FNAIM

AGIR POUR LE LOGEMENT

ALUR

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS : VOS OBLIGATIONS DANS LE CADRE D'UNE LOCATION

Mise à jour décembre 2015

www.fnaim.fr

@FNAIM

Former / Informer / Sécuriser

VOUS LOUEZ UN APPARTEMENT OU UNE MAISON

Depuis le 1er août 2015, les contrats de location pour un logement nu ou meublé doivent être conformes à un contrat-type fixé par décret (N° 2015-587 du 29 mai 2015).

Propriétaires, lisez bien ceci !

CONTRAT DE LOCATION NUE

Les informations à mentionner dans le contrat de location sont les suivantes :

- le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire s'il a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail ;
- la nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou dernier renouvellement du bail ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

Et en + dans les zones « tendues »

- le loyer de référence et le loyer de référence majoré, qui seront définis par le préfet de département, selon les données des observatoires locaux des loyers.

Que se passe-t-il hors zones « tendues » ?

La fixation du montant du loyer reste libre.
Au moment du renouvellement du bail, une augmentation du loyer est possible, dans certaines conditions, si celui-ci est manifestement sous-évalué.

Attention à la mention de la surface habitable
Si la surface habitable est inférieure de plus d'un vingtième à celle indiquée dans le contrat de location, le propriétaire pourra supporter, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Exemple :
Surface habitable mentionnée dans le bail : 43 m²
Surface habitable réelle : 40 m²
Soit une différence de : 3 m²
Un vingtième de 43 est égal à : 2,15 (43 x 1/20 = 2,15)

Dans le cas présent, une erreur de 3 m² est donc supérieure à 2,15 et permet au locataire de demander une diminution de loyer proportionnelle à cette erreur.

- Une erreur de 3 m² sur une surface de 43 m² correspond à une différence de 6,97 % (3/43 x 100).

Si le loyer est de 1 000 €, le locataire peut demander une baisse à hauteur de 6,97 %.

- 6,97 % de 1 000 est égal à 69,7 € (1 000 € x 6,97/100). Le locataire peut donc demander que le loyer soit abaissé à 930,30 € (1 000 € – 69,7 €).

Soyez attentif aux mentions obligatoires !

Si dans le contrat de location ne sont pas mentionnés :

- la surface habitable,
- le dernier loyer payé par le précédent locataire,
- les loyers de référence (si applicables),

... le locataire pourra demander au propriétaire de compléter celui-ci dans un délai d'un mois.

Si le bailleur refuse ou ne répond pas, le locataire pourra saisir le juge afin d'obtenir, le cas échéant, une diminution de loyer.

À la date de publication de ce document, Paris intra-muros est la seule ville concernée par ce dispositif en 2015.

À SAVOIR

Dans le cadre d'une location meublée, le décret N° 2015-981 du 31 juillet 2015 a fixé la liste du mobilier minimal devant être présent dans le logement. **Le texte est entré en vigueur le 1er septembre 2015.**

Principe d'encadrement des loyers des locations nues et meublées

Afin de faciliter l'accès aux logements dans les zones « tendues », la loi ALUR vise à limiter le niveau des loyers — dans ces zones uniquement — **lors de la première location ou à la relocation**, et à contenir leur progression dans le temps.

Cette mesure s'applique aux logements nus et meublés, à usage d'habitation principale ou usage mixte professionnel/habitation principale.

DANS LES ZONES « TENDUES »

- Si la commune est couverte par un observatoire local des loyers, le préfet de votre département fixe chaque année par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique.
  - Loyer de référence = loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers ;
  - Loyer de référence majoré = loyer de référence + 20 % ;
  - Loyer de référence minoré = loyer de référence - 30 %.
- Le loyer fixé au moment de la conclusion du bail sera plafonné au montant du loyer de référence majoré. À noter : selon les caractéristiques du logement un complément de loyer pourra être appliqué, dans des conditions qui restent à fixer par décret.
- Une renégociation du montant du loyer, à la hausse ou à la baisse, pourra intervenir dans certaines conditions au moment du renouvellement du bail.

Attention : dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, le blocage des loyers par décret est maintenu dans les zones tendues. Le décret fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers ; le 1er août 2015, un nouveau décret (N°2015-931) est entré en vigueur pour une durée d'un an. Il concerne les loyers des logements nus et meublés.

HORS ZONES « TENDUES »

La fixation du montant du loyer est libre. Au moment du renouvellement du bail, une augmentation du loyer est possible, dans certaines conditions, si celui-ci est manifestement sous-évalué.

Honoraires de location nue ou meublée : pour qui ? pour quoi ?

Vous louez un bien par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier ? Jusqu'à présent, ses honoraires étaient fixés librement. Depuis le 15 septembre 2014, ceux qui sont facturés au locataire sont plafonnés, et varient selon la zone géographique et la taille du logement concerné (décret N°2014-890).

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

- les honoraires d'entremise et de négociation de l'agence immobilière sont à votre charge exclusive, et demeurent librement fixés.
- les honoraires de visite, de rédaction de bail, de constitution du dossier du locataire et d'établissement d'état des lieux à votre charge, sont également fixés librement.

QUANT AU LOCATAIRE

Les honoraires qu'il doit à l'agence concernent :

- la visite ;
- la constitution de son dossier ;
- la rédaction du bail ;
- l'établissement de l'état des lieux.

NB : le montant TTC à sa charge ne peut pas être supérieur à celui qui vous est imputé pour les mêmes prestations.

État des lieux

La réalisation de l'état des lieux peut-être assurée par le professionnel de l'immobilier chargé de gérer votre dossier, ou à l'amiable entre vous et votre locataire.

Sachez que le locataire peut demander à compléter l'état des lieux dans les 10 jours suivant sa signature.

En outre, pendant le premier mois de la période de chauffe, il peut demander que l'état des lieux soit complété par celui des éléments de chauffage.

Fin du bail

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

Pour donner congé à votre locataire, vous devez respecter un préavis de 6 mois en location nue*. Votre congé doit être justifié par votre intention de vendre ou d'habiter votre bien, ou pour un « motif légitime et sérieux ». En cas de vente, le locataire dispose d'un droit de préemption ; en cas de reprise du bien pour y habiter, le congé doit indiquer les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être qu'un proche.

LE LOCATAIRE QUANT À LUI...

Pour donner congé, il doit respecter un préavis de 3 mois dans le cadre d'une location nue**. Toutefois, le préavis est réduit à 1 mois — en faveur du locataire — dans certaines situations :

- lorsque le logement est situé dans une zone « tendue » ;
- en cas d'obtention par celui-ci d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- en cas de problème de santé, quel que soit son âge, constaté par un certificat médical, et justifiant un changement de domicile ;
- pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- enfin, pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement — APL — (cf. article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation).

* 3 mois en location meublée
** 1 mois pour une location meublée

FNAIM / Direction de la Communication - Décembre 2015 - SIREN 775 698 087 / Crédits photos : Thinkstock

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