

NOTICE D'UTILISATION DES IMPRIMES.

BAUX

Bail d'habitation et bail de villa : Prix libre à l'entrée du locataire. Durée du bail : 3 ans (sauf cas particulier à préciser) S.C.I. familiales constituées entre parents et enfants jusqu'au 4^{ème} degré possibilité de faire un bail de 3 ans. En cas de changement de locataire, le prix est libre.

Bail commercial : Durée du bail 9 ans minimum (sauf bail d'une durée maximum de 24 mois, voir à bail commercial provisoire)
Les clauses du bail et le prix sont libres. Préciser à qui incombera les travaux, la taxe foncière, la CRL, les mises aux normes... Pour les révisions (qui peuvent être annuelles si cela est prévu) et les renouvellements, nous consulter par mail.

Bail Commercial provisoire. 24 mois maximum. Le propriétaire peut donner congé à la fin du bail. Ne pas laisser passer les 24 mois, sinon le bail de 24 mois est automatiquement transformé en bail de 9 ans. Si le bail commence le 1^{er} du mois, il terminera la veille.

Bail de parcelle de terre : Tout est libre. Il ne faut pas que le locataire construise ou que la parcelle dépasse certaines limites. Nous consulter

Bail de meublé saisonnier : A faire signer pour des courts séjours. Ne pas oublier d'annexer la fiche descriptive et de situation des lieux signée par le locataire.

Bail Meublé résidence principale du locataire : Durée du bail : un an minimum.
Toutefois en cas de location à un étudiant la durée peut être réduite à 9 mois. Le prix et les conditions du bail sont libres. Le propriétaire peut donner congé tous les ans avec un préavis de 3 mois soit pour reprendre, soit pour augmenter le prix, soit pour une autre raison. Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois. Dans le cas d'une location à un étudiant pour 9 mois, le bail prend fin automatiquement au bout de 9 mois, mais le locataire peut donner congé avec un préavis d'un mois.

Bail Meublé résidence secondaire du locataire : Pour tous les locataires qui louent plusieurs semaines. Bien faire noter sur le bail l'adresse de la résidence principale du locataire qui ne doit pas être de préférence à côté de la location pour éviter le risque d'une requalification en habitation principale du locataire.

bail d'entrepôt : Tout est libre. Faire attention si le siège social du locataire commerçant est situé à côté du local d'entrepôt, le locataire pourrait soutenir en fin

de bail qu'il s'agit d'une annexe indispensable à l'exercice de son commerce pour tenter de se maintenir dans les lieux.

Bail Professionnel : Pour les professions libérales. Bail obligatoirement de 6 ans. Le propriétaire peut donner congé au terme des 6 ans en s'y prenant 6 mois avant la fin du bail. Le locataire peut donner congé à tout moment pendant le bail en respectant un préavis de 6 mois. Le prix et les conditions du bail sont libres.

Bail de Droit commun : Il s'agit de tous les baux qui ne sont ni l'habitation principale du locataire, ni le bail commercial ni le bail professionnel. La durée, le prix et les conditions du bail sont libres. Résidences secondaires, caves....

Bail de location de garage : Pour mettre un véhicule personnel. Les conditions du bail sont libres. Si le garage est l'annexe de l'habitation principale du locataire louée par le même propriétaire la durée du bail suivra celle du domicile. Si le garage est loué seul, toutes les conditions sont libres.

Contrat de jouissance gratuit d'une cave. Si la cave n'est pas l'accessoire du domicile, tout est libre, le prix, les conditions.

Contrat de location d'un emplacement publicitaire. Le prix et les conditions sont libres, la durée est généralement de 6 ans.

Augmentation de loyers sous évalués article 17C de la loi : Possible pour un locataire en place. S'y prendre environ 7 mois avant la fin de l'échéance des 3 ans. Télécharger les conseils pour un article 17C (imprimés payants) et la liste des communes où il faut 6 loyers de références (imprimés gratuits).

Hébergement à titre précaire : Pour loger gratuitement un enfant, parent ou ami. Il n'y a pas de loyer. Les compteurs d'eau et d'électricité peuvent être mis au nom de l'occupant sans risque que la convention soit qualifiée de bail car il n'y a pas de loyers.

