



Location : ce qu'il faut savoir

Quel type de contrat choisir ?

Le contrat de location portant sur un logement à usage d'habitation principale, le bail, est un contrat écrit, signé du locataire et du bailleur, qui précise clairement les droits et obligations de chacun. Il peut s'agir d'un acte sous seing privé s'il est directement établi sur papier libre par le propriétaire et le locataire. Mais pour garantir aux parties une plus grande sécurité juridique, le contrat peut également prendre la forme d'un acte rédigé par un notaire. Il s'agit alors d'un acte authentique appelé bail notarié.

Pourquoi l'acte notarié est-il une garantie ?

Le bail notarié garantit l'équilibre du contrat, dans la mesure où le notaire s'assure que le bail prend en compte les intérêts de chacun, et qu'il est conforme avec le droit en vigueur. En tant qu'acte authentique, il a « force probante » (il ne peut être contesté), il est exécutoire et est opposable à tous. Le prix de l'acte sera divisé entre les deux parties.

Que doit contenir le contrat de bail ?

Le bail doit comporter certaines mentions légales qui sont obligatoires. Il s'agit, entre autres, de l'état civil des parties, du montant du loyer, de la date d'entrée en jouissance du locataire, de la durée du contrat, du montant du dépôt de garantie. Le locataire n'ayant pas que des devoirs mais également des droits, le bail doit comporter en annexes les diagnostics techniques devenus obligatoires pour les locations, tels que le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat de risque d'exposition au plomb et le plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Le bailleur peut-il exiger une garantie financière ?

Il est presque systématique aujourd'hui que le bailleur demande au locataire la caution d'un tiers comme garantie supplémentaire. Le locataire doit donc se tourner vers un parent ou un ami pour obtenir ce cautionnement. C'est un engagement important pour le tiers, pouvant avoir de lourdes conséquences : le tiers s'engage à remplir l'obligation de paiement du locataire en cas de défaillance de ce dernier.

Comment m'assurer que le logement que je vais louer est aux normes ?

La loi impose un respect des critères de décence, et le propriétaire engage donc sa responsabilité si le bien loué n'est pas conforme. Un logement décent ne doit pas comporter de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants. Il doit également être doté de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le locataire est en droit d'exiger du propriétaire la mise en conformité du logement.



Les Rencontres notariales se dérouleront le **20 octobre** prochain de **17h à 21h** à **Paris et dans plus de 100 villes de France** sur le thème « **Le parcours immobilier** ». Les notaires seront à votre disposition pour répondre à toutes vos questions sur l'achat, la location et la vente immobilière.

Sur place : des **ateliers** et des **consultations gratuites** et anonymes.

Pour ceux qui ne peuvent pas se déplacer :

- un **numéro indigo** : 0 820 204 493 (0,09 €TTC/mn)

- un **tchat** : [posez dès maintenant vos questions !](#)

Pour plus d'information :

www.notaires.fr

Rejoignez les "**Rencontres Notariales**" sur Facebook



A lire dans *Conseils des notaires*

Conseils des notaires consacre son numéro d'octobre 2011 à l'immobilier : Retrouvez un dossier « Acheter ou vendre un bien loué », avec notamment un entretien avec Michel Colin, président de l'Unis.

Juriste spécialiste de l'immobilier, le notaire vous aide à réaliser vos projets en toute sécurité.
Pour en savoir plus, consultez www.notaires.fr pour trouver le notaire le plus proche de chez vous.

→ [En savoir plus](#)

La lettre des notaires de France est une publication mensuelle de la Direction de la communication
du Conseil supérieur du notariat - 60, bd de la Tour Maubourg 75007 Paris

Conformément à la loi informatique et liberté, vous disposez d'un droit d'opposition, d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent. Vous pouvez l'exercer en cliquant sur le lien de désinscription ci-dessous :

[Vous désinscrivez](#)

Vous serez ainsi automatiquement et définitivement retiré de nos listes de diffusion.