



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

ALUR

CONTRATS-TYPES DE LOCATION

Mise à jour décembre 2015

www.fnaim.fr

 @FNAIM



Former / Informer / Sécuriser



VOUS LOUEZ, EN TANT QUE LOCATAIRE OU BAILLEUR, UN LOGEMENT NU OU MEUBLÉ ?

(APPARTEMENT OU MAISON)

Un décret d'application de la loi
ALUR (n°2015-587 du 29 mai 2015)
définit un contrat-type de location.

Ces contrats (une version pour
logement nu et une pour logement
meublé) sont applicables
depuis le 1^{er} août 2015.

QU'EST-CE QUE LE CONTRAT-TYPE ?

Le contrat-type contient les clauses essentielles du bail dont les textes en vigueur imposent la mention par les parties au contrat.

QUELLES LOCATIONS SONT CONCERNÉES ?

Le contrat-type s'applique aux locations et aux colocations des logements nus ou meublés.

Il ne s'applique pas aux locations du parc social ni à la colocation à bail multiple, pour lesquelles des versions spécifiques seront définies ultérieurement par décret.

LE CONTENU DU CONTRAT-TYPE

La loi du 6 juillet 1989 prévoyait déjà un certain nombre de mentions obligatoires dans le bail, telles que la désignation des parties, la date de prise d'effet, la durée du contrat et la surface habitable (art.3), ou la reproduction obligatoire de certains paragraphes portant sur les honoraires de location (art.5).

La loi ALUR a complété ces mentions obligatoires et le contrat-type contient l'ensemble de ces clauses.

Ainsi notamment :

- ▶ la date de versement et le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire ;
- ▶ le montant et la description des travaux effectués depuis le départ du précédent locataire ;
- ▶ les postes d'honoraires des professionnels de l'immobilier facturables aux locataires ainsi que les plafonds applicables.

Le contrat-type vient en outre préciser certains éléments, comme la consistance du logement ou le détail des sommes dont devra s'acquitter le locataire : loyer, complément de loyer, charges...

Le contrat-type fixe un cadre de référence mais il prévoit également des clauses facultatives, que les parties sont libres de conserver ou pas : clause de solidarité en cas de colocation, clause de résiliation de plein droit en cas d'impayé de loyer ou à défaut d'assurance.

Le locataire et le bailleur peuvent également convenir d'ajouter d'autres clauses, sous réserve qu'elles soient conformes à la loi.

Le contrat-type reprend toutes les mentions rendues obligatoires par la loi ; celles-ci pouvant évoluer, il convient de vérifier ce qui est obligatoire au jour de la signature du contrat.

À SAVOIR

► Le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la **liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location (d'un logement nu ou meublé dans le parc locatif privé) et à sa caution** est paru. Il prévoit que les pièces produites peuvent être des copies des documents originaux, le cas échéant, traduits en langue française et les montants inscrits convertis en euros. Les documents originaux doivent pouvoir être présentés à la demande du bailleur. Ces dispositions sont applicables **depuis le 8 novembre 2015**.

PIÈCES À JOINDRE AU CONTRAT DE BAIL

Plusieurs documents doivent être fournis par le bailleur ou le professionnel immobilier.

Parmi les principaux :

UNE NOTICE D'INFORMATION SUR LES OBLIGATIONS ET DROITS RESPECTIFS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

La notice complète est consultable sur Legifrance : 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 (paru au Journal Officiel du 31 mai 2015).

UN DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

À ce jour, ce dossier doit comporter :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- un état des risques naturels et technologiques dans les zones concernées.

À terme, devront également être ajoutés :

- une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

UN EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Cet extrait concerne la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précise la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.





DÉCRETS À VENIR POUR LA LOCATION

Le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité publiera prochainement un texte pour les colocations à baux multiples et un pour les locations dans le parc social.

Doivent en outre être prochainement définis par décret :

- ▶ les modalités de réalisation l'état des lieux ;
- ▶ les contenus du diagnostic amiante et de l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité.

Avertissement

Cette information ne présente qu'une sélection des dispositions de la loi ALUR et n'est pas exhaustive. Seuls le texte de loi et un contact avec un professionnel de l'immobilier peuvent vous assurer de disposer de toutes les informations indispensables.

Certaines dispositions de la loi ALUR restent à préciser par décret.

Fédération Nationale de l'Immobilier / www.fnaim.fr