



Juillet 2015

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Les contrats types de location enfin publiés !!

Afin de sécuriser les relations contractuelles, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré des contrats types de location. Ces modèles types ont été définis par le décret du 29 mai 2015 qui comporte deux annexes.

- *Annexe 1 sur les contrats de location ou colocation de logement loué vide ;*
- *Annexe 2 sur les contrats de location ou colocation de logement loué meublé.*

Une notice descriptive sur les droits des locataires et des bailleurs a également été publiée, elle détaille l'ensemble des règles applicables au contrat de location.

Sont concernés :

Les baux soumis à la loi du 6.07.1989 que le logement soit loué vide ou meublé, à usage d'habitation ou usage mixte, dès lors qu'il constitue la résidence principale du locataire.

Les colocations, avec signature d'un bail unique, devront respecter les modèles types.

Les baux signés à compter du 1^{er} août 2015 doivent respecter ces modèles types.

Ne sont pas concernés :

Les logements sociaux, les logements de fonction, les logements foyers, les locations saisonnières ou les résidences secondaires, les locations professionnelles et les colocations formalisées par plusieurs contrats.

Contenu du contrat type :

Le contrat type contient les clauses essentielles du bail imposées par la législation. Au-delà de ces mentions obligatoires, les parties sont libres de prévoir des clauses particulières dans la mesure où celles-ci sont conformes à la législation et à l'ordre public.

Les parties peuvent convenir d'établir le bail sous tous types de support dans le respect du contrat type.

Désignation des parties :

Le bailleur : nom, prénom, domicile, qualité (personne physique ou morale) et adresse électronique (facultatif).

S'il est représenté par un mandataire (agent immobilier, notaire...) le nom ou la raison sociale de l'entreprise, adresse, activité exercée, et numéro de carte professionnelle

Le locataire : nom, prénom, adresse électronique (facultatif).

Objet du contrat :

Description du logement, adresse, type d'habitat (collectif ou individuel), régime juridique (copropriété), période de construction, surface habitable, nombre de pièces, type de chauffage et production d'eau chaude.

Destination des locaux :

Usage du logement (habitation ou mixte, professionnel et habitation).

Date de prise d'effet et durée :

La durée minimale en location vide est de 3 ou 6 ans selon la qualité du bailleur (personne physique ou morale).
La durée minimale en location meublée est de 1 an ou de 9 mois lorsque la location est consentie à un étudiant (dans ce cas la durée est ferme).
Le bail mentionne également la date de prise d'effet ainsi que les modalités pour rompre le contrat (préavis : forme, durée et motifs).

Conditions financières :

Différentes rubriques relatives au loyer, charges récupérables, modalités de paiement, modalités de révisions et/ou réévaluation du loyer doivent être précisées.

Garanties :

Le dépôt de garantie versé par le locataire doit être mentionné au bail (montant limité à un mois de loyer hors charges pour un logement loué vide et deux mois de loyer hors charges pour une location meublée à titre de résidence principale).

Clause résolutoire et clause de solidarité :

Le contrat doit indiquer les conditions permettant de résilier de plein droit le bail (défaut de paiement, d'assurance, non versement du dépôt de garantie).
La solidarité entre les locataires doit également être précisée.

Honoraires de location :

Lorsque le bail est conclu avec le concours d'un tiers mandaté à cette fin, le montant maximum des frais pouvant être mis à la charge du locataire doit être indiqué.

Autres conditions particulières :

Les parties peuvent convenir contractuellement de certaines clauses dès lors que celles-ci sont conformes à la législation et à l'ordre public.

(Exemple : le locataire s'engage à délivrer l'attestation d'entretien de la chaudière chaque année)

Annexes :

La liste des documents à annexer est précisée (diagnostic technique, état des lieux, règlement de copropriété, règlement intérieur pour les immeubles collectifs, notice d'information sur les droits et obligations des locataires et des bailleurs).

En location meublée, un inventaire détaillé du mobilier est également annexé au bail.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 /Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.*