



LES FICHES PRATIQUES

L'ENTRÉE DANS LE LOGEMENT

Logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale (Loi du 6 juillet 1989 modifiée)

	<i>Location vide</i>	<i>Location meublée</i>	<i>Bail mobilité</i>
Bail écrit	Lorsqu'il s'agit de la résidence principale, un bail écrit, signé par le propriétaire et le locataire est obligatoire.		Le contrat est établi par écrit
Durée du bail	La durée minimale est de trois ans , si le propriétaire est un particulier.	Le contrat de location meublée est conclu pour une durée d'au moins un an . Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois .	La durée est comprise entre un et dix mois , sans renouvellement possible. Lorsque le bail est conclu pour une durée inférieure à 10 mois, il peut faire l'objet d'un avenant sans pour autant pouvoir dépasser la durée maximum.
Montant du dépôt de garantie	Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie pour sécuriser l'exécution des obligations du locataire. Le dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 mois de loyer en principal .	Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie pour sécuriser l'exécution des obligations du locataire. Le dépôt de garantie ne peut être supérieur à 2 mois de loyer en principal .	Le bailleur n'est pas en droit d'exiger le versement d'un dépôt de garantie .
Mentions du bail	Le bail doit être conforme au bail type prévu par la loi. Le contrat de location doit comporter des mentions qui sont obligatoires, notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat (le montant et les termes de paiement du loyer et les conditions de sa révision éventuelle). Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc.		
Mentions du bail (2)	[Cellule à diagonales]		Le bail mobilité doit préciser : - le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité - l'interdiction pour le bailleur d'exiger un dépôt de garantie - une mention indiquant que le contrat est soumis au régime du bail mobilité
Document obligatoirement joint au bail	Certains documents doivent obligatoirement être joints au bail : - Une notice d'information listant l'ensemble des	Certains documents doivent obligatoirement être joints au bail : - Une notice d'information listant l'ensemble des	Certains documents doivent obligatoirement être joints au bail : - L'attestation d'assurance contre les risques locatifs que

	droits et obligations du locataire et du bailleur ; <ul style="list-style-type: none"> - L'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit souscrire ; - Un dossier de diagnostic technique - Le cas échéant, les documents de copropriété et en particulier les extraits du règlement de copropriété ; - L'état des lieux d'entrée. 	droits et obligations du locataire et du bailleur ; <ul style="list-style-type: none"> - L'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit souscrire ; - Un dossier de diagnostic technique - Le cas échéant, les documents de copropriété et en particulier les extraits du règlement de copropriété ; - L'état des lieux d'entrée ; - L'inventaire du mobilier. 	le locataire doit souscrire ; <ul style="list-style-type: none"> - Un dossier de diagnostic technique ; - Le cas échéant, les documents de copropriété et en particulier les extraits du règlement de copropriété ; - L'état des lieux d'entrée ; - L'inventaire du mobilier.
--	--	---	--

FOCUS : L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Moment de l'état des lieux : un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés.

Modalités d'établissement : l'état des lieux peut être établi de manière contradictoire et amiable par les parties elles-mêmes. L'une ou l'autre des parties peut mandater un tiers (par exemple, un agent immobilier ou un huissier) pour la représenter. Les parties peuvent aussi, d'un commun accord, mandater un tiers pour réaliser l'état des lieux contradictoirement.

Objet de l'état des lieux : l'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements à usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive. Ce document décrit le logement et constate son état de conservation. Il porte sur les meubles et équipements mentionnés au contrat de location.

Formalités : la forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. À cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux peut être établi sur support papier ou sous forme électronique.

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature.

Mentions obligatoires : l'état des lieux doit comporter certaines mentions obligatoires minimales.

Le constat doit comporter les informations suivantes :

- le type d'état des lieux (d'entrée ou de sortie) ;
- sa date d'établissement ;
- la localisation du logement ;
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Éventuellement, il précise aussi :

- le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel).

Nombre d'exemplaires : l'état des lieux doit être établi en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés.

Imputation des frais d'état des lieux d'entrée :

- *État des lieux établi par les parties*

Lorsqu'il est établi amiablement par les parties, sans recours à un tiers, l'état des lieux n'engendre pas de frais.

- *État des lieux établi contradictoirement par un professionnel*

Si un tiers est mandaté (par une des parties ou les deux) intervient pour réaliser l'état des lieux, ses honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant TTC imputé au locataire ne peut dépasser celui imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par voie réglementaire.

**L'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire au
05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : contact@adil32.org**