

EDITO

La loi ALUR est applicable ...

Entrée en discussion au Parlement en septembre 2013, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) a été adoptée le 24 mars 2014.

Elle est applicable pour nombre de ses dispositions mais des décrets vont les préciser. Au-delà des rapports locatifs privés, elle concerne également la copropriété, le logement social, l'urbanisme.

Les équipes de la CAF et de l'ADIL 26 sont à votre service pour vous informer.

*Florence DERDERIAN
Présidente du Conseil
d'Administration de
la CAF de la Drôme*

*Marie-Josée FAURE
Vice-Présidente du
Conseil Général de la
Drôme, Présidente de
l'ADIL 26*

DOSSIER

Rapports locatifs : les nouveautés de la loi ALUR

Adoptée le 24 mars 2014, la loi ALUR modifie notablement les relations entre propriétaires et locataires.

Les principales dispositions sont les suivantes :

-Des modèles-types de contrats de bail et d'état des lieux

Dans une optique de simplification des démarches et de réduction des frais pour les locataires, des modèles types de contrats de bail et d'état des lieux sont disponibles ; ils sont déclinés pour les locations vides, meublées et les colocations.

-Mentions dans le bail

Le bail, sera complété par de nombreuses mentions obligatoires prévues dans le document type comme ; la surface du logement (avec une diminution du loyer proportionnelle aux mètres carrés manquants si la différence entre la surface réelle et celle du bail est supérieure à 5%), le loyer du précédent locataire et le renoncement du propriétaire à la garantie universelle des loyers si cela est le cas.

-Encadrement des frais d'agence

Les frais relatifs à la mise en location (rédaction du bail, visite du logement, montage du dossier et état des lieux) seront partagés en deux entre le locataire et le bailleur. Les autres frais seront à la charge exclusive du bailleur.

Cette mesure est aussi valable pour les locations meublées.

-Diagnostics obligatoires

Le dossier à annexer au bail pour louer comprend aujourd'hui plusieurs diagnostics (électricité, gaz, amiante). De nouveaux diagnostics devraient les compléter.

suite au verso

ACTUALITE :

« Permanences d'information »

Les conseillers juristes et financiers de l'ADIL 26 tiennent des permanences régulières à l'attention du grand public sans rendez-vous dans 17 communes de la Drôme (cf liste sur le site Internet : <http://adil.dromenet.org>).

A Valence, ils reçoivent le public :

du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h30
-vendredi fermeture à 16h15-

Il n'est pas utile de prendre rendez-vous, mais prévoir de vous munir de tous les documents relatifs à vos questions.

-Nouveaux cas de préavis réduits

Hors des zones tendues, le délai de préavis reste de 3 mois, mais les cas de préavis réduit sont élargis.

Le préavis sera ramené à un mois en cas de mutation, perte d'emploi, locataire dont l'état de santé impose de quitter le logement sans condition d'âge, les adultes handicapés et les locataires qui obtiendront un logement social. Seuls les baux signés à compter du 27 mars 2014 seront concernés par les trois derniers cas des préavis réduits.

Pour les bailleurs, lorsqu'ils voudront donner congé au locataire, il faudra apporter des précisions sur le sérieux du motif invoqué par la demande de congés accompagnées d'une note donnée au locataire pour l'informer des moyens de recours et de l'indemnisation possible si elle devait s'appliquer. En cas de congé frauduleux, le bailleur s'expose à une amende de 6000€ doublée de la réparation du préjudice subi par le locataire.

-Dépôt de garantie

En location vide, il est borné à un mois de loyer hors charge.

En meublé, un plafond est instauré au montant du dépôt de garantie qui représente deux mois de loyers hors charges.

-Assurance logement

Les locataires ont l'obligation de souscrire une assurance multirisque habitation pour le logement. S'ils ne l'ont pas fait, le bailleur peut en souscrire une à leur place et en récupérer le montant au titre des charges locatives.

-Alignement de la location meublée sur la location vide

Un alignement de ces deux modes de location va avoir lieu avec les mêmes règles pour la liste des clauses interdites, la liste des documents que l'on ne peut demander à son locataire ou à son garant, les modalités de décompte du délai de préavis et la prise en charge de la vétusté par le bailleur.

POUR EN SAVOIR PLUS :



Caisse d'allocations familiales
10 rue Marcel Barbu
26023 VALENCE Cedex 9
0 810 25 26 10 (prix d'un appel local depuis un poste fixe)
www.caf.fr



ADIL 26
44 rue Faventines
26010 VALENCE Cedex
04.75.79.04.04
adil.dromenet.org