

La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

Description

La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs est l'un des documents obligatoires à annexer au contrat de bail. Depuis la [loi ALUR](#) en date de 2015, ce document est obligatoirement remis au locataire par le bailleur.

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 !

[Agir contre son locataire : demander un devis gratuit](#)

[Litige avec son propriétaire : demander un devis](#)

Qu'est ce que la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs ?

La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs nécessite d'être définie afin d'en préciser le contenu et sa valeur.

La définition de la notice d'information

La notice d'information a pour but d'**informer** le locataire et le bailleur de leurs droits et obligations respectives pendant la durée du bail.

Ainsi, les rapports entre les deux parties seront simplifiés puisque leurs droits et obligations seront consenties.

Le contenu de la notice d'information

La notice d'information contient :

- La durée du contrat de location ;
- Toutes les conditions financières liées au [loyer](#), [charges](#), etc ;
- Les droits et obligations des parties ;
- Le dépôt de garantie ;

- La durée du [préavis](#) ;
- Les demandes spécifiques de chaque partie.

Ce document peut aussi contenir les démarches à suivre **en cas de litiges** tels que le non paiement du loyer par exemple. Alors, le locataire et le bailleur doivent y prêter une grande attention avant de le signer.

A noter : La notice d'information explique comment mettre fin à la location lorsque le contrat est résilié ou à la fin de la durée du bail s'il n'est pas renouvelé.

La notice d'information, un document obligatoire

Depuis la **loi ALUR** entrée en vigueur par un [arrêté](#) en date du 29 mai 2015 relatif à l'[encadrement](#) des loyers, la notice d'information est devenue une annexe **obligatoire**. Désormais, le propriétaire a l'obligation de fournir une notice d'information.

Le contenu de ce dernier est prévu par le droit immobilier et le Code civil. Dans ce cas, il ne peut être modifié par les parties.

Zoom : si le bien est donné en location, le propriétaire doit veiller à établir un contrat de location à signer avec le locataire. LegalPlace vous propose un modèle de [contrat de location](#) à personnaliser grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Quels sont les droits et obligations des signataires d'un contrat de bail locatif ?

La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs renforce et précise les droits et obligations des différentes parties signataires.

Les obligations du bailleur

Souvent, le bailleur a 3 obligations envers le locataire :

- Mettre à disposition le bien de sorte à ce que le locataire puisse l'avoir en sa possession ;
- La conformité et la destination du bien conformément au bail prévu ;
- Le [bon état du bien](#) au moment de sa délivrance.

De plus, le logement ne doit présenter aucun risque pour le locataire. Par exemple, les installations électriques ne doivent présenter aucun danger pour le locataire.

A noter : Autre exemple, le propriétaire a à sa charge l'entretien annuel de la chaudière.

Les sanctions en cas de non respect des obligations du bailleur

En cas de non respect, le locataire dispose de 3 possibilités :

- L'exécution obligatoire du contrat si possible ;
- La [résiliation](#) du contrat de bail ;
- La [réduction du loyer](#) ou le paiement de dommages et intérêts.

Les obligations du locataire

Le locataire doit faire face à des **obligations actives** et **passives**.

Les obligations actives sont :

- Le paiement du loyer ;
- Usage paisible du bien ;
- Assurer l'entretien du bien.

Les obligations passives sont :

- Ne pas sous-louer le bien ;
- Ne pas porter atteinte à la destination du bien.

Tout comme le bailleur, le locataire a des obligations. Celui-ci s'engage à ne pas modifier la destination du bien, à maintenir le bien en bon état, à l'entretenir et effectuer les "petites réparations" si nécessaires.

A noter : En colocation, une clause de solidarité contraint les locataires à être solidaires entre eux en cas de loyer impayé.

Les droits du locataire

Le locataire est en plein droit d'apporter **certaines modifications** au logement comme un changement de peinture ou de tapisserie.

Toute clause d'un contrat de bail allant à l'encontre de ces droits est abusive et les clauses abusives peuvent causer la nullité du contrat.

Modèle de notice d'information

La notice d'information du locataire et du bailleur est un document obligatoire dont le contenu est fixé par arrêté.

Sa rédaction doit donc naturellement être faite avec attention. Il peut alors se révéler très utile de se référer au modèle ci-dessous.

[Modèle de Notice d'information à télécharger](#)

FAQ

Quand faut-il remettre la notice d'information ?

La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs doit être remise au moment de la signature du bail de location. Elle est en effet directement annexée au contrat de bail. Il est en général conseillé de le remettre aux parties avant la conclusion du contrat afin qu'elles aient le temps d'en prendre connaissance.

La notice d'information est-elle payante ?

Non, la notice d'information est gratuite. De nombreux modèles sont en effet disponibles en ligne et permettent aux parties d'annexer ce document au contrat de bail, conformément aux dispositions législatives applicables.

Quels sont les autres documents à annexer au contrat de location ?

Certains autres documents doivent également être annexés au contrat de bail :

- Un dossier de diagnostic technique ;

- L'état des lieux d'entrée réalisé lors de la restitution des clés ;
- L'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- Un extrait du règlement de copropriété si le logement est situé dans un immeuble en copropriété.