Quelles sont les conditions pour louer une maison en toute sérénité ?

Description

Les conditions pour louer une maison sont nombreuses et méritent toute votre attention à chaque étape : de la préparation de la location à la sélection du locataire, de la rédaction du contrat de location à la déclaration des revenus. Retrouvez toutes les informations et les conseils utiles pour louer une maison ou un appartement facilement en toute légalité.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

Quelles sont les conditions pour louer une maison

Vous avez réalisé un investissement locatif dans un appartement ? Vous voulez louer la maison de vacances de vos parents quelques semaines l'été ? Vous partez plusieurs mois travailler à l'étranger et souhaitez louer votre studio parisien pendant cette période ? Les locations immobilières présentent une grande variété de cas de figures comme par exemple le [bail de résidence secondaire](#), [bail solidaire](#), [bail pour couple à seul nom](#), [bail glissant](#), [bail mobilité](#). Essayons de regrouper les conditions de contrat de location selon chaque cas.

	Conditions locataire	Conditions bailleur
Location vide	<ul style="list-style-type: none">– Préavis de 3 mois– Dépôt de garantie limité à 1 mois– Pas de refus discriminatoire	<ul style="list-style-type: none">– Durée de 3 ans pour propriétaire personne physique / 6 ans pour personne morale– Renouvellement par tacite reconduction– Préavis de 6 mois limité à des certains cas (vente, reprise, troubles)– Signature d'un bail écrit conforme au modèle– Fiscalité : revenus fonciers

Location meublée	<ul style="list-style-type: none">– Préavis de 1 mois– Dépôt de garantie limité à 2 mois– Pas de refus discriminatoire	<ul style="list-style-type: none">– Durée d'un an (9 mois pour un étudiant)– Renouvellement par tacite reconduction (ou sans renouvellement pour un bail étudiant)– Fournir les meubles nécessaires pour vivre, manger et dormir (liste des meubles obligatoires selon le décret du 31 juillet 2015)– Préavis de 3 mois limité à des certains cas (vente, reprise, troubles)– Signature d'un bail écrit conforme au modèle– Fiscalité : revenus micro BIC ou BIC réel
Location saisonnière	<ul style="list-style-type: none">– Versement a compte ou arrhes	<ul style="list-style-type: none">– Durée libre inférieure à 90 jours– Pas de renouvellement prévisible– Contrat écrit
Location meublée mobilité	<ul style="list-style-type: none">– Mobilité professionnelle ponctuelle– Préavis de 1 mois– Sans dépôt de garantie– Pas de clause de solidarité en cas de colocation– Paiement forfaitaire des charges	<ul style="list-style-type: none">– Durée de 1 à 10 mois– Pas de renouvellement au-delà de 10 mois– Sans changement d'usage du bien

Attention ! Dans les grandes villes, les locations touristiques saisonnières sont de plus en plus encadrées. A Paris, même la location ponctuelle de sa résidence principale pour moins de 120 jours doit faire l'objet d'une déclaration en ligne et du paiement de la taxe de séjour. Le numéro attribué figure sur l'annonce de location.

Le [contrat de location meublé touristique](#), en dehors de la résidence principale, doit en outre être autorisé et faire l'objet d'une compensation financière. La loi ELAN du 23 novembre 2018 renforce les sanctions pour les propriétaires qui ne déclarent pas ces locations auprès de la mairie (amende de 5000 euros) ou n'envoient pas les relevés

de location à leur mairie (amende de 10000 euros). Rappelons qu'un changement d'usage est un préalable nécessaire dont le défaut est sanctionné par une amende de 50000 euros.

Quels sont les documents nécessaires à la location d'une maison ?

Documents fournis par le propriétaire

La liste des documents obligatoires s'est étoffée en application de la loi ALUR du 24 mars 2014. Désormais, le propriétaire doit fournir à son locataire et annexer au contrat de location d'une maison vide :

- Un dossier de diagnostics techniques comprenant : la performance énergétique, les risques d'exposition au plomb (pour les immeubles créés avant 1949), les risques et pollutions (si le logement est situé dans une zone à risques), l'état de l'installation électrique (si elle a plus de 15 ans), l'état de l'installation de gaz (si l'installation ou son certificat de conformité ont plus de 15 ans). Un diagnostic amiante doit être tenu à la disposition du locataire.
- Une notice d'informations conforme au modèle défini
- L'état des lieux d'entrée à réaliser lors de la remise des clés,
- Une liste des équipements technologiques disponibles (accès internet, câble, TNT, fibre, ADSL...)
- La grille de vétusté si les parties ont décidé d'en faire application,
- Un extrait du règlement de copropriété concernant la jouissance des parties communes et privatives et la quote-part des charges.