Engagement de location : A signer lorsque le propriétaire trouve un nouveau locataire alors que l'ancien est toujours dans les lieux. Dans l'hypothèse où le locataire en place ne partirait pas, le nouveau locataire ne pourrait pas demander au propriétaire de dommages intérêts. Au moment de la réservation le nouveau locataire peut verser le dépôt de garantie. Il devra apporter la liste de pièces énoncées dans l'engagement de location pour garantir de sa solvabilité.

Annexes au bail d'habitation

Etat des lieux : La valeur est la même qu'il soit signé entre les parties ou établi par huissier. Il est indispensable qu'il soit signé et daté par le locataire et le propriétaire. Nous vous conseillons d'être très méticuleux. Ne pas mentionner RAS, ce qui ne veut rien dire. Ne pas hésiter à mettre « bon état » à toutes les lignes. Si vous n'avez pas de compteurs individuels d'eau préciser sur l'état des lieux d'entrée (ou dans les conditions particulières du bail) comment se fera la répartition de la consommation d'eau de l'immeuble.

Engagement de caution solidaire. Il y a 2 types d'engagement de caution : Un pour les baux d'habitation et un pour les baux commerciaux. Faire très attention à respecter ce qui est écrit. L'engagement de caution doit être entièrement écrit daté et signé par la personne qui s'engage. Le montant total de la somme pour laquelle on se porte caution doit être indiqué ainsi que les conditions de la révision du bail. Si vous louez à des étudiants il faut exiger du parent qui se porte caution la mention suivante « *je me porte caution de l'intégralité du paiement du loyer même en cas de départ du colocataire.* ». Il faut remettre un exemplaire du bail à la caution.

Quittance : Le locataire a droit à l'envoi gratuit d'une quittance. S'il paye partiellement son loyer, mettre sur la quittance « *sous réserve des sommes restant dues* »

Avis d'échéance : A envoyer au locataire pour lui rappeler son échéance de loyer s'il ne paie pas sans relance. Ne pas le facturer au locataire.

Fiche de renseignement sur le locataire ou la caution : A faire remplir par le candidat locataire et sa caution solidaire. Liste des pièces à leur demander pour s'assurer de leurs solvabilité.

Annexes au bail de location meublée

Etat descriptif d'un logement meublé :

Cet état descriptif est conforme à un modèle ou figure toutes les précisions sur le logement et son environnement. Vous pouvez le faire vous même, mais il faut impérativement que le candidat locataire pour une location saisonnière l'ait signé et retourné au propriétaire et qui sera annexé au bail.

Inventaire vaisselle. Vous pouvez le faire vous même, mais il est indispensable qu'il y ait tout ce qui est nécessaire pour vivre en cas de location meublée à l'année. Il n'y a pas de liste exhaustive.

Inventaire mobilier : Pour les locations meublées à l'année il n'y a pas de liste exhaustive. Il faudra tout ce qui est nécessaire pour vivre : lits, chaises, tables, armoires, frigo (mais non le congélateur) appareil de cuisson (mais pas le micro-onde) le four n'est pas strictement indispensable etc....Ne pas hésiter à faire des photos datées et signées par le locataire en cas de location meublée à l'année.

Engagement de réservation : Lettre à écrire au locataire pour lui confirmer la réservation de la location saisonnière et lui rappeler les conditions de location.

Lettre de demande d'exonération de la taxe professionnelle en cas de location saisonnière : Modèle de courrier à envoyer en R.A.R.au Contrôleur des Impôts pour obtenir l'exonération de la taxe professionnelle. Nous demander de vous adresser le courrier de la Communauté Urbaine confirmant que la suppression de cette exonération n'a pas été votée. Vous annexerez le courrier de réponse à votre demande d'exonération ainsi que la copie de l'avis d'imposition.

Lettre de demande d'exonération de la taxe professionnelle en cas de location meublée à l'année. Il n'y a aucun document à annexer sinon l'avis d'imposition.

.

Conseils

Conseils pour une première location : Liste des formalités à accomplir et des pièces à demander au candidat locataire et à sa caution.

Marche à suivre en cas de sous location irrégulière. Pour un bail d'habitation l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire n'a pas le droit de sous louer. Il peut héberger de la famille temporairement, mais encore faut-il qu'il continue à demeurer dans les lieux.

Conseils en cas de loyers impayés : Toutes les formalités à accomplir pour se faire payer et obtenir l'expulsion du locataire qui a cessé le paiement de ses loyers.

