



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Quelques apports majeurs de la loi ALUR (2014-366) dans les relations entre propriétaires et locataires.

La loi ALUR a déjà été abordée précédemment au sein de plusieurs fiches techniques, sur divers sujets : [l'action en diminution de loyer](#), [la colocation](#), [le préavis](#), [les marchands de liste](#), [les intermédiaires](#).

La présente fiche technique a pour objet de présenter les modifications majeures de la loi ALUR, en ce qui concerne le contrat de bail entre un bailleur et un locataire et leurs rapports.

Attente de décrets sur certains apports de la loi ALUR

La loi ALUR prévoit la mise en place d'un modèle d'état des lieux, dont le contenu est attendu par la publication prochaine d'un décret.

Modèle de contrat de bail obligatoire

Le [décret 2015-587](#) est venu apporter, en annexes, deux modèles types de contrat de bail.

La 1^{ère} annexe est à destination des logements loués vides (sans meubles) sauf si ceux sont des logements à loyer modérés ou si les logements ont fait l'objet d'une convention avec l'état ou encore si le logement est loué en colocation et qu'il n'est pas signé 1 bail unique entre le bailleur et tous els colocataires.

La 2nde annexe vise les logements meublés sauf ceux en colocation lorsque le bailleur et les colocataires ne signent pas qu'un seul contrat de bail.

Pour les logements non concernés par ces 2 modèles de contrats-types, les locataires et bailleurs sont libres d'utiliser quand même le modèle de contrat type qui convient (que le logement soit nu ou meublé), sinon, ils établissent leur contrat obligatoirement de façon écrite et qui respecte le contenu de [l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989](#).

Nouvelle annexe : notice des droits et devoirs des locataires et bailleurs

La loi ALUR a prévu une nouvelle annexe au contrat de bail dont le contenu a été fixé par l'[arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale](#). Cette notice est obligatoirement annexée aux contrats de bail signés depuis le 1^{er} août 2015.

Familles de France a souhaité vous fournir [cette notice « prête à l'emploi »](#), qui n'est autre que la simple reprise de l'annexe de l'arrêté du 29 mai 2015, mise en forme, pour plus de lisibilité et de clarté.

Assurance habitation pour les risques locatifs

L'article 7 g) de la loi 6 juillet 1989 modifiée oblige le locataire à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il doit remettre au bailleur une attestation d'assurance lors de la remise des clés puis, chaque année, quand le bailleur la demande.

Apport de la loi ALUR : si le locataire ne remet pas au bailleur cette attestation, ce dernier peut mettre en demeure le locataire et l'informer de la volonté de souscrire une assurance pour son compte. Sans réponse de sa part, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire, dont le montant sera récupéré mensuellement, par 1/12^{ème}, avec le paiement du loyer (la somme sera inscrite sur la quittance et avis d'échéance)

Révision annuelle du loyer

Attention, un bailleur peut réviser le loyer du locataire tous les ans, uniquement si cette possibilité est précisée dans le contrat de bail. Cette révision, dans ce cas, a lieu une seule fois par an (selon une date fixée au contrat ou à date anniversaire du contrat) et ne peut pas dépasser l'Indice de référence des loyers (indice INSEE).

Apport de la loi ALUR : le bailleur qui n'a pas fait valoir cette clause du bail pendant toute une année ne peut plus revenir en arrière, la prescription est donc d'1 an pour les révisions qui devaient avoir lieu après l'entrée en vigueur de la loi ALUR, soit mars 2014. Les révisions antérieures ne sont pas soumises à la loi ALUR, leur prescription est de 5 années. Il pourra bien sûr le demander pour l'avenir, annuellement, mais il n'y aura pas de rétroactivité sur les mois précédents quand sa demande aura lieu après la date fixée au contrat (ou après la date anniversaire le cas échéant).

Exemple : aucune date n'est indiquée au bail dans la clause de révision, donc c'est la date anniversaire du bail qui compte, bail souscrit le 30 mars 2014. Le bailleur n'a pas effectué de révision en mars 2015 et nous sommes en janvier 2016 : il peut demander la révision uniquement à partir de janvier 2016 jusqu'en mars 2016 et devra effectuer une nouvelle demande dès mars 2016 pour faire valoir cette nouvelle révision dès mars 2016.

