

<https://www.francetransactions.com/immobilier/Immobilier-locatif-4-obligations-a-realiser-par-les-proprietaires-bailleurs-des.html>



# **Immobilier locatif : 4 obligations à réaliser par les propriétaires bailleurs dès 2015 (Loi ALUR)**



- à IMMOBILIER -  
Publication date: samedi 1er août 2015

---

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

---

La Loi ALUR de mars 2014 instaure de nouvelles relations entre le locataire, l'agence immobilière et le propriétaire. Elle impose également de nouvelles règles en matière de prévention de la sécurité.

### Loi ALUR : Assurance propriétaire non occupant obligatoire



Assurance responsabilité civile du propriétaire non occupant © stock.adobe.com

Le locataire doit obligatoirement être assuré pour le logement. Mais dorénavant, le propriétaire est tenu lui aussi de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de propriétaire non occupant.

Cette garantie couvre le propriétaire qui est obligé de réparer les dégâts causés par son bien par un tiers.

### Détecteur de fumée, obligatoire au 8 mars 2015



Détecteur de fumée, obligatoire au 8 mars 2015 © stock.adobe.com

On en parle depuis 5 ans déjà ! Mais maintenant cela devient vraiment obligatoire, à compter du 8 mars 2015 !

La loi dit que l'occupant peut se charger de l'installation du détecteur et adresser une attestation au propriétaire. Le conseil est évidemment que le propriétaire installe lui-même ou fasse installer par un professionnel le ou les détecteurs de fumée (1 par étage).

Dans tous les cas, le locataire doit avoir une copie de la notice du détecteur de fumée.

Il est possible qu'à l'approche du mois de mars 2015, cela devienne la panique sur les installations de ces détecteurs, que les prix grimpent, etc. Anticipez donc le mouvement en vous y mettant tout de suite !

## Surface habitable



Certification de la surface habitable, une attestation Loi Carrez pour être certain est nécessaire Â© stock.adobe.com

La législation oblige le bailleur à indiquer la surface habitable du logement loué sur le bail de location. Seul le certificat Loi CARREZ permet de valider effectivement la surface d'un bien. Le plan n'a aucune valeur.

En cas d'indication de surface erronée de plus de 5%, entre la surface indiquée sur le bail, et la surface réelle du logement, le locataire peut demander une remise sur son loyer.

## Cheminée à foyer ouvert, c'est fini !



Cheminée à foyer ouvert, c'est fini en Ile de France ! Â© stock.adobe.com

A partir du 1er janvier 2015, les cheminées à foyer ouvert seront interdites d'utilisation dans 400 communes d'Ile-de-France (cf liste dans le document). Si votre bien est situé sur une de ces 400 communes, que vous possédez et utilisez une cheminée à foyer ouvert, vous êtes dans l'obligation de faire installer un insert de cheminée.

Ainsi, si vous louez votre bien immobilier localisé sur une de ces 400 communes, équipé d'une cheminée à foyer ouvert, qui est utilisée, vous devez la faire équiper d'un insert impérativement avant le 1er janvier 2015.

Voici des communes concernées par l'interdiction d'utilisation des cheminées à foyer ouvert :

Code INSEE	Nom de la commune	Population	Département	Statut
75001	Paris 1 <sup>er</sup> Arrondissement	11 886	Paris	Paris
75002	Paris 2 <sup>e</sup> Arrondissement	11 104	Paris	Paris
75003	Paris 3 <sup>e</sup> Arrondissement	21 242	Paris	Paris
75004	Paris 4 <sup>e</sup> Arrondissement	20 447	Paris	Paris
75005	Paris 5 <sup>e</sup> Arrondissement	62 276	Paris	Paris
75006	Paris 6 <sup>e</sup> Arrondissement	48 743	Paris	Paris
75007	Paris 7 <sup>e</sup> Arrondissement	39 488	Paris	Paris
75008	Paris 8 <sup>e</sup> Arrondissement	38 291	Paris	Paris
75009	Paris 9 <sup>e</sup> Arrondissement	68 881	Paris	Paris
75010	Paris 10 <sup>e</sup> Arrondissement	142 522	Paris	Paris
75011	Paris 11 <sup>e</sup> Arrondissement	142 328	Paris	Paris
75012	Paris 12 <sup>e</sup> Arrondissement	148 804	Paris	Paris
75013	Paris 13 <sup>e</sup> Arrondissement	138 852	Paris	Paris
75014	Paris 14 <sup>e</sup> Arrondissement	178 048	Paris	Paris
75015	Paris 15 <sup>e</sup> Arrondissement	178 048	Paris	Paris
75016	Paris 16 <sup>e</sup> Arrondissement	164 043	Paris	Paris
75017	Paris 17 <sup>e</sup> Arrondissement	167 589	Paris	Paris
75018	Paris 18 <sup>e</sup> Arrondissement	149 522	Paris	Paris
75019	Paris 19 <sup>e</sup> Arrondissement	142	Paris	Paris
75020	Paris 20 <sup>e</sup> Arrondissement	134	Paris	Paris

**Liste des 400 communes concernées par l'interdiction d'utilisation de cheminée à foyer ouvert** A partir du 1er janvier 2015, les cheminées à foyer ouvert seront interdites d'utilisation dans 400 communes d'Ile-de-France. Liste de ces 400 communes.

## **Immobilier locatif : 4 obligations à réaliser par les propriétaires bailleurs dès 2015 (Loi ALUR)**

---

Vous aurez noté que si vous n'utilisez pas votre cheminée à foyer ouvert, vous n'êtes pas tenu de la faire équiper d'un insert, quelque soit votre localisation...