



LOI ALUR- CE QUI CHANGE MAINTENANT



CE QUI CHANGE MAINTENANT POUR TOUS LES CONTRATS DE LOCATION Y COMPRIS CEUX CONCLUS AVANT LA LOI :

Travaux du propriétaire en cours de bail: une réduction du loyer proportionnelle à la durée des travaux sera appliquée uniquement si les travaux durent plus de 21 jours.

La trêve hivernale est allongée: désormais, elle dure du 1er novembre au 31 mars de chaque année.

Renforcement de la protection du locataire âgé: le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail à l'égard de tout locataire de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Congé du locataire ou du bailleur: il est désormais possible de le remettre en mains propres contre récépissé ou émargement.

Locations meublées: l'organisation des locations meublées à titre de résidence principale sont alignées en partie sur celle des locations vides. Le dépôt de garantie est limité à 2 mois.

Révision du loyer en cours de bail: dorénavant la loi stipule que le bailleur qui aurait négligé de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet est considéré comme avoir renoncé au bénéfice de la clause de révision pour l'année. Dans le cas contraire, cette révision prendra effet à compter de sa demande. Révision non rétroactive.

POUR TOUS LES CONTRATS DE LOCATION SIGNÉS À PARTIR DU 27 MARS 2014

La restitution du dépôt de garantie: si l'état des lieux de sortie correspond à l'état des lieux d'entrée, le dépôt de garantie est alors restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire.

Nouveaux cas de préavis réduits: en plus des cas déjà existants de préavis réduits, il en est ajouté de nouveaux :

- logement situé dans une zone dite « tendue »
- locataire bénéficiant de l'allocation handicapé
- locataire attribuant un logement social.

Le locataire dont l'état de santé justifierait un changement de domicile obtiendra d'un délai de préavis inférieur.

Un certificat médical devra attester de l'état de santé du locataire.

Colocation: création d'un contrat type. Les règles de fonctionnement de solidarité sont modifiées : au départ d'un colocataire, lui et sa caution ne peuvent être solidaires des loyers plus de 6 mois après la délivrance du congé.

Recours en cas d'erreur du bail sur la surface habitable du logement: Le locataire peut ordonner une diminution de loyer s'il est constaté un écart inférieur ou de plus d'un vingtième de la surface habitable entre ce qui est indiqué sur le bail et la surface réelle de l'appartement. A défaut d'accord entre les parties dans un délai de deux mois, l'intervention d'un juge peut être envisagée dans un délai de quatre mois à compter de cette demande, pour déterminer le montant à diminuer du loyer.

La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail, sauf si la demande intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, auquel cas, celle-ci prendra effet à compter du jour de la demande.

L'information du sous-locataire dans le contrat de sous location : En cas de sous-location, le locataire principal doit transmettre à celui-ci l'autorisation écrite du bailleur, lui permettant de sous-louer et une copie du bail en cours.

Réduction du délai de prescription : Le délai de prescription est réduit à trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit dérivant d'un bail a connu ou aurait du être informé des faits lui permettant de l'exercer pour l'ensemble des actions.

L'obligation pour le bailleur ou son mandataire de transmettre les quittances et les avis d'échéances : Le bailleur ou son mandataire sont tenus de transmettre gratuitement au locataire une quittance si il en fait la demande.