Image not found or type unknown

Conseil aux bailleurs dans la rédaction d'un Bail d'habitation après la Loi Alur

publié le **20/03/2016**, vu **3060 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

La rédaction du bail d'habitation nécessite de nombreuses précautions afin d'éviter l'écueil du mauvais locataire .

1/ Sur la recherche du locataire et l'information du locataire

Aucune discrimination ne peut être faite au locataire dans l'accès au logement.

L'article 1e de la loi du 06.07.1989 dans sa rédaction issue de la loi Alur fait référence à l'article 225-1 du code pénal et l'article 22-2 de la loi du 06.07.1989 ne comporte plus de liste de documents qu'il est interdit au bailleur de réclamer au candidat locataire.

Un décret en Conseil d'Etat devra définir la liste des documents pouvant être demandés.

Lors de la conclusion du contrat de bail, trois diagnostics devront être annexés : Etat des risques naturels, DPE, et diagnostic plomb, étant précisé que le DPE devra être effectué en amont avant même la mise en location car il devra être mentionné dans l'annonce.

Le contrat de location devra être écrit et préciser un certain nombre de mentions permettant de déterminer l'identité des parties et tous les éléments relatifs à l'exécution du bail. Devra **être annexée au bail, dès parution par arrêté ministériel, une notice d'information relative aux droits et obligations du** locataire et bailleur ainsi qu'aux voies de conciliation et recours possibles pour régler les litiges.

Seront annexés également en cas de logement soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété.

Le contrat devra selon l'article 3-1 de la loi de 1989 et par analogie à la loi Carrez mentionner la surface habitable du logement et si la surface est inférieure de plus d'1/20e à celle exprimée dans le bail, le locataire pourra demander une diminution du loyer proportionnelle.

2/ Sur les clauses réputées non écrites

L'art 4 de la loi de 1989 donne une liste complète de ces clauses. A titre d'exemple, les clauses pénales sont interdites mais également la facturation de l'état des lieux de sortie au locataire, sauf si établi par un huissier de justice en cas d'impossibilité manifeste d'établir un état des lieux à l'amiable (art 3-2). Dans ce cas il y aura partage par moitié entre bailleur et locataire.

De même que sont réputées non écrites la clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que des frais de procédure ou encore la clause qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou bien qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement…

3/ Sur l'encadrement de la colocation

L'article 8-1 de la loi prévoit que le congé délivré en cours de bail par un colocataire met fin à son engagement solidaire ainsi qu'à celui de la personne qui s'est portée caution pour lui.

L'extinction de la solidarité nécessite cependant qu'un nouveau locataire figure au bail en remplacement de celui ayant donné le congé.

A défaut, la solidarité du colocataire ne s'éteindra qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

Maître Ilanit SAGAND NAHUM

Avocat au Barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés