

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.



mais 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, un règlement de copropriété... Un dossier bien étoffé !

mais 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, un 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.

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.

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 m² 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^{er} janvier 2018, le logement doit être suffisamment étanche à l'air. À compter du 1^{er} 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.

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 désor-

ACTUS

Dans la lettre Conseils de mars

En 2019, l'impôt sur le revenu sera prélevé à la source, par exemple sur les salaires.



La Lettre conseils des notaires
MARS 2018

IMMOBILIER
Vente sans commission
jusqu'en 2018
Bénéficiaire

PAI
Bénéficiaire
du donateur ne
peut être légitime

SUCCESSION
Bénéficiaire de
l'indemnité pour le
préjudice causé

CAUTION
Bénéficiaire
de la caution
de la COP pour
les copropriétaires

NON-RÉSIDENTS
Bénéficiaire
de la COP pour
les copropriétaires

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE EN 2019
Quel impact sur vos
dépenses en 2018 ?

30,6 ans
Âge moyen de la première
protection de France

25,6 ans
Nombre moyen d'années
de travail des Français
à un an de
leur départ à la retraite

Quelles conséquences sur les dépenses des contribuables en 2018, les crédits et réductions d'impôt ? La Lettre de mars fait le point.

Tarif des notaires : stabilité jusqu'en 2020

Les tarifs des prestations réglementées des notaires, entrés en vigueur en mars 2016, resteront identiques jusqu'au 29 février 2020. Rappel utile : ce que l'on appelle parfois « frais de notaire » comprend la rémunération de l'office notarial, mais surtout les impôts et taxes dus lors de certaines opérations (vente immobilière...)

Cachet de l'office