

Dernière mise à jour le 29 avril 2024

# Un propriétaire doit établir un bail conforme au contrat type, sinon il encourt une amende, voire une peine de prison

Un bail Quand un bien immobilier est loué, au titre de la résidence principale du locataire, le propriétaire bailleur doit utiliser un contrat de location à usage d'habitation. Le bail ...

## Sommaire

- Un bail
- Par écrit
- Une amende

## Un bail

Quand un bien immobilier est loué, au titre de la résidence principale du locataire, le propriétaire bailleur doit utiliser un contrat de location à usage d'habitation.

Le bail doit être conforme au contrat type, dont le contenu est défini par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

Un modèle est fourni pour la location nue, et un pour la location meublée.

## Par écrit

Le bail doit être fait par écrit :

- En autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire).
- Il peut prendre la forme d'un acte sous signature privée (rédigé et signé par des particuliers)
- Un acte authentique établi par un notaire, rédigé dans le respect de loi, et dont le contenu peut avoir la même valeur qu'une décision judiciaire.

La rédaction d'un contrat de location, par écrit, conforme au modèle réglementaire, permet de s'assurer que la réglementation a bien été respectée,.

Le législateur vient d'instaurer une nouvelle sanction à l'encontre des bailleurs en cas de bail non conforme (nouv. Art. 3-4 de L. n° 89-462, 6 juill. 1989, créé par L. n° 2024-322, 9 avr. 2024. art. 31).

Le propriétaire est tenu, aussi de fournir au locataire qui le souhaite :

- Une quittance avec le détail des sommes versées, en distinguant le loyer et les charges
- Un reçu en cas de paiement partiel.

## Une amende

Le propriétaire qui refuse de rédiger un bail conforme à la réglementation et de délivrer une quittance ou un reçu sur demande du locataire, et qui dissimule ces obligations, peut être puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros

d'amende.

L'amende peut se monter à 100 000 € pour une personne morale.

Article 31

(...)

« Art. 3-4. - Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourrent une amende suivant les modalités prévues à l'[article 131-38 du code pénal](#). »

Le bail doit être fait **par écrit** en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, avec à minima le propriétaire et le locataire.

Il doit contenir les éléments nécessaires, et être conforme au modèle de bail réglementaire.