Conseils pour les congés : Donner un congé à un locataire est très formaliste. L'imprimé vous indique tout ce qu'il ne faut pas oublier quelque soit le type de congé pour un bail d'habitation.

Conseils article 17C. Tous les conseils lorsqu'un propriétaire veut revaloriser le loyer d'un locataire en place. Il faut s'y prendre au moins 6 mois avant une échéance de 3 ans.

Lettres et congés

Lettre au locataire pour justicier de sa police d'assurance multirisque habitation.

A envoyer au locataire qui ne vous envoie pas le justificatif de sa police d'assurance à jour. A défaut il faut notifier un commandement par huissier pour demander ensuite la résiliation du bail 1 mois après le commandement.

Lettre au locataire pour justifier du contrat d'entretien des appareils de chauffage.
Il faut que le bail prévoit cette obligation pour le locataire.

Congé de droit commun : Modèle de lettre à envoyer au locataire pour un bail qui n'est pas l'habitation principale du locataire.

Congé pour vente : Modèle de lettre de congé à envoyer pour le locataire en place. Possible une fois tous les 3 ans en prévenant le locataire au moins 6 mois avant l'échéance des 3 ans. Attention aux locataires de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à une fois et demi le montant du SMIC, sauf si le propriétaire a lui-même plus de 60 ans ou dispose de petits revenus.. Téléchargez également les conseils pour envoyer un congé.

Congé pour reprise. Possible une fois tous les 3 ans. Attention à l'âge et aux ressources du locataire de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à une fois et demi le montant du SMIC, sauf si le propriétaire a lui-même plus de 60 ans ou dispose de petits revenus. Télécharger *les conseils pour un congé*.

Congé pour motifs sérieux et légitimes. Possible une fois tous les 3 ans. Les travaux lourds de réhabilitation ou de restructuration peuvent être un motif valable. Les observations sur les congés précédents sont valables.

Congé loi de 1948. Indispensable pour éloigner les héritiers lors du décès du locataire.

Demande de matrice cadastrale : Indispensable pour ventiler les ordures ménagères si le propriétaire possède tout l'immeuble.

Lettre au Préfet. A envoyer lorsque l'huissier a demandé l'aide de la force publique après un jugement d'expulsion et qu'il n'y a pas de réponse 2 mois après la demande de l'huissier. Ou si le Préfet refuse l'aide de la force publique pour expulser.

Lettre allocations familiales. Lettre à envoyer pour saisir les allocations logement du locataire en cas de loyers impayés.

Lettre d'augmentation de loyer.. A envoyer au locataire pour lui signaler l'augmentation annuelle d'après l'indice INSEE .

Lettre accusant réception d'un congé du locataire. A envoyer au locataire en réponse à une lettre de congé de sa part.

Lettre RAR pour non paiement des loyers. 1^{ère} étape de la procédure en cas de loyers impayés. Télécharger les conseils en cas de loyers impayés.

Lettre au contrôleur. Lettre à envoyer dans le mois du départ du locataire pour indiquer sa nouvelle adresse pour le paiement de la taxe d'habitation de l'année et ce afin de ne pas être responsable si le locataire est parti sans laisser d'adresse.

Lettre pour la commission de conciliation des baux d'habitation. Lettre à envoyer à la DDE après qu'une proposition d'augmentation de loyers article 17C ait été faite au locataire.

Convention augmentation de loyer pour travaux en cours de bail. Article 17^e de la loi du 6 juillet 1989.

Convention de travaux à la charge du locataire entrant dans les lieux. Article 6 a de la loi du 6 juillet 1989. Lorsque le locataire propose de faire des travaux en entrant dans les lieux, il est indispensable de mettre cette convention dans le contrat de bail.

Commercial : lettres. Révision . Renouvellement

Engagement de caution solidaire pour un bail commercial. A demander lors de la signature du bail lorsque les revenus du candidat locataire (ou du gérant de la société) sont insuffisants.

Résiliation de bail commercial. A signer lorsque le locataire et le propriétaire sont d'accord pour résilier le bail. Ne pas oublier de demander les états des nantissements et des privilèges.

Résiliation de bail commercial provisoire. Même cas que le précédent pour un bail ne dépassant pas 2 ans.

