

La fin d'un bail locatif

- Bonnes pratiques -

1. Différents moments pour résilier le bail

Au début de location

Uniquement pour un bail non enregistré dans les deux mois par le propriétaire et si

- le propriétaire est mis en demeure d'effectuer l'enregistrement et
- qu'il néglige d'enregistrer le contrat dans le mois qui suit la mise en demeure

Attention, cette règle reste applicable tant que le bail n'est pas enregistré.

En cours de location

Les conditions de rupture d'un contrat de bail dépendent :

- des conditions de préavis, de type de bail et d'indemnités
- de la partie qui rompt le bail
- de la région où est enregistré le bail

En fin de location

Locataire et propriétaire doivent remettre un préavis de rupture de bail à l'autre partie.

- Bail de 3 ans : préavis de 3 mois pour toutes les parties
- Bail de 9 ans : préavis de 6 mois pour le propriétaire, préavis de 3 mois pour le locataire

Bon à savoir



La loi n'impose pas de forme particulière pour la notification de préavis.

Notifiez le préavis par écrit et garantissez cet écrit par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Quelques jours de retard peuvent engendrer une reconduction tacite et automatique du bail.

2. Trois actions à la sortie du locataire



État des lieux de sortie

L'objectif est de vérifier que le locataire remet le bien dans lequel il l'a reçu - à l'exception de l'usure locative normale.



Prise en charge des dégâts

En cas de dégâts, le locataire doit faire le nécessaire pour remettre le bien en l'état.



Décompte des charges

Le décompte de charges à réaliser à la sortie couvre la somme des provisions moins les charges réelles jusqu'à la sortie.

Bon à savoir



L'état des lieux de sortie peut servir de preuve légale en cas de litige.

Si le locataire ne prend pas en charge la réparation des dégâts qui lui incombent, le propriétaire peut prélever le montant des réparations sur la garantie locative.

Le propriétaire doit rembourser l'excédent de provisions perçues si le locataire le demande par lettre recommandée.