

MARDI 24 NOVEMBRE 2015

FINANCES PERSO

Le nouveau contrat de location

Signés ou renouvelés depuis le 1^{er} août, ces documents doivent correspondre à un contrat type institué par la loi Alur du 24 mars 2014.

Le contrat type s'applique aux locations et aux colocations vides ou meublées qui constituent la résidence principale du locataire. Il ne s'applique pas aux locations du parc social et aux colocations à contrats multiples.

Le contrat de bail doit être écrit, signé par les deux parties, le locataire et le propriétaire. Il doit y avoir autant d'exemplaires originaux de ce contrat que de parties (propriétaire, locataire, caution...). Il doit comporter une série de clauses obligatoires, notamment : la désignation des parties (bailleur et locataire) ; la date de prise d'effet du contrat et sa durée ; la description du logement (surface habitable, parties privatives et communes...) et la destination des locaux ; le montant du loyer, des charges et ses modalités de paiement ; le cas échéant, le dépôt de garantie et son montant (limité à un mois de loyer hors charges pour les locations vides et à deux mois de loyer hors charges pour les meublés). Ce montant ne peut pas être révisé en cours ou au renouvellement du contrat de location) ;



Il faut désormais se conformer à un contrat type.

le cas échéant : les règles de révision du loyer, le montant du loyer de l'ancien locataire, les montants du loyer de référence et du loyer de référence majoré (pour les logements loués dans certaines zones tendues).

Des documents à joindre

Un certain nombre de documents sont à joindre au bail : une notice d'information relative aux droits et

aux obligations des locataires et des bailleurs, le dossier de diagnostic technique ; l'état d'entrée dans les lieux ; l'attestation d'assurance contre les risques locatifs (elle doit être transmise au propriétaire à la souscription du contrat de location et chaque année) ; une copie du règlement de copropriété, le cas échéant.

Rubrique réalisée en partenariat avec
WWW.LAFINANCEPOURTOUS.COM

Définition de la location meublée

Depuis le 27 mars 2014, en application de la loi Alur, la location meublée, à titre de résidence principale, est soumise à la loi du 6 juillet 1989 qui régit les relations entre locataires et bailleurs, comme pour les locations vides.

Le logement meublé est défini comme étant « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

Les locations meublées souscrites à compter du 1^{er} septembre 2015 doivent contenir au minimum les éléments de mobilier et les équipements suivants :

- Une literie comprenant couette ou couverture ;
- Un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- Des plaques de cuisson ;
- Un four ou un four à micro-ondes ;
- Un réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permet-



tant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6° C ;

- La vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- Des ustensiles de cuisine ;
- Une table et des sièges ;
- Des étagères de rangement ;
- Des luminaires ;
- Le matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Chaque pièce du logement meublé doit être équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination.

Des règles spécifiques pour les locations meublées

La location meublée est conclue pour une durée d'un an, renouvelable, ou de neuf mois si le locataire est étudiant, sans possibilité de reconduction.

Le locataire peut mettre fin au contrat de location meublée à tout moment, en respectant un préavis d'un mois (au lieu de trois mois pour une location vide, sauf préavis réduit à un mois dans certaines situations).

Je réagis !
www.lunion.com