

► Le bail

- ? Généralités
- ? Signature
- ? Durée
- ? Frais d'agence
- ? Dépôt de garantie
- ? L'assurance
- ? Le congé

1. Généralités

C'est un véritable contrat qui fixe les droits et obligations du locataire et du propriétaire. Il doit comporter les identités complètes des parties, la date de création du bail et sa durée, la désignation précise du logement (annexer l'état des lieux), le montant du dépôt de garantie et du loyer principal, les modalités de règlement et de révision du loyer.

2. La signature du bail, La durée du bail

Il est en général de 3 ans, mais pourra être exceptionnellement résilié par chacune des 2 parties sous certaines conditions. (voir Congé)

3. Les frais d'agence

L'agence ou l'administrateur de biens doit être mandaté par le propriétaire, sa rémunération sera prise en charge pour moitié par le locataire et pour moitié par le propriétaire. Elle se monte généralement à 10% du loyer annuel hors charges.

4. Le dépôt de garantie

Il ne peut pas dépasser 2 mois de loyer hors charges. Il ne produit pas d'intérêts et ne doit en aucun cas constituer le paiement des derniers loyers. Il doit être remboursé dans les 2 mois suivant la libération du logement, déduction faite des frais éventuels de remise en état du logement.

NOTRE CONSEIL : Il ne doit pas être réclamé de garantie si le loyer est payable d'avance par périodes de plus de 2 mois.



5. L'assurance

Elle est exigée à l'entrée dans les lieux et une attestation pourra vous être réclamée chaque année par le propriétaire. Vous devrez vous assurer en Responsabilité Civile, contre l'incendie, l'explosion et les dégâts des eaux.

6. Congé

- ? Par le locataire
- ? Par le propriétaire

6.1. Par le locataire

Le congé peut être donné à tout moment avec un préavis de 3 mois. Le préavis est exceptionnellement ramené à 1 mois dans les cas suivants :

- ? Mutation
- ? Perte d'emploi
- ? Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- ? Bénéficiaire du RMI
- ? Etat de santé nécessitant un changement de domicile pour une personne de plus de 60 ans.

6.2. Par le propriétaire

Si le locataire respecte les termes du bail, le congé ne peut intervenir qu'à son échéance, avec un préavis de 6 mois. Le propriétaire doit évoquer une raison valable : pour se loger lui-même, ses ascendants ou descendants ou en cas de vente du logement (le locataire est prioritaire pour acheter).