

BAIL NON CONFORME : **Les 5 erreurs qui exposent** **les bailleurs à des sanctions.**



**Guide rapide pour évaluer
votre situation en 10 minutes.**

Par Sarah COLLOT, fondatrice de La Maison Garante
Experte en gestion locative.

Le Bail Sans Annexes Obligatoires

L'erreur fréquente

De nombreux bailleurs remettent un contrat de location bien rédigé... mais oublient d'y joindre les documents annexes obligatoires prévus par la loi ALUR. Cette omission, qui peut sembler anodine, expose pourtant le propriétaire à des sanctions juridiques sérieuses. Le locataire peut notamment contester la validité du bail ou refuser de payer certaines charges si les annexes manquent.

Parmi les documents que vous devez impérativement annexer à votre bail figurent : le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), l'état des risques et pollutions (ERP), la notice d'information sur les droits et obligations des parties, les diagnostics amiante et plomb pour les logements anciens, ainsi que l'attestation d'assurance habitation du locataire à l'entrée dans les lieux.

Les documents obligatoires

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) en cours de validité
- État des Risques et Pollutions (ERP) daté de moins de 6 mois
- Notice d'information sur les droits et devoirs des parties
- Diagnostic amiante (logements construits avant juillet 1997)
- Constat de risque d'exposition au plomb (avant 1949)
- Attestation d'assurance habitation du locataire

⚠ Le risque concret

En l'absence du DPE ou de l'ERP, le locataire peut demander l'annulation du bail ou une réduction de loyer devant le tribunal judiciaire. La jurisprudence récente est claire : le juge peut prononcer la nullité du contrat.

Pour les diagnostics amiante ou plomb manquants, la responsabilité civile et pénale du bailleur peut être engagée en cas d'exposition du locataire.

✅ Ce qu'il faut faire

Vérifiez dès aujourd'hui votre dossier de bail. Contactez un diagnostiqueur certifié pour mettre à jour vos documents. Constituez un dossier complet avant toute nouvelle signature ou renouvellement de bail.

Le Dépôt de Garantie Mal Encadré

L'erreur fréquente

Le dépôt de garantie est l'un des points les plus souvent mal maîtrisés par les bailleurs. Beaucoup ignorent les plafonds légaux applicables selon le type de location, ou ne respectent pas les délais stricts de restitution imposés par la loi. Ces manquements peuvent se retourner contre eux avec des pénalités financières significatives.

Pour une location vide, le dépôt de garantie est plafonné à **1 mois de loyer hors charges**. Pour une location meublée, ce plafond monte à **2 mois de loyer hors charges**. Toute clause prévoyant un montant supérieur est réputée non écrite et donc nulle de plein droit. Certains bailleurs confondent également dépôt de garantie et caution solidaire, ce qui constitue une erreur juridique supplémentaire.

Les règles essentielles

- Plafond : 1 mois (vide) ou 2 mois (meublé) hors charges
- Restitution sous 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme
- Restitution sous 2 mois en cas de différence avec l'état des lieux d'entrée
- Déduction justifiée par des devis ou factures uniquement
- Majoration de 10% par mois de retard si restitution hors délai

⚠ Le risque concret

Tout retard de restitution du dépôt de garantie au-delà du délai légal expose le bailleur à une **majoration automatique de 10% du loyer mensuel hors charges par mois de retard**. Le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, puis le tribunal judiciaire.

En cas de déduction abusive ou non justifiée par des pièces, le juge peut condamner le bailleur à rembourser l'intégralité du dépôt, plus dommages et intérêts.

✅ Ce qu'il faut faire

Constituez un dossier de sortie complet (état des lieux contradictoire, devis de remise en état). Restituez dans les délais légaux et conservez toutes les preuves d'envoi recommandé.

La Révision de Loyer Jamais Effectuée ou Mal Calculée

L'erreur fréquente

La révision annuelle du loyer est un droit du bailleur — mais c'est un droit qu'il doit exercer activement. Des milliers de propriétaires ne procèdent jamais à la révision de leur loyer, laissant ainsi une part de rendement locatif sur la table année après année. D'autres tentent de l'appliquer mais utilisent un mauvais indice ou un mauvais trimestre de référence, rendant la révision contestable.

La révision doit se faire selon l'**Indice de Référence des Loyers (IRL)** publié chaque trimestre par l'INSEE. Elle ne peut intervenir qu'une fois par an, à la date anniversaire du bail ou à la date prévue par le contrat. Si le bailleur oublie de l'appliquer une année, il ne peut pas la rattraper rétroactivement au-delà d'un an.

