

Le contrat de location (bail)

Qu'est-ce qu'un contrat de location ?

Le contrat de location, couramment appelé contrat de bail, est un contrat utilisé pour la location d'un bien immobilier. Celui-ci est conclu entre le propriétaire du bien et le locataire.

Le contrat de location doit donc obligatoirement comporter :

- le nom et le domicile du propriétaire
- les noms du ou des locataires (si colocation)
- la date de prise d'effet et la durée du bail
- la fonction du logement (résidence principale ou temporaire)
- la surface habitable du logement en m²
- la description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun
- les informations sur le loyer, les charges locatives, le **dépôt de garantie** (montants, dates, périodicité de paiement) Les informations concernant les frais d'agence et d'état des lieux (le cas échéant)
- montant du dépôt de garantie
- montant des frais d'agence (si applicable)

FOCUS :

Le dépôt de garantie est une somme d'argent que le locataire doit verser au bailleur dès la signature du bail (contrat de location). Cette somme sera encaissée immédiatement et conservée par le propriétaire pendant toute la durée de la location. Il sert à vous engager à respecter le logement et à ne pas le dégrader.

Son montant est encadré par la loi, et ne peut excéder :

- un mois de loyer (hors charges) pour les logements non meublés
- un ou deux mois maximum de loyer pour les logements meublés

Le contrat de location (bail)

Que couvre le dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie peut couvrir d'éventuels manquements du locataire envers son propriétaire :

- loyers ou charges impayés en fin de location,
- montant des réparations locatives et coût des dégradations engendrées,
- Défaut d'entretien du logement.

Si des dommages sont constatés lors de votre sortie du logement, ils vous seront facturés et le montant sera déduit du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie, en intégralité ou diminué des dommages causés, vous sera restitué au plus tard deux mois suivant votre départ du logement.

Attention : Certaines clauses sont interdites dans le bail, appelées **clauses abusives**. Il s'agit par exemple d'ordonner le prélèvement automatique des loyers, d'imposer une compagnie d'assurance pour assurer le logement, de désigner automatiquement le locataire comme responsable de toutes les dégradations survenues dans le logement... Le loyer peut être révisé une fois par an, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, seulement si le contrat inclut une **clause de révision**.

Le contrat de location doit être rédigé par écrit, daté et signé par les deux parties.

Le bailleur et le locataire conservent chacun un exemplaire identique du bail et des documents signés.