

SIGNATURE D'UN NOUVEAU BAIL

Ce qui a récemment changé

Vous êtes sur le point de signer un nouveau bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989? Il nous semble utile de faire le point sur les principaux changements intervenus récemment et sur les obligations nouvelles incombant aux bailleurs à ce moment-là.

1 | Dépôt de garantie: un mois au lieu de deux

Depuis le 9 février 2008, le bailleur ne peut plus demander qu'un mois de loyer (hors charges) à titre de dépôt de garantie, et non plus deux (loi de 1989, article 22 modifié par la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat). Le dépôt de garantie continue à être versé au bailleur au moment de la signature du bail, soit directement par le locataire, soit par l'intermédiaire d'un tiers (Loca-Pass). Corrélativement, en l'absence de dépôt de garantie, le bailleur ne peut exiger la remise sur un compte bloqué de sommes supérieures à un mois de loyer, au lieu de deux (loi de 1989, article 22-2 modifié par la loi ENL - engagement national pour le logement - du 25 mars 2009).

2 | Caution du locataire

Les bailleurs qui souscrivent une assurance loyers impayés ne peuvent plus demander un cautionnement au locataire (loi de 1989, article 22-1 complété par la loi du 25 mars 2009).

Les bailleurs personnes morales (à l'exception des sociétés civiles de famille), quant à eux, ne peuvent plus demander de cautionnement, sauf lorsque celui-ci est apporté par certains organismes (dont la liste doit être fixée par décret) ou quand le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

3 | Versement direct des aides au logement

Désormais, les textes prévoient de façon générale le versement direct aux bailleurs des aides au logement - APL (aide personnalisée au logement), ALF

(allocation de logement à caractère familial) et ALS (allocation de logement à caractère social) - dont bénéficient leurs locataires, même sans leur accord (article 11 de la loi du 8 février 2008). Précisons que pour l'ALF et l'ALS, le bailleur doit demander le bénéfice du tiers payant, alors que, pour l'APL, il est automatique.

4 | Contenu du contrat

Dorénavant, le bail doit préciser la surface habitable du logement loué (article 3 de la loi de 1989 modifié par la loi du 25 mars 2009). Les sanctions applicables en cas de non-respect de cette obligation (réduction du prix du loyer, dommages et intérêts) n'ont pas été précisées, ni la définition de la surface habitable. On peut supposer qu'il s'agit de celle donnée par l'article R. 111-2 du CCH, c'est-à-dire la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

5 | Diagnostics à fournir

Ce sont maintenant trois diagnostics que le bailleur est susceptible de devoir fournir au moment de la signature du bail.

I État des risques naturels et technologiques (obligatoire depuis le 1^{er} juin 2006). Il doit être fourni en cas de location d'un bien situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité. Le bailleur n'est pas obligé de faire appel à un diagnostiqueur: il peut établir cet état lui-même, à l'aide des informations

disponibles dans les mairies et préfectures. En l'absence de remise de ce diagnostic, le locataire peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix.

I Diagnostic de performance énergétique (obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2007). Ce diagnostic doit être établi par un diagnostiqueur certifié. Il n'a qu'une valeur informative: le locataire ne peut se prévaloir des informations qu'il contient à l'encontre du bailleur.

I Constat de risque d'exposition au plomb (obligatoire depuis le 12 août 2008). Le bailleur doit le fournir en cas de location d'un logement construit avant le 1^{er} janvier 1949 (par conséquent, ce constat n'est pas obligatoire lorsque le logement est situé dans un immeuble postérieur à cette date). Il doit être établi par un diagnostiqueur certifié. En l'absence de ce constat, le bailleur peut voir sa responsabilité pénale engagée.

I Dorénavant, le bail doit préciser la surface habitable du logement loué.

On notera également que le bailleur ne peut pas demander au locataire son dossier médical personnel, même en cas de demande de logement adapté ou spécifique (loi de financement de la Sécurité sociale du 19 décembre 2007). Rappelons aussi que l'indice sur lequel peut être indexé le bail pour sa révision annuelle est l'IRL (indice de référence des loyers) dont la formule est celle résultant de la loi du 8 février 2008 (l'IRL, nouvelle formule, est constitué d'un seul indice, celui des prix à la consommation hors tabac et hors loyers).