Comment calculer correctement

- Nouveau loyer = Loyer actuel $\times$ (IRL du trimestre de référence N / IRL même trimestre N-1)
- Consulter l'IRL sur le site de l'INSEE chaque trimestre
- Notifier le locataire par écrit avec le calcul détaillé
- Ne jamais appliquer une révision rétroactive au-delà d'un an
- Vérifier que le bail contient bien une clause de révision

⚠ Le risque concret

Sans clause de révision dans le bail, aucune augmentation n'est possible pendant toute la durée du contrat. Un loyer figé depuis 5 ou 10 ans représente un manque à gagner considérable, aggravé par l'inflation.

Une révision mal calculée ou appliquée sans notification écrite peut être contestée par le locataire et annulée par le juge. Dans certaines zones tendues, des plafonds spécifiques s'appliquent également.

✅ Ce qu'il faut faire

Vérifiez dès maintenant la présence d'une clause de révision dans votre bail. Créez un rappel annuel à la date anniversaire. Consultez l'IRL sur insee.fr et notifiez le locataire par courrier recommandé ou remise en main propre contre signature.

L'État des Lieux Bâclé ou Absent

L'erreur fréquente

L'état des lieux est la pièce maîtresse du dossier locatif. Pourtant, il est régulièrement réalisé à la va-vite, sans précision suffisante, sans photographies datées, ou pire — il n'est tout simplement pas effectué. Certains bailleurs font confiance à la bonne entente avec leur locataire et considèrent cette formalité comme superflue. C'est une erreur qui peut coûter très cher.

L'état des lieux doit être réalisé de manière contradictoire — c'est-à-dire en présence du bailleur (ou de son représentant) et du locataire — à l'entrée ET à la sortie du logement. Il doit décrire précisément l'état de chaque pièce, équipement et revêtement. Les photographies datées constituent un complément indispensable pour objectiver l'état constaté.

Les exigences légales

- Obligatoire à l'entrée et à la sortie du logement
- Réalisé contradictoirement, signé des deux parties
- Description pièce par pièce, surface par surface
- Photos datées annexées et paraphées
- Remis au locataire immédiatement en copie
- Mentions obligatoires : date, adresse, identité des parties, état des compteurs

⚠ Le risque concret

En l'absence d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été remis en bon état — ce qui signifie que le bailleur ne pourra **déduire aucun frais de remise en état** sur le dépôt de garantie, quelle que soit la dégradation constatée à la sortie.

Un état des lieux imprécis ou sans photos sera systématiquement retourné contre le bailleur par un tribunal, qui donnera le bénéfice du doute au locataire. Le bailleur perd alors son recours sur le dépôt.

✅ Ce qu'il faut faire

Utilisez une grille d'état des lieux standardisée et détaillée. Prenez des photos de chaque pièce, équipement et défaut visible. Faites signer le document sur place et remettez une copie immédiatement. En cas de refus du locataire, faites appel à un huissier de justice.

Une Clause Abusive qui Rend le Bail Attaquable

Le contrat de bail est encadré par des textes d'ordre public : la loi du 6 juillet 1989, la loi ALUR, et leurs décrets d'application. Certaines clauses, même négociées et signées par les deux parties, sont réputées nulles de plein droit si elles contreviennent à ces textes. Le bailleur qui les insère croit se protéger — mais il fragilise en réalité l'ensemble du contrat.

Clause interdisant les animaux de compagnie

Une clause interdisant la détention d'animaux domestiques est nulle depuis la loi du 21 janvier 2022 (hors animaux dangereux). Elle ne peut être opposée au locataire et expose le bailleur à un contentieux.

Clause imposant une assurance spécifique

Le bailleur peut exiger une assurance habitation, mais ne peut pas imposer un assureur ou un contrat particulier. Toute clause en ce sens est réputée non écrite par la jurisprudence constante.

Clause faisant supporter les réparations locatives au locataire

Seules les réparations locatives listées par le décret du 26 août 1987 incombent au locataire. Une clause élargissant cette liste est abusive et nulle. Le bailleur reste responsable de l'entretien général du logement.

Clause prévoyant une résiliation automatique pour non-paiement

Même si le bail contient une clause résolutoire, la résiliation du bail pour impayé nécessite une procédure judiciaire. Une clause prévoyant la résiliation automatique sans passage devant le juge est illégale.

Clause interdisant la sous-location à un tiers aidant

Le bailleur peut interdire la sous-location, mais ne peut pas interdire l'hébergement d'un tiers par le locataire dans sa résidence principale. Cette distinction est souvent méconnue et source de litiges.