Demande de révision triennale. A envoyer lorsque le loyer du bail n'a pas été révisé depuis 3 ans. Ne pas l'envoyer avant que les 3 ans soient expirés.

Avenant de révision. A signer après la demande de révision lorsque l'indice INSEE est paru. Ou peut être aussi envoyer lorsque l'indice est connu dès la demande de révision triennale.

Compromis de renouvellement. A signer entre propriétaire et locataire lorsqu'ils sont d'accord sur le prix du bail qui va être renouveler, ou lorsque le propriétaire est d'accord pour appliquer l'indice INSEE. A envoyer en principe 6 mois avant la fin du bail et dans les usages locaux. Si propriétaire et locataire se sont mis d'accord sur le montant du loyer renouvelé, l'accord est définitif.

Autorisation cession de bail commercial. Si le locataire veut céder son bail et que l'autorisation du propriétaire est demandée d'après le bail. Peut être assorti de conditions, si le bail le permet.

Autorisation de sous location. A signer si le propriétaire est d'accord pour que le locataire sous loue. Peut être l'occasion de demander une augmentation du loyer.

Domiciliation d'entreprise. Autorisation donnée au locataire d'un bail d'habitation de domicilier son entreprise. Cela ne change en rien les conditions du bail d'habitation.

Lettre pour la commission de conciliation des baux commerciaux. Dans le cas où le propriétaire demande le déplafonnement du loyer sous évalué de son locataire. A envoyer au locataire commerçant s'il n'y a pas d'accord sur le prix du loyer renouvelé. Il faut commencer par notifier un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer plafonné (ou déplafonné) et saisir ensuite cette commission si aucun accord ne peut être trouvé. La Chambre Syndicale a un représentant des propriétaires à cette commission. Nous tenir avisés de votre convocation

Lettre à l'administrateur judiciaire. A envoyer en cas de redressement judiciaire ou de liquidation de biens pour forcer le liquidateur à dire s'il souhaite poursuivre le bail auquel cas il lui faudra payer les loyers. S'il ne répond pas dans le mois, il est censé renoncer à l'exercice du commerce et devra rendre les clefs.

Autorisation de location gérance. A envoyer au locataire qui demande à mettre son fonds de commerce en location gérance.

Lettre de déclaration de créances. A envoyer à l'administrateur désigné en cas de redressement judiciaire ou de liquidation de biens pour indiquer le montant des loyers et charges dues.

Divers.

Règlement intérieur d'immeuble. A annexer au bail lorsque le propriétaire possède l'immeuble entier. Ne peut être imposé une fois le bail signé.

Lettre R.A.R. pour travaux loi de 1948. A envoyer au locataire lorsque le propriétaire veut faire des travaux pour que logement soit décent. Il peut également être question des travaux subventionables par l'ANAH (voir liste de imprimés gratuits)

Lettre pour la commission de conciliation des baux commerciaux.

Article 17C. Proposition de nouveau loyer pour un locataire en place dont le loyer est sous évalué par rapport aux loyers pratiqués dans le voisinage. Nous consulter pour les loyers de référence et pour remplir l'imprimé de l'article 17C de la loi. (7 mois avant une échéance triennale) Nous pouvons vous préparer le dossier par internet. Reportez vous aux services en ligne.

Règlement intérieur de l'immeuble : Il est conseillé d'en faire un lorsque on est propriétaire de tout l'immeuble. Il faut en remettre un exemplaire au locataire lors de la signature du bail pour le lui rendre opposable et le mentionner sur le bail.

Décret sur le logement décent. Toutes les commodités que doivent présenter les appartements que vous louez. Vous pouvez téléphoner à notre architecte Conseil présent tous les lundis et vendredis de 14h30 à 16h30 en téléphonant au 04.91.00.34.96 pour avoir des précisions.

NOTIFICATIONS ET LETTRES

Article 17C. Augmentation des loyers sous évalués. Vous ne pouvez le faire qu'une fois tous les 3 ans à la date d'échéance du bail en prévenant le locataire au moins 6 mois avant. Le délai de 6 mois commençant le jour ou le locataire a signé l'accusé de réception de la proposition. Téléchargez les « *conseils pour un article 17C* »

Les congés pour vente, pour reprise ou pour motifs sérieux et légitime : Possible pour les propriétaires une fois tous les 3 ans en prévenant le locataire au moins 6 mois à l'avance. Voir l'article 15 de la loi du 10 juillet 1989. Téléchargez les « *conseils pour les congés* » qui vous donneront la marche à suivre

Congé loi du 1^{er} septembre 1948. Ne peut concerner que les locataires qui sont en surface corrigée ou ceux qui sont rentrés sans bail avant 1982 dans un immeuble construits avant 1948 dans les villes de plus de 10.000 habitants (recensement de 1968). Nous consulter.