Pour les contrats de location meublée de maison ou d'appartement, il faut en complément annexer un inventaire détaillé du mobilier conforme à la liste minimale rendue obligatoire pour toute location meublée depuis le 1er septembre 2015 :

- Lit avec couette ou couverture,
- Volet ou rideaux dans les chambres, comme quand on [loue une chambre étudiante](#)
- Table et sièges,
- Rangement (étagères, armoire...),
- Luminaires,
- Cuisine : plaque de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, congélateur ou compartiment à congélation dans le réfrigérateur, ustensiles de cuisine, vaisselle

suffisante

- Matériel de ménage et d'entretien (aspirateur, balai, serpillière...)

La loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 a créé la possibilité d'envoyer les extraits de règlement de copropriété et les diagnostics par email, avec l'accord du futur locataire, pour alléger un peu le contrat de location !

Documents fournis par le locataire

Le propriétaire ne peut plus demander tout ce qu'il veut à son candidat locataire. Certains bailleurs par peur de ne pas choisir un locataire sérieux avaient largement exagéré les pièces exigées. De la même façon, certaines agences immobilières exigeaient des dossiers colossaux à présenter à leurs clients bailleurs.

Le décret du 5 novembre 2015 pris en application de la loi ALUR du 24 mars 2014 limite les pièces justificatives exigibles d'un candidat à la location. L'article 1 du décret précise : *« les pièces produites peuvent être des copies des documents originaux. Elles sont rédigées ou traduites en langue française et les montants inscrits convertis en euros. Les documents originaux doivent pouvoir être présentés à la demande du bailleur. »*.

Quels sont les documents qu'un propriétaire peut demander à son locataire ?

- Un document d'identité avec photo et signature : carte nationale d'identité, passeport, permis de conduire, carte de séjour ;
- Une seule pièce justificative de domicile : 3 dernières quittances de loyer, attestation du bailleur que le candidat locataire est à jour de ses paiements de loyer, attestation sur l'honneur d'une personne hébergeant le candidat locataire, dernier avis de taxe foncière ou titre de propriété ;
- Un ou plusieurs documents relatifs aux activités professionnelles du locataire : contrat de travail, contrat de stage, attestation de l'employeur comportant la rémunération et la période d'essai éventuelle, extrait Kbis (pour une société commerciale) ou extrait D1 (pour un artisan), copie de la carte professionnelle (pour une profession libérale), carte d'étudiant ou certificat de scolarité (pour un étudiant), toute pièce récente pour les autres professionnels ;
- Un ou plusieurs documents relatifs aux ressources : dernier avis d'imposition connu ou un document équivalent à l'étranger, 3 derniers bulletins de salaire, 2 derniers bilans, attestation de ressources de l'exercice en cours délivré par un comptable, justificatif officiel de versement d'une pension de retraite, d'allocations

de retour à l'emploi, de prestations sociales ou familiales, attestation de simulation des aides au logement, avis d'attribution d'une bourse étudiante, taxe foncière ou titre de propriété, justificatifs de revenus fonciers ou de rente ou de revenus de capitaux mobiliers.

Il est par conséquent interdit de demander d'autres documents tels que extrait de casier judiciaire, relevés bancaires, autorisation de prélèvement automatique, carte de sécurité sociale, contrat de mariage, attestation d'absence d'emprunt en cours... Ces exigences concernent aussi bien les locations de maisons vides que les locations de maisons meublées.

Dans son annexe 2, le décret prévoit également la liste des pièces exigibles auprès de la [caution bail habitation](#) du logement. A noter, la loi ELAN permet désormais de ne plus recopier à la main les engagements de la caution.

Quelle sanction si un propriétaire demande d'autres documents que ceux de cette liste ? Il risque une amende administrative de 3000 euros pour un bailleur personne physique et de 15000 euros pour un bailleur personne morale. Le préfet doit informer le propriétaire avant de le sanctionner et lui permettre de s'expliquer. Aucune amende ne peut être prononcée plus d'un an après avoir constaté les faits.

