

## Un contrat de location plus protecteur

Depuis le mois de mars 2014, la protection du locataire s'est améliorée, grâce à une meilleure information et à une limitation de ses obligations de garantie.

Les bailleurs essaient de se prémunir des locataires mauvais payeurs, en multipliant leurs exigences en matière de garanties. En général, le locataire doit justifier d'un revenu mensuel au moins égal à trois fois le montant du loyer. « Dans une ville comme Clermont-Ferrand, où le marché n'est pas tendu, une telle exigence est loin d'être systématique ».

Il faut ensuite que le locataire et, si nécessaire, la personne qui se porte caution produisent un avis d'imposition, des bulletins de salaire, une attestation d'employeur... Mais certains bailleurs sont beaucoup plus exigeants.

## Limitation des justificatifs

Pour mettre fin aux abus, la loi avait déjà dressé une liste des pièces ne pouvant être réclamées, comme les relevés bancaires ou un extrait de casier judiciaire. Mais ces interdictions ne semblent pas toujours respectées.

La loi Alur change de philosophie : un décret à paraître énumérera de façon limitative les pièces qui pourront être demandées au locataire et à la personne se portant caution.

Lorsque le montant des revenus du locataire est insuffisant, le bailleur peut demander qu'un proche se porte caution. Mais il ne peut pas réclamer cette garantie s'il a souscrit une assurance loyer impayé, sauf en cas de location à un étudiant ou un apprenti. La loi Alur lui interdit, en outre, d'exiger la signature du bail par un parent ou un enfant du locataire.

## Un contrat de location type

Tout contrat de location devra être conforme à un modèle, qui reste à définir par décret.

Pour plus de transparence, la loi Alur a ajouté une liste de mentions obligatoires, notamment le montant et la date de versement du dernier loyer par le précédent locataire s'il a quitté les lieux depuis moins de dix-huit mois. Devront également y figurer la nature et le montant des travaux réalisés depuis le dernier bail, les équipements d'accès aux technologies de la communication (le câble, par exemple) ainsi que le loyer de référence (dans les zones d'encadrement des loyers). En ce qui concerne la surface du logement, dont l'indication est obligatoire depuis 2009, la loi Alur ajoute une sanction en cas d'erreur. Si la surface réelle est inférieure de 5 % à celle indiquée dans le bail, le locataire peut demander une réduction de son loyer en proportion.

À défaut de réponse du bailleur dans les deux mois, le tribunal d'instance peut être saisi pour obtenir gain de cause. « Les litiges sur des mètres carrés manquants sont aujourd'hui rares. Ce n'est que si un différend survient pour un autre motif notamment une importante régularisation de charges que ce manquement est évoqué.

Si le locataire constate que ni la surface habitable ni le loyer de référence (ou le loyer du dernier locataire) ne figurent dans le bail, il a un mois pour demander la mise en conformité du contrat au propriétaire. Si aucune suite n'est donnée à cette mise en demeure dans un délai d'un mois, le locataire peut saisir le tribunal d'instance pour obtenir une diminution de loyer.

## Des diagnostics obligatoires

Certaines mentions ne doivent pas figurer dans le bail, comme l'obligation de payer le loyer par virement ou l'interdiction de détenir un animal. La loi Alur rallonge cette liste: aucune clause ne peut prévoir un supplément de loyer pour la location d'un équipement (par exemple, le câble).

Pour que le contrat de bail soit complet, doivent figurer en annexes le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic du constat de risque d'exposition au plomb pour les logements construits avant 1949 et l'état des risques naturels et technologiques si le logement est sur une zone à risques.

La loi Alur ajoute deux nouveaux diagnostics: la présence ou l'absence d'amiante, et l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité (décret en attente). « Ces informations devraient progressivement éliminer du marché de la location des logements dont les installations électrique sont vétustes ».

Enfin, doit être fournie une notice d'informations sur les droits et obligations des locataires et des bailleurs (contenu précisé dans un arrêté à venir).

