



Location immobilière : bail et droits des parties

1. Cadre légal du bail d'habitation principale

- Réglementé par la **loi n°89-462 du 6 juillet 1989**, d'ordre public.
- Bail à usage d'habitation principale ou mixte.
- Doit être écrit, signé et contenir plusieurs mentions obligatoires (identité bailleur, durée, montant du loyer, dépôt de garantie, surface habitable, etc.).
- Un **état des lieux contradictoire** doit accompagner le bail (réalisé avec le locataire ou par huissier).

2. Pouvoir de consentir un bail

- Le propriétaire capable.
- L'usufruitier (avec des limites de durée).
- L'administrateur légal ou tuteur pour les incapables (mineurs, majeurs protégés).
- Sur les biens communs, un époux peut consentir seul.

3. Conditions sur le bien loué

- Le logement doit être **décent** : pas de risques manifestes pour santé/sécurité, présence des équipements de confort.
- Doit comporter au moins une pièce principale de minimum 9 m² (ou 20 m³).

4. Diagnostics et informations au locataire

- Le bailleur doit annexer plusieurs diagnostics techniques (performance énergétique, plomb, risques naturels, etc.).
- Informer sur réception TV, pollution des sols, règlement de copropriété.
- En cas de vente, le nouveau bailleur doit notifier ses coordonnées au locataire.

5. Durée du bail

- Bailleur personne physique : **3 ans minimum**, sauf motifs personnels justifiant un bail plus court (1 an min.).
- Bailleur société : **6 ans minimum**.

OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS

Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté





- À l'issue du bail, reconduction tacite ou renouvellement.

6. Réparations et entretien

- Bailleur prend en charge réparations majeures (hors réparations locatives).
- Locataire doit assurer entretien courant, menues réparations, réparations locatives (définies par décret).
- Locataire doit assurer le logement contre l'incendie.
- Détecteur de fumée obligatoire pour occupant.

7. Fin du bail et résiliation

Par le bailleur (avec 6 mois de préavis) :

- Reprendre le logement pour lui-même ou sa famille.
- Vendre le logement (locataire bénéficie d'un droit de préemption).
- Motif légitime et sérieux (ex : non-paiement des loyers).

Par le locataire (préavis de 3 mois, réduit à 1 mois dans certains cas) :

- Perte d'emploi, mutation, reprise d'emploi, RSA, âge + santé.
- Le congé doit être notifié par lettre recommandée ou huissier.
- Locataire doit continuer à payer loyers pendant préavis sauf accord.
- Dépôt de garantie couvre seulement impayés ou dégradations, pas loyers.
- État des lieux de sortie obligatoire.
- Cession ou sous-location interdites sans accord écrit du bailleur.

8. Bail notarié : avantages

- Même droits et obligations que bail sous seing privé.
- Donne **force exécutoire** au contrat (pas besoin de passer par un juge en cas de litige).
- Recours à huissier suffisant pour faire respecter les obligations.

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*