Lors de la signature du bail vide ou du bail meublé, le locataire doit également fournir une attestation d'assurances sur les risques locatifs qui est obligatoire.

Les conditions pour louer sa maison : résidence principale ou résidence secondaire

La qualification de résidence principale ou de résidence secondaire du locataire pour une location de maison ou d'appartement détermine la loi applicable.

Location de résidence principale

Le locataire qui loue une maison à titre de résidence principale est soumis à la loi du 6 juillet 1989. Son article 2 donne la définition suivante : «*La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation* ».

L'article exclut des résidences principales les logements-foyers, les logements meublés, y compris ceux du nouveau [bail mobilité](#), les logements de fonction ou ceux des travailleurs saisonniers.

Une personne ou un foyer n'a qu'une résidence principale. C'est le domicile légal des membres du foyer et l'endroit où ils habitent le plus souvent dans l'année.

Location de résidence secondaire

Les résidences secondaires sont toutes les autres maisons : location meublée inoccupée, maison de vacances, Ces résidences sont louées occasionnellement pour des périodes de courte durée, à la semaine ou au week-end.

Le contrat de location d'une résidence secondaire est soumis au droit civil classique des contrats. Le formalisme est donc moins important que pour les locations d'habitation en résidence principale.

Louer sa maison: le faire seul ou passer par une agence immobilière ?

Faut-il louer son bien immobilier directement de particulier à particulier ou le confier à une agence immobilière ? Plusieurs critères permettent de sélectionner la meilleure solution en fonction de la situation du propriétaire :

- La localisation du bien : si vous louez un bien loin de votre domicile, il est plus facile d'en confier la gestion à une agence immobilière locale. Celle-ci assurera non seulement la recherche du locataire et les visites mais aussi les réparations et la gestion quotidienne.
- Le rendement espéré : confier un bien immobilier à une agence génère un coût supplémentaire entre les honoraires de location et les honoraires de gestion. Le propriétaire peut en tenir compte lors de l'établissement du loyer mais en zone tendue comme à Paris, le loyer est plafonné. En outre, certains locataires refusent de chercher un bien via une agence immobilière pour économiser la partie de frais leur incombant.
- Le temps disponible : mise en location du bien, recherche de locataires, organisation des visites, signature du contrat de location, établissement de l'[état des lieux](#), appel des loyers, paiement des charges et des réparations, relations avec le locataire et parfois le voisinage... Si vous n'avez pas le temps suffisant à

consacrer à la gestion de la location, confiez-la à une agence immobilière.

- La gestion tranquille : la Cour de cassation a décidé le 16 novembre 2016 que l'agent immobilier doit s'assurer de la solvabilité des candidats locataires. En passant par une agence immobilière, le bailleur délègue le choix du bon locataire, la gestion des impayés de loyer, la gestion des litiges avec le locataire ou avec le voisinage...

Attention à la répartition des frais d'agence : les frais liés à l'établissement de l'[état des lieux en colocation](#) par exemple, peuvent être mis à la charge du ou des locataires dans la double limite de 3 euros par mètre carré de surface habitable et de 50% du montant total. De la même manière, les frais de dossier, de visite et de rédaction du contrat de location, sont imputables au locataire dans la double limite de 50% du total et d'un prix par mètre carré habitable variable selon les communes (entre 8 et 12 euros TTC/M2). Les frais de gestion locative (appel des loyers, encaissement, quittance...) sont uniquement à la charge du propriétaire.

Comment bien rédiger le contrat de location d'une maison?

Contrat de location d'un logement vide

Pour tous les baux de maison vide signés désormais, le contrat de location doit être conclu par écrit et signé en autant d'exemplaires que de parties (propriétaire, chaque colocataire, caution). Ce contrat doit être conforme au contrat de bail réglementaire. Ce modèle de [contrat de location vide](#) comporte certaines informations obligatoires comme :

- Nom et prénom ou dénomination sociale et adresse du propriétaire, nom et prénom de chaque locataire pour l'identification des parties .
- Date de prise d'effet (qui peut être différente de la date de signature), durée du bail, type de bail (bail d'habitation ou [bail mixte](#) habitation et exercice d'une profession libérale) – le [bail commercial](#) et le bail professionnel sont soumis à des réglementations spécifiques pour l'information sur le bail .
- Description du logement et équipements communs et privés, nature et montant des travaux effectués depuis le dernier contrat de location, surface habitable (en cas d'erreur, une diminution du loyer peut être envisagée). Les modes de production d'eau chaude et de chauffage, les éléments annexes du logement (grenier, cave, garage...), la date approximative de construction et l'existence d'une copropriété sont des éléments à indiquer, pour les informations sur le

logement.

