



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

LA LOI ALUR A-T-ELLE RÉELLEMENT ÉQUILIBRÉ LES RAPPORTS ENTRE LES BAILLEURS ET LES LOCATAIRES ?

LA LOI ALUR A-T-ELLE RÉELLEMENT ÉQUILIBRÉ LES RAPPORTS ENTRE LES BAILLEURS ET LES LOCATAIRES ?

S'