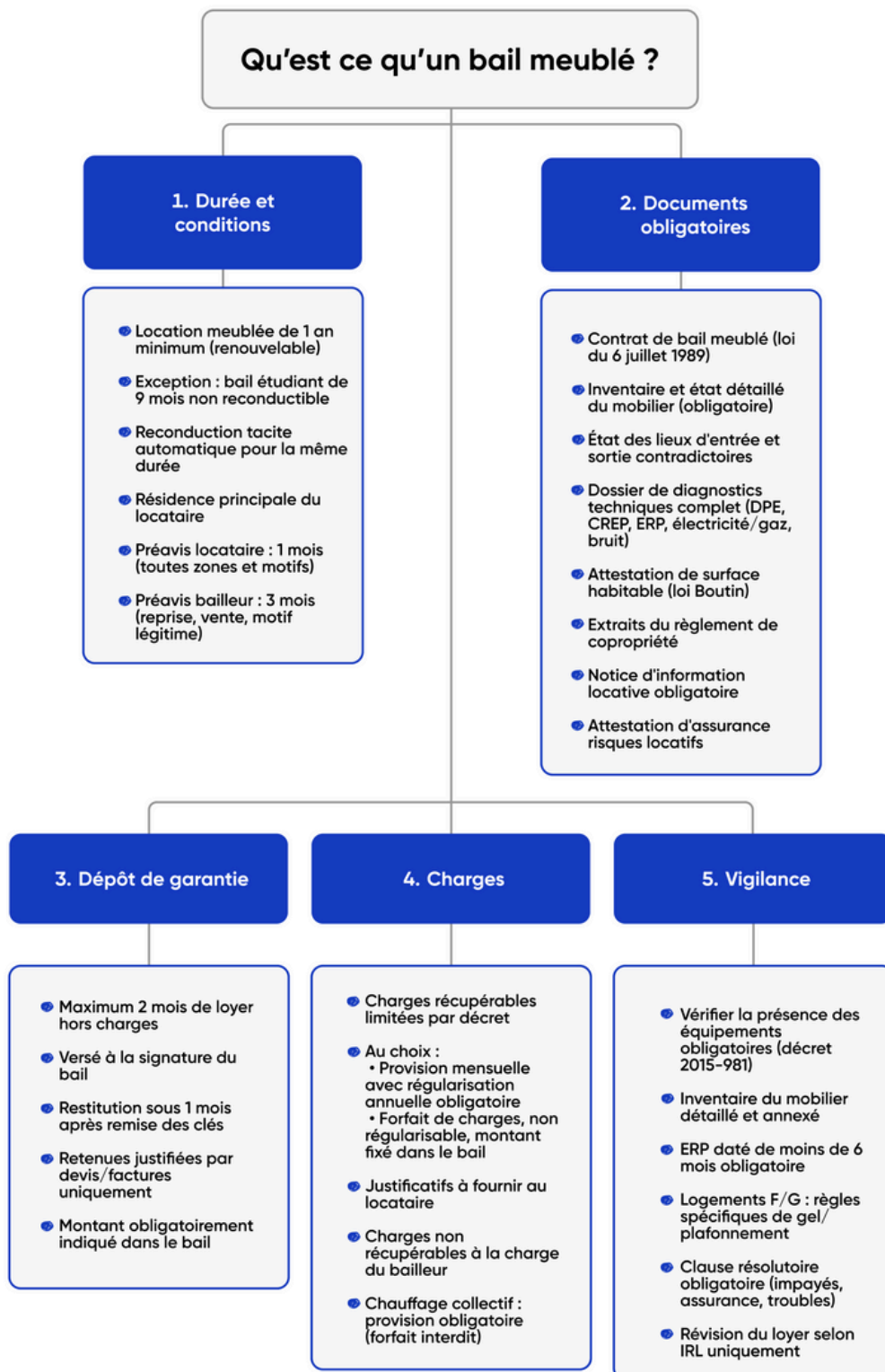


Note juridique – bail meublé

(Version Unlocker – obligations et précisions légales)

Les essentiels à retenir



1. Nature et régime juridique

Le bail meublé est régi par les articles 25-3 à 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Il s'agit d'un contrat de location portant sur un logement meublé à usage de résidence principale.

La durée est fixée à :

- 1 an, renouvelable tacitement, lorsque le bailleur est une personne physique ou morale ;
- 9 mois, sans tacite reconduction, lorsque le locataire est étudiant.

2. Pièces et documents obligatoires

Doivent être annexés au contrat :

- Le dossier de diagnostic technique (DPE, ERP, CREP si applicable, diagnostics gaz/électricité si installations de plus de 15 ans) ;
- La notice d'information relative aux droits et obligations des parties ;
- Le règlement de copropriété, si applicable ;
- L'inventaire et l'état détaillé du mobilier, conformément au décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015.

Doivent également être établis :

- Un état des lieux d'entrée lors de la remise des clés ;
- Un état des lieux de sortie à la fin de la location.

3. Dépôt de garantie

L'article 25-6 de la loi du 6 juillet 1989 fixe le dépôt de garantie à deux mois maximum de loyer hors charges.

En complément, le bailleur peut demander :

- Une caution personnelle (garant physique ou bancaire) ;
- Une attestation d'assurance habitation couvrant les risques locatifs.

Règles Unlocker :

- Aucune remise de clés ne peut intervenir tant que l'attestation d'assurance habitation n'a pas été fournie et validée.
- Nécessité d'une souscription à une garantie loyer impayé (lien Cautioneo/Mila) ou garantie Visale (lien Visale).

4. Charges locatives et exclusions

En vertu de l'article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989, les charges locatives dans le bail meublé peuvent être fixées :

- Soit sur la base de provisions avec régularisation annuelle ;
- Soit sous forme de forfait, dont le montant est définitif et non régularisable.

Sont exclus et ne peuvent être imputés au locataire :

- La taxe d'habitation, impôt personnel du locataire ;
- Les grosses réparations relevant du bailleur (article 606 du Code civil) ;
- Les assurances souscrites par le bailleur.

5. Points de vigilance

- Vérifier la décence du logement (article 6 de la loi de 1989 et décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002).
- S'assurer que le logement comporte bien l'ensemble du mobilier et équipements imposés par le décret du 31 juillet 2015.
- Refuser toute remise des clés sans attestation d'assurance habitation valide.
- Contrôler que le dépôt de garantie n'excède pas deux mois hors charges.
- Écarter toute clause abusive, réputée non écrite (article 4 de la loi de 1989).

Pour toute question ou précision, nos experts Unlocker sont à votre disposition pour vous accompagner.