
Des modèles-types pour toutes les locations

Publié le 18/05/2014



Instaurés par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015.

Dans l'objectif de favoriser leur lisibilité et leur comparaison, la loi ALUR impose **un contrat-type pour le bail et un modèle-type pour l'état des lieux pour tous les contrats de location** (location vide, location meublée, colocation, sous-location).

Les frais d'agence immobilière sont encadrés pour le locataire.

La loi ALUR et le contrat de bail

Un contrat-type de bail doit être défini par décret et doit notamment contenir de nouvelles mentions devenues obligatoires :

- nom du locataire, description des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication, montant et description des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat...
- une notice informative rappelant le cadre juridique de la location (droits et obligations des parties, voies de recours, modalités de la garantie universelle des loyers...) est annexée au bail .

Attention : En cas d'écart de plus de 1/20e de la surface mentionnée dans le bail, le locataire peut réclamer, au bailleur ou au juge s'il y a refus, une diminution du loyer à proportion de l'écart constaté.

- dans **les zones tendues**, indication du loyer de référence et du loyer de référence majoré correspondant au type du logement.

- montant du dernier loyer acquitté par le dernier locataire (s'il a quitté les lieux depuis moins de 18 mois).

- renonciation au bénéfice de la garantie universelle des loyers.

Attention : un bailleur ne pourra demander à un candidat à la location et à sa caution que les documents justificatifs qui figureront sur une liste de pièces fixée par décret sous peine d'une amende de 3.000 €.

La loi ALUR et l'état des lieux

- l'état des lieux d'entrée et de sortie doit répondre à un modèle-type,
- chaque partie doit en avoir un exemplaire,
- le locataire a pendant 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux un droit de rectification. A défaut d'accord, le preneur peut saisir la commission de conciliation.

Bon à savoir : loi ALUR, une information du locataire renforcée.

La modification du dossier de diagnostic technique

(Cette mesure ne s'applique pas immédiatement)

Le **dossier de diagnostic technique** qui comportait jusqu'à présent le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat des risques d'exposition au plomb et l'état des risques naturels et technologiques, est complété par trois nouveaux documents :

- le diagnostic amiante,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- et l'état de l'installation intérieure et de gaz.

La notice d'information

Par ailleurs, il est créé une notice d'information annexée au bail, destinée à informer bailleur et locataire sur leurs droits et obligations respectifs. Son contenu est fixé par décret.

La loi ALUR et les honoraires d'agence

Seuls les frais d'agence consécutifs à l'état des lieux, à la rédaction du bail, à la visite du logement et à la constitution du dossier du locataire seront partagés entre ce dernier et le bailleur. Pour le reste, l'ensemble des honoraires de mise en location devra être acquitté par le propriétaire.

Depuis le 15 septembre 2014, la part facturée au locataire est plafonnée en fonction de l'emplacement du bien loué.