  **Ce qu'il faut faire :** Faites relire votre bail par un professionnel ou utilisez un modèle de bail conforme à la réglementation en vigueur. Supprimez toute clause non prévue par les textes légaux ou les modèles types officiels (arrêté du 29 mai 2015). Un bail propre protège le bailleur autant que le locataire.

Récapitulatif : Votre Tableau de Bord Bailleur

Voici une synthèse des 5 erreurs critiques identifiées dans ce guide. Cochez chaque point pour évaluer la conformité de votre situation locative actuelle. Un seul point non conforme mérite votre attention immédiate.

#	Erreur identifiée	Risque principal	Action prioritaire
1	Annexes obligatoires manquantes	Nullité du bail, responsabilité civile et pénale	Constituer le dossier de diagnostics complet
2	Dépôt de garantie mal encadré	Majoration 10%/mois, condamnation judiciaire	Vérifier plafonds et délais de restitution
3	Révision de loyer absente ou erronée	Manque à gagner, contestation de la révision	Appliquer l'IRL chaque année à la date anniversaire
4	État des lieux insuffisant	Perte totale du recours sur le dépôt de garantie	Réaliser un EDL contradictoire avec photos datées
5	Clauses abusives dans le bail	Nullité des clauses, fragilisation du contrat	Relecture par un professionnel ou modèle officiel

80%

Des bailleurs

Ont au moins une erreur contractuelle dans leur bail en cours

3 500€

Coût moyen

D'un litige locatif non anticipé, hors frais d'avocat

92%

Des litiges

Auraient pu être évités avec un bail et une documentation conformes

Et Maintenant ? Choisissez Votre Voie

Vous avez identifié une ou plusieurs erreurs dans votre situation locative. La bonne nouvelle : chacune d'entre elles est corrigeable, rapidement et sans stress, avec les bons outils et le bon accompagnement. La Maison Garante vous propose deux approches, adaptées à votre profil et à vos besoins.

Option 1 — Agir en autonomie Packs Bailleur Autonome

Des outils pratiques, prêts à l'emploi, conçus pour les bailleurs qui souhaitent gérer leur situation en toute indépendance. Chaque pack inclut des modèles conformes, des checklists et des guides pas à pas.

- Modèles de bail conformes loi ALUR
- Grilles d'état des lieux détaillées
- Calculateur IRL intégré
- Checklist de conformité complète
- Accès immédiat et téléchargement PDF

À partir de 19€ seulement

[Découvrir les packs](#)

Option 2 — Être accompagné Programme Stratégie & Sécurisation 30 jours

Un accompagnement personnalisé pour les bailleurs qui veulent aller plus loin : audit complet de votre situation, plan d'action sur mesure et sessions de travail avec un expert.

- Audit complet de votre dossier locatif
- 3 sessions visio avec un expert La Maison Garante
- Plan d'action personnalisé et priorisé
- Accès à tous les outils du Pack Bailleur
- Suivi sur 30 jours pour mise en conformité

Programme complet — sur devis

[Réserver mon pré-audit stratégique](#)

"La conformité de votre bail n'est pas une contrainte administrative : c'est la fondation sur laquelle repose la sécurité de votre patrimoine locatif."

— La Maison Garante

Bailleur Autonome

Une méthode développée par La Maison Garante — conçue pour les propriétaires bailleurs français qui souhaitent gérer leur patrimoine locatif avec sérénité, conformité et autonomie. Ce guide est le reflet de notre engagement : vous donner les clés pour comprendre vos obligations, corriger vos vulnérabilités et sécuriser durablement vos baux.



Conformité garantie

Tous nos modèles et outils sont mis à jour en temps réel pour refléter la réglementation locative française en vigueur.



Outils prêts à l'emploi

Des ressources concrètes, immédiatement utilisables, pensées pour les bailleurs non-juristes qui veulent agir vite et bien.



Accompagnement expert

Une équipe de professionnels de l'immobilier locatif disponible pour vous guider à chaque étape de votre parcours bailleur.

Nous contacter

 [**contact@lamaisongarante.fr**](mailto:contact@lamaisongarante.fr)

 [**Réserver un pré-audit stratégique**](#)

Mentions légales

Ce guide est fourni à titre purement informatif et pédagogique. Il ne constitue pas un conseil juridique individualisé et ne saurait se substituer à l'avis d'un professionnel du droit. La Maison Garante ne saurait être tenue responsable de décisions prises sur la seule base de ce document.



Bailleur Autonome by La Maison Garante — © 2025. Tous droits réservés. Ce guide est protégé par le droit d'auteur. Toute reproduction, même partielle, est interdite sans autorisation écrite préalable.