Demande de révision triennale : Concerne la révision du loyer du bail commercial une fois tous les 3 ans. A envoyer par LRAR dès que les 3 ans sont passés. Si vous avez laissé passé les 3 ans vous pouvez réviser à tout moment mais vous ne pourrez pas réclamer les arriérés d'augmentation et le nouveau prix s'appliquera à partir du jour ou vous l'aurez demandé.

Avenant de bail commercial. A faire signer par le locataire après l'envoi de la demande de révision triennale lorsque l'indice de révision est paru.

Compromis de renouvellement : A signer lors du renouvellement du bail commercial , 6 mois avant l'échéance des 9 ans lorsque le prix est normal comparé aux prix pratiqués dans le voisinage (mentionner que le prix sera fixé « conformément à l'indice INSEE »). Si le loyer est sous évalué, nous consulter pour savoir si vous pouvez déplaçonner.

Résiliation de bail commercial. A signer si le bailleur et le locataire sont d'accord pour que le locataire rende les clefs. S'il y a des nantissements ou des privilèges sur le fonds de commerce : notifier par huissier la résiliation de bail aux créanciers inscrits en précisant que la résiliation ne prendra effet qu'un mois après la notification.

Autorisation de cession de bail commercial : A remplir lorsque le locataire veut céder son fonds de commerce. Le propriétaire peut assortir son autorisation de conditions selon ce qui est indiqué dans le bail.

Autorisation de sous location : A signer lorsque le locataire demande l'autorisation de sous louer. Bien relire le bail Le propriétaire peut demander à cette occasion une augmentation du loyer.

Autorisation de gérance : Si le locataire commerçant veut mettre son fonds en gérance. Il faut l'autorisation du propriétaire si le bail le prévoit. Relire les conditions du bail.

Autorisation de domiciliation d'entreprise : Le locataire d'un bail d'habitation peut demander cette autorisation lors de la création d'une entreprise. Mais il ne doit être question que d'une boîte postale, le locataire ne peut pas recevoir de clientèle. Rien ne change dans les conditions du bail d'habitation. L'autorisation n'est valable que pour 5 ans s'il s'agit de la création d'une société.

Lettre au contrôleur : A envoyer au contrôleur des impôts dans le mois du départ du locataire afin de ne pas être responsable du paiement de la taxe d'habitation à la place de son locataire.

Lettre à l'administrateur judiciaire : Si le locataire commerçant ne paye plus son loyer il faut aller voir au greffe du tribunal de commerce s'il est en liquidation de biens ou en redressement judiciaire. Si cela est le cas, il faut envoyer cette lettre à l'administrateur qui a été désigné et dont le greffe du tribunal vous donnera le nom. L'administrateur a un mois pour vous répondre s'il poursuit les activités auquel cas il faudra que le loyer soit payé.

Lettre déclaration de créance : A envoyer à l'administrateur en cas de liquidation de biens ou de redressement judiciaire pour indiquer le montant des loyers et charges dus.

Lettre pour la commission de conciliation des baux d'habitation. Lettre à envoyer lorsque le loyer est sous évalué et que le propriétaire a commencé une procédure article 17C pour mettre le loyer au niveau de celui pratiqué dans le voisinage. La chambre

syndicale assurera la défense de vos intérêts devant cette commission. Faites très attention de ne pas laisser passer la date d'échéance du bail.

Lettre pour la commission de conciliation des baux commerciaux : Lors du renouvellement du bail si le loyer est sous évalué, le propriétaire peut faire délivrer un congé par huissier avec offre de renouvellement moyennant un prix dé plafonné (nous consulter à ce sujet) et il devra ensuite saisir la commission de conciliation. La Chambre Syndicale a un représentant qui défend les intérêts du propriétaire.

Si vous souhaitez d'autres explications : [cliquez ici](#).