### **Un délai pour modifier l'état des lieux**

Locataire et bailleur établissent un état des lieux dont les modalités vont être revues par décret (à paraître). Deux informations supplémentaires devront y figurer : la mention de l'index relevé sur les compteurs d'électricité et de gaz, si le logement est doté d'un chauffage ou d'un chauffe-eau individuel, ainsi que le bon fonctionnement du détecteur de fumée. « De nombreux litiges naissent au moment où le locataire rend son appartement et souhaite récupérer son dépôt de garantie. Ils sont souvent liés à un état des lieux d'entrée imprécis, peu détaillé, faisant référence à des notions comme "Bon état" ou "État moyen" sujettes à interprétation. Il est nécessaire d'être précis, voire pointilleux ».

Autre apport de la loi Alur : le locataire a désormais la possibilité de demander la modification de l'état des lieux pendant un délai de dix jours suivant son établissement. En cas de refus du bailleur, il peut saisir gratuitement la Commission départementale de conciliation, un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Le locataire a en outre l'obligation de souscrire un contrat d'assurance pour les lieux loués et fournir une attestation au bailleur. Autre nouveauté : si le locataire ne respecte pas cette exigence, le bailleur peut souscrire une assurance au nom du locataire et la lui faire payer.

### **Des frais plafonnés**

Si le logement a été trouvé via un agent immobilier, les honoraires qui lui sont dus sont partagés entre le bailleur et le locataire. Les frais à la charge de ce dernier ne peuvent être supérieurs à ceux payés par le propriétaire ni à un plafond fixé par décret (n° 2014-890 du 1er août 2014) : 12 €/m<sup>2</sup> dans les zones très tendues (par exemple, à Paris), 10 €/ m<sup>2</sup> dans les zones tendue (agglomération de Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille Montpellier, Nantes...) et 8 €/m<sup>2</sup> ailleurs. Auparavant, il était fréquemment demandé un mois de loyer au locataire et un mois au bailleur. Cette nouvelle règle va réduire les frais d'agence, surtout à Paris et pour les petites surfaces.

Autre dépense, l'état des lieux, qui peut désormais être facturé au locataire pour un montant maximum de 3 € par m<sup>2</sup>.

Quant au locataire d'un logement non meublé, il doit verser le montant d'un mois de loyer (hors charges) à titre de dépôt de garantie. Cette somme lui sera restituée au moment où il quittera le logement, à condition qu'il ait été bien entretenu et que loyers et charges aient été payés.

### **La garantie universelle des loyers en 2016**

Au 1er janvier 2016, la garantie universelle des loyers (CUL) devrait entrer en application.

Beaucoup d'incertitudes demeurent quant à son étendue et à son financement. Alors qu'elle devait s'adresser à tous les locataires, elle pourrait, en raison du coût qu'elle représente, ne concerner que les jeunes salariés et les personnes en situation précaire. Cette garantie vise à protéger les propriétaires des risques d'impayés. Pour pouvoir en bénéficier, le bailleur n'aura pas à souscrire d'assurance loyers impayés, ni à demander un cautionnement à son locataire (sauf apprenti ou étudiant). Il lui suffira de déclarer le bail à l'agence de la GUL. En cas d'impayés, le bailleur sera indemnisé dans la limite d'un plafond.

### **LA COMPARAISON ENTRE L'ENTREE ET LA SORTIE DES LIEUX SERA FACILITEE**

Le contenu et les modalités d'établissement de l'état des lieux vont être définis par décret. La comparaison entre l'entrée et la sortie des lieux sera facilitée puisque les rubriques seront identiques. La grille de vétusté permettra de mesurer l'état des équipements en fonction de l'usure normale du temps, que le locataire n'a pas à prendre en charge. En revanche, la possibilité pour le locataire de revenir sur l'état des lieux dans un délai de dix jours ne nous semble pas être une bonne formule. Ce document est réalisé par le locataire et le bailleur. Comme le bail, il a une valeur contractuelle et engage les deux parties. En outre, pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par des informations sur les équipements de chauffage. Tout était donc prévu par les anciens textes. Pour éviter des litiges à propos de demandes de modification de l'état des lieux d'entrée, nous allons prendre toutes les précautions nécessaires, par exemple à l'aide de photos.