

# NOTICE D'INFORMATION : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Cadre réglementaire de la location d'habitation (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 & Décrets d'application)

**Objet de la notice :** Cette notice récapitule les principales obligations légales, administratives et techniques incombant au propriétaire bailleur dans le cadre de la mise en location d'un logement (nu ou meublé). Elle est destinée à sécuriser la gestion locative et prévenir tout litige.

## 1. OBLIGATION DE DÉCENCE & DE SÉCURITÉ

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (Décret n° 2002-120), ne présentant pas de risques manifestes pour la santé ou la sécurité physique des occupants :

- **Surface minimale :** Une pièce principale ayant une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m (ou un volume d'au moins 20 m<sup>3</sup>).
- **Sécurité du bâtiment :** Étanchéité à l'air et à l'eau, garde-corps solides aux fenêtres et balcons, canalisations et équipements conformes aux normes.
- **Performance énergétique :** Respect des seuils maximaux de consommation d'énergie (interdiction progressive de louer les passoires thermiques classées G, puis F).
- **Absence de nuisibles :** Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles ou parasites (puces de lit, cafards, rats).

## 2. OBLIGATION D'ÉQUIPEMENT (LOCATION MEUBLÉE)

Conformément au Décret n° 2015-981, un logement meublé doit comprendre au minimum :

- Literie complète (matelas, couette ou couverture) dans chaque chambre.
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres (volets ou rideaux).
- Plaques de cuisson et four (ou four à micro-ondes).
- Réfrigérateur avec freezer ou congélateur.
- Vaisselle, ustensiles de cuisine, table et sièges en nombre suffisant.
- Étagères de rangement, luminaires et matériel d'entretien ménager.

## 3. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT) OBLIGATOIRE

Le bailleur doit joindre au contrat de location les diagnostics immobiliers suivants à jour :

| DIAGNOSTIC                                  | CHAMP D'APPLICATION                              | VALIDITÉ                              |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) | Tous logements (sauf occupation < 4 mois/an)     | 10 ans                                |
| CREP (Constat Risque Exposition Plomb)      | Logements construits avant le 1er janvier 1949   | 6 ans (location)                      |
| État Électricité & Gaz                      | Installations de plus de 15 ans                  | 6 ans                                 |
| ERP (État des Risques et Pollutions)        | Zones couvertes par un plan de prévention        | 6 mois                                |
| Diagnostic Bruit (PEB)                      | Zones de bruit définies par un plan d'exposition | Valide tant que le PEB reste inchangé |

## 4. ENTRETIEN, RÉPARATIONS & JOUISSANCE PAISIBLE

- **Entretien des locaux en état de servir :** Effectuer toutes les réparations nécessaires qui ne sont pas à la charge du locataire (réparation du gros œuvre, réfection de la toiture, remplacement de la chaudière, mise aux normes électriques).

- **Garantir la jouissance paisible** : Le bailleur ne peut pas s'introduire dans le logement sans l'accord préalable du locataire, ni s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire tant qu'ils ne constituent pas une transformation du bien.
- **Délivrance de quittance** : Transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande, dès lors que le loyer et les charges ont été intégralement réglés.

**À retenir — Sanctions en cas de manquement :**

Le non-respect de l'obligation de délivrance d'un logement décent peut entraîner la suspension du versement des allocations logement (CAF), une réduction forcée du loyer par décision judiciaire, ou la réalisation de travaux imposée sous astreinte.

---

Document d'information mis à disposition par **ImmoAide** — Conciergerie & Assistance aux Propriétaires Bailleur  
Site web : [immoaide.fr](https://immoaide.fr)