

Quelques lois

- Dépôt de garantie :

http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=2698

http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=2702

- Locations meublées :

La location meublée n'est pas soumise à la loi du 6 juillet 1989 relative à la location vide. Il n'existe pas de listes officielles notant les meubles qui doivent être dans l'appartement, toutefois selon la jurisprudence, pour que la location meublée ne redevienne une location vide, les meubles doivent être de qualité et de quantité suffisante, permettant au locataire de pouvoir répondre à ses besoins sur sa vie quotidienne.

Pour autant le vote de la loi de cohésion social publiée au JO du 19 janvier 2005 permet certaines règles.

Il faut établir un contrat d'une durée maximale d'un an (cette durée peut être réduite à condition que les raisons en soit mentionnées sur le contrat), celui ci est reconduit tacitement pour une nouvelle année si aucune des parties ne souhaite l'interrompre. Si le locataire souhaite partir il peut donner sa dédite à tout moment, le préavis sera de 1 mois.

Le propriétaire peut de son côté proposer un renouvellement du contrat sous d'autres conditions que celle prévues au départ, il doit en informer le locataire 3 mois avant la fin du contrat. Dans le cas ou le propriétaire ne souhaite pas le renouvellement du contrat, il doit le justifier et ce pour des raisons sérieuses (non paiement des loyers, vente du logement...).

Lorsque le logement est loué à un étudiant, la durée du bail peut être limitée à 9 mois, le bail n'est, alors, pas automatiquement reconduit.

Ce sont les seules règles imposées sur les locations meublées.

Pour le montant du loyer, les charges, le dépôt de garantie..., toutes ces conditions sont à établir librement entre le propriétaire et le locataire.

Il vous est recommandé d'effectuer un état des lieux et un inventaire du mobilier, précisant l'état de celui-ci.

- Diagnostic Performance Energétique

Le DPE (Diagnostic Performance Energétique) réalisé par des professionnels indépendants du bailleur et certifiés, permet d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en location.

Ce diagnostic doit obligatoirement être joint au contrat de location, et doit même être proposé à tous candidats à la location, depuis le 1^{er} juillet 2007.

http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=5873

- Etat des Risques Technologiques et Naturels

Tout bailleur est dans l'obligation depuis le 1^{er} juin 2006 d'informer le locataire d'un état des risques technologiques et naturels qui pourrait être liés au logement. C'est un diagnostic technique qui est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Il doit être établi moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit du bien immobilier.

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F12239.xhtml>

- Loi tendant à améliorer les rapports locatifs :

LOI N°89-462 du 6 juillet 1989

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm>

- Décret fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location :

LOI N°87-149 du 6 mars 1987

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/UCHAS.htm>

- Liste des réparations locatives :

LOI N°87-712 du 26 août 1987

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACHED.htm>

- Décret relatif aux caractéristiques du logement Décent

DECRET n°2002-120 du 30 janvier 2002

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/UBHFY.htm>

- Révision du loyer qui intervient chaque année en cours de bail :

LOI n°89-462 du 6 juillet 1989

http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=2733

Site public pouvant vous fournir toutes ces informations :

- www.legifrance.gouv.fr
- www.service-public.fr
- www.logement.gouv.fr