durée du bail, le montant du loyer et des charges, les obligations du bailleur et du locataire, ou encore les modalités de résiliation du bail et de restitution du logement. N'hésitez pas à consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour obtenir des conseils personnalisés et vous assurer que le contrat de location respecte les dispositions légales en vigueur.

https://www.lebouard-avocats.fr/

https://www.avocatspostulants.fr/

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés