

NOTICE RENFORCÉE – MODE D'EMPLOI DU BAIL D'HABITATION VIDE (LOI DU 6 JUILLET 1989)

Cette notice accompagne le modèle de bail d'habitation vide fourni dans le pack. Elle a pour objectif de sécuriser juridiquement son utilisation, en attirant l'attention du bailleur sur les clauses sensibles, les zones à compléter impérativement et les annexes à joindre. Elle doit être lue AVANT de remplir et signer le bail.

1. CADRE D'UTILISATION DU BAIL

Ce bail est strictement réservé à la location d'un logement vide à usage de résidence principale du locataire, soumis à la loi du 6 juillet 1989. Il ne doit pas être utilisé pour une location meublée, saisonnière, professionnelle ou de courte durée.

2. ZONES À VIGILANCE – CLAUSES SENSIBLES

- Loyer : toujours indiquer un loyer HORS charges. Les charges sont mentionnées séparément.
- Encadrement des loyers : la clause doit être complétée uniquement si le logement est situé dans une zone concernée. Sinon, elle doit être supprimée.
- Complément de loyer : uniquement si justifié par des caractéristiques exceptionnelles et objectives.
- Révision du loyer : indexation possible uniquement selon l'indice IRL.
- Performance énergétique : le logement doit respecter les critères de décence énergétique en vigueur.
- Entretien et réparations : le locataire n'est tenu qu'aux réparations locatives définies par décret.
- Dépôt de garantie : limité à un mois de loyer hors charges.

3. ANNEXES À JOINDRE AU BAIL

Annexes toujours obligatoires

- Dossier de diagnostics techniques (DPE, CREP, ERP, gaz/électricité si applicables)
- Notice d'information locataire/bailleur
- État des lieux d'entrée signé
- Acte de cautionnement (si une caution est exigée)

Annexes obligatoires selon la situation

- Règlement de copropriété (si logement en copropriété)
- Grille de vétusté (si utilisée)
- Attestation d'assurance habitation du locataire
- Information relative à l'encadrement des loyers (si zone concernée)
- Diagnostic bruit (zone d'exposition au bruit des aéroports)
- Information sur les risques miniers ou technologiques, le cas échéant

4. ERREURS FRÉQUENTES À ÉVITER

- Laisser une clause vide ou mal renseignée
- Appliquer un complément de loyer sans justification valable
- Confondre charges récupérables et non récupérables
- Oublier une annexe obligatoire
- Modifier une clause légale impérative

Ce modèle de bail et la présente notice sont conformes à la réglementation en vigueur à la date de leur mise à disposition. Ils ne remplacent pas un conseil juridique personnalisé en cas de situation particulière.