Travaux effectués par le propriétaire dans le logement loué

L'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée oblige le locataire à permettre l'accès du logement au bailleur pour la préparation et l'exécution de travaux. Les travaux visés sont ceux liés à l'amélioration, au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, à l'amélioration de la performance énergétique et ceux qui permettent au bailleur de remplir son obligation de décence.

Apport de la loi ALUR : le bailleur doit, avant début des travaux, informer le locataire de la nature et des modalités d'exécution des travaux par un courrier remis en mains propres au locataire ou envoyé en recommandé avec avis de réception. Ces travaux ne doivent pas être d'une durée supérieure à 21 jours sinon le prix du bail sera diminué à proportion du temps dont le locataire aura été privé de son logement. De plus, sauf accord exprès du locataire, les travaux ne peuvent avoir lieu le samedi, le dimanche et les jours fériés sans l'accord. Enfin, dans certains cas, les travaux peuvent être interdits. C'est lorsqu'ils présentent un caractère abusif ou ne respectent pas les conditions posées dans la notification.

Régularisation annuelle des charges

Les charges qui sont provisionnées mensuellement doivent être régularisées annuellement.

Apport de la loi ALUR : pour ce faire, le décompte par nature de charge avec le mode de répartition est transmis au locataire 1 mois avant la régularisation. A ces informations est jointe la note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude

sanitaire (quand ils sont collectifs). Est également précisé au locataire que les pièces justificatives sont à sa disposition dans des conditions normales pendant 6 mois après l'envoi du décompte.

Dès le 1er septembre 2015 : sur la demande du locataire, le bailleur pourra transmettre par mail ou courrier le récapitulatif des charges du logement.

Restitution du dépôt de garantie

Contrairement à des croyances, un dépôt de garantie est facultatif. C'est le bailleur qui décide s'il souhaite en exiger un au locataire lors de l'entrée dans les lieux. Son montant ne peut dépasser 1 mois de loyer, et il être versé par le locataire lui-même ou par une autre personne.

Apport de la loi ALUR : Si l'état des lieux de sortie conforme à l'état des lieux d'entrée, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie sous 1 mois ; mais si l'état des lieux de sortie fait état de différences par rapport à l'état des lieux d'entrée, la restitution est reportée à 2 mois. Dans les 2 cas, à défaut de restitution dans le délai prévu, la pénalité due au locataire est de 10% du montant du loyer, pour chaque période mensuelle commencée.

Prescription dans les actions liées au contrat de bail

Comme indiqué précédemment, la prescription de l'action en révision du loyer se prescrit par 1 an. Sinon, toute action qui repose sur le contrat de bail se prescrit part 3 années.

Par exemple, pour ce qui est de la révision annuelle des charges, la prescription de l'action est de 3 années.

La liste des seuls documents justificatifs qu'un bailleur peut demander à un candidat à la location

Toute personne qui recherche un logement en location ne pourra se voir demander d'autres documents que ceux fixés par le décret 2015-1437, à savoir :

- **Une pièce justificative de domicile**
- **Une pièce justificative d'identité en cours de validité avec photo et signature du titulaire**
- **Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles**
- **Un ou plusieurs documents attestant des ressources**

Pour plus d'informations [cliquer ici](#).

La caution n'a plus à fournir plus de justificatifs que nécessaire

En parallèle à la limitation des pièces justificatives demandées aux personnes qui candidatent pour une location de logement, le décret 2015-1437 liste les seuls documents qui peuvent être demandés à la personne qui se porte caution. Aucun bailleur, donc, ne peut demander d'autres justificatifs que ceux-ci depuis le 8 novembre 2015 :

- **Justificatif d'identité : 1 pour les personnes physiques, 2 pour les personnes morales**
- **Une seule pièce justificative de domicile**
- **Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles**
- **Un ou plusieurs documents attestant des ressources**

Pour plus d'information : [cliquer ici](#)