- Montant du loyer, mode de règlement, modalités de révision, montant du loyer payé par le dernier locataire, montant du dépôt de garantie éventuel. Pour les appartements loués à Paris, l'encadrement des loyers impose d'ajouter le montant du loyer de référence, du loyer de référence majoré et le complément de loyer éventuel pour les informations sur le loyer : .
- Si une agence immobilière est intervenue, le contrat de location précise la répartition des frais entre propriétaire et locataire et les règles relatives au plafond de frais imputables aux locataires ce sont les informations concernant les frais d'agence : .
- Informations concernant les charges locatives : provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges sous forme d'un forfait ; montant des charges ou de la provision.

Contrat de location d'un logement meublé

Pour les locations meublées, les conditions de forme sont identiques : rédaction d'un bail écrit avec autant d'exemplaires que de parties, signés entre les parties (acte sous seing privé) ou bail authentique devant notaire, conforme au modèle établi le 1er août 2015.

Le modèle de [contrat de location meublé](#) instauré reprend également les mêmes informations concernant l'identité des parties, la description du logement, les modalités du bail meublé, le loyer et les frais annexes.

Clauses interdites dans les contrats de location

Après de très nombreux litiges dans ce domaine, le législateur est intervenu pour définir des [clauses réputées non écrites](#), sans effet, si elles sont insérées dans un bail :

- La clause obligeant le locataire à choisir une compagnie d'assurances donnée ;
- Autre clause obligeant le locataire à payer son loyer par prélèvement automatique ;
- Il y a la clause mettant à la charge du locataire le paiement d'impôt imputable au bailleur comme la taxe foncière ;
- Une clause prévoyant des frais de résiliation du bail ou des frais de rédaction de quittance de loyer ;
- La clause limitant la liberté du locataire comme l'interdiction d'exercer une activité

associative ou professionnelle ;

- Concernant la détention d'un animal domestique (sauf les chiens d'attaque de catégorie 1) : la clause interdisant .

Quelques conseils pour bien louer sa maison

Bien louer sa maison de vacances ou [son appartement](#) en ville demande un minimum d'efforts. Voici quelques conseils pour mettre en valeur le bien immobilier :

- **Proposer de belles photos !** L'annonce de location passe aujourd'hui par un site web et nécessite des photos attractives de l'appartement ou de la maison. Une vidéo ou une visite virtuelle peuvent également être des atouts pour louer son bien immobilier plus vite.
- **Des arguments convaincants** : mettre en avant les avantages du bien comme sa localisation, sa luminosité, la proximité des transports et des commerces, le calme d'une chambre sur cour, le prix, les lieux de culture, de sport ou de loisirs accessibles...
- **Ajouter des services** : faciliter la vie du locataire en proposant des services comme une connexion internet déjà en place à l'arrivée ou la possibilité d'aménager un dimanche.
- **Être raisonnable sur les exigences** : inutile de demander des conditions de ressources du locataire équivalentes à 5 fois le montant du loyer ! Calculer un « reste à vivre » de 70% environ est suffisant, comme une banque le fait pour accorder un emprunt immobilier.
- **Opter pour une décoration simple et adaptable** : chaque locataire a des goûts différents. En location vide, le bailleur évitera de peindre les murs en rouge et opte pour des couleurs claires et neutres. En location meublée, le propriétaire sélectionne un mobilier solide et facile à déplacer pour permettre au locataire d'agencer la maison ou l'appartement à sa façon. Un mobilier économique, à renouveler régulièrement entre deux locations, est préférable. Le bailleur évite de recycler tous ses vieux meubles et sa vieille vaisselle dépareillée ! Ensuite, des touches de couleurs dans la décoration peuvent apporter du charme sans piéger le locataire dans un style particulier.