

Droit du consommateur

Tous les samedis, Var-matin ouvre ses colonnes à UFC-Que Choisir. Une association particulièrement active dans le grand Est-Var, qui s'intéresse ici à la Loi Alur.

La loi du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi Alur » est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Ses conséquences sont très nombreuses et entreront en vigueur au fur et à mesure de la publication des décrets d'application.

► Le bail

Certaines clauses doivent être mentionnées dans le bail :

- Le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire.
- La durée de location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement.
- La description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin et autres) et la surface habitable du logement (important : désormais si la surface réelle s'avère inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée dans le contrat, le locataire peut demander au bailleur une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté).
- La liste des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (Internet, télévision, téléphone...).
- Le montant et la date du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (s'il a quitté le logement il y a moins de 18 mois).
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la

fin de la dernière location.

► Le dépôt de garantie

Le propriétaire peut exiger du locataire qu'il verse un dépôt de garantie pour couvrir ses éventuels manquements à ses obligations locatives.

- Ce montant doit obligatoirement figurer au sein du contrat de bail, il ne peut être supérieur à un mois de loyer (hors charge).
- Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois (loyer payé trimestriellement).
- Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au moment du renouvellement du bail.
- Délai de restitution : il varie selon la date de signature du contrat de bail.
- Bail signé avant le 27 mars 2014 : le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clefs par le locataire.
- Bail signé depuis le 27 mars 2014 : la restitution est faite dans un délai maximal d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, de deux mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Cas particulier ; Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété et que le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, le bailleur procède à un arrêté des comptes

provisoires et peut conserver une provision (justifiable par tout moyen : photos, constat d'huissier etc.) maximale de 20 %



du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Intérêt de retard : Pour un bail signé depuis le 27 mars 2014 à défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charge) pour chaque mois de retard commencé.

► Le délai de prescription d'une dette locative

Le propriétaire peut récupérer les arriérés de charges et loyers pendant trois à cinq ans, y compris après le départ du locataire.

- Arriérés constitués depuis le 27 mars 2014, arriérés de loyers et ou de charges : toute somme due après le 27 mars 2014 peut être réclamée par le bailleur pendant 3 ans.
- Arriérés constitués avant le 27 mars 2014 : jusqu'au 27 mars 2017, le bailleur peut réclamer les arriérés antérieurs au 27 mars 2014 dans la limite de cinq ans à compter de la date de réclamation. A noter : par symétrie, ces règles bénéficient également au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.