

Le contrat de location : le bail (20170730)

Pourquoi rédiger un bail

Le **bail** appelé également contrat de location permet de formaliser la location et définit ainsi les obligations du locataire et du propriétaire. Son écrit obligatoire a limité les malentendus et diminué le nombre de litiges. Avoir un bail à son nom est également indispensable pour recevoir certaines aides au logement (APL).

Qui doit le remplir ?

Rédigé par le propriétaire et approuvé par le locataire, le bail est signé en deux exemplaires au moins et par les deux parties. Le bailleur peut le rédiger sur papier libre avec toutes les mentions légales nécessaires. Cependant, il est préférable de se procurer des contrats types. Vous trouverez des baux pré imprimés auprès des associations de locataires ou de propriétaires, en librairie et dans les journaux spécialisés.

Si une personne se porte caution, elle doit également recevoir un exemplaire du contrat.

Lorsque le contrat est rédigé par un professionnel (agent immobilier, notaire, ...), les frais de dossier sont divisés entre le bailleur et le locataire. La part qui incombe au locataire est plafonnée par décret et ne peut dépasser celle du propriétaire ([en savoir plus](#)).

Pour éditer un bail conforme à la législation en vigueur, découvrez la gestion locative en ligne pour les particuliers.

[Tester gratuitement](#)

À quelle loi se référer ?

La loi du **6 juillet 1989** régit les locations à usage d'habitation : elle encadre le contenu des contrats de location portant sur des logements loués non meublés. Certaines clauses sont obligatoires, d'autres facultatives, d'autres enfin interdites.

Cette loi a été modifiée par la **loi Alur du 27 mars 2014** qui instaure entre autres le contrat-type de location, c'est-à-dire une uniformisation des baux de location.

Le contrat-type de location mis en place par la loi Alur

Depuis le **1^{er} août 2015**, dans le cadre de la **loi Alur** du 27 mars 2014, les baux d'habitation doivent respecter la forme d'un **contrat-type** dont les éléments ont été listés dans le [décret n° 2015-587 du 29 mai 2015](#).

Il s'agit d'un cadre de référence, à partir duquel il est possible d'ajouter des clauses particulières, du moment qu'elles ne sont pas abusives (voir chapitre suivant). Le contrat-type s'applique aux **locations nues** (cf annexe 1 du décret), aux **locations meublées** (cf annexe 2 du décret), et aux **colocations à bail unique** (un bail pour tous les colocataires). Il ne s'applique pas aux locations du parc social et à la colocation à bail multiple, pour lesquelles un texte distinct sera pris.

Le contrat-type contient de nouvelles mentions obligatoires comme la liste des équipements, le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, les honoraires des professionnels de l'immobilier facturables aux locataires, les modalités de récupération des charges, ou encore le montant et la description des travaux effectués depuis le départ du précédent locataire.

Toutes les mentions qui étaient obligatoires avant la mise en place de ce contrat-type (nom et adresse du bailleur et du locataire, nature de la location, durée du bail, adresse du logement,...) restent toujours obligatoires.

Parmi les nouveautés, ce décret indique qu'une [notice d'information](#) rappelant les principaux droits et obligations du bailleur et du locataire doit être désormais annexée au bail.

.....le bon bail, voir video sur site...