

Dans le bail, tout est décrit !

C'est la loi : un contrat de location doit être écrit. Prenez votre temps avant de signer car vous ne bénéficierez d'aucun délai de rétractation : Dès sa signature, le bail vous engage.

Outre les coordonnées complètes du bailleur (le cas échéant, celles de l'agence) et des vôtres, le contrat indique la date de démarrage du bail et sa durée. Il est conclu obligatoirement pour trois ans au moins si le propriétaire est un particulier (ou une société civile immobilière de famille), six ans si le bailleur est une société.

UN DESCRIPTIF POINTILLEUX

Le contrat doit décrire complètement le logement et désigner précisément l'objet de la location (adresse, étage éventuel, nombre de pièces) et des équipements d'usage privatif (cave, terrasse, emplacement de parking...). Doivent y figurer également les accessoires et équipements collectifs de l'immeuble : accès à un local à vélos par exemple.

Depuis 2009, le bail doit mentionner la superficie habitable du logement. Mais la loi(n°2009323 du 25 mars 2009, art. 78, J.O. du 27) n'a pas prévu de sanction en cas de surface erronée. Cet oubli devrait être réparé par la loi Alur) qui mettrait en place une procédure en cas de superficie inférieure de plus d'un vingtième de la totalité.

DES DIAGNOSTICS ET DES INFORMATIONS

Le bailleur doit réaliser plusieurs diagnostics du logement avant de le louer : un constat des risques d'exposition au plomb, un état des risques naturels et technologiques et un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ces documents sont annexés au bail. Normalement, vous devriez connaître le classement énergétique de votre logement dès la publication de l'annonce. Malheureusement, tous les propriétaires ne jouent pas le jeu, la loi n'ayant pas encore prévu de sanction à l'encontre des récalcitrants. Une désinvolture qui sème le doute sur l'état réel du logement... et son coût énergétique.

Autres éléments d'information joints au contrat : les modalités de réception de la télévision et, pour les appartements, un extrait du règlement de copropriété.

ESSENTIEL : LE LOYER DE DÉPART

Sur le bail doit figurer le montant du loyer, de la provision pour charges ainsi que du dépôt de garantie. Le loyer est librement négocié, sauf dans 39 agglomérations à la situation locative tendue. Un décret (no 2013-689 du 30 juillet 2013, J.O. du 31) encadre désormais leur augmentation à l'occasion d'un changement de locataire.

La provision pour charges est normalement calculée en fonction de la facture de l'année écoulée. Le montant réel acquitté par le précédent locataire, ajustement inclus, est une information utile pour connaître au final le coût réel du logement. Une provision pour charges minorée réduit la dépense mensuelle mais expose le locataire à un reliquat important en fin d'année.

DEUX À TROIS CHÈQUES À LA SIGNATURE DU BAIL

Le jour de la signature, le locataire dépose plusieurs chèques.

Le loyer du mois en cours, prorata temporis. À noter que le bailleur ne peut pas imposer le paiement du loyer par prélèvement automatique.

Le dépôt de garantie, plafonné à un mois de loyer hors charges.

Les honoraires de location si vous vous êtes adressé à une agence.

Leur taux doit être affiché en vitrine et ils sont partagés pour moitié entre le locataire et le bailleur

Il ne vous reste plus qu'à récupérer les jeux de clés de votre nouveau logement et qu'à emménager.

Clés et badges gratuits

Peut-on demander une caution pour la télécommande du garage ou du hall d'entrée ?

A priori, non, car il s'agit de clés permettant l'accès au logement. De plus, la loi limite à un mois de loyer le montant du dépôt de garantie. Mais, en cas de perte d'un badge, son renouvellement peut être facturé.

BAIL NOTARIÉ - NÉGOCIEZ LE PRIX

Certains propriétaires préfèrent demander à leur notaire d'établir le bail. Problème pour le locataire : cet acte a un coût qui, le cas échéant, s'ajoutera aux honoraires de l'agence.

Le bail notarié présentant surtout un intérêt pour le bailleur, rien n'empêche son futur locataire de lui demander de prendre ce surcoût à sa charge. En effet, en cas de loyer impayé, avec un bail notarié, le bailleur peut demander directement à un huissier de procéder à des mesures de saisies, sans avoir à obtenir un jugement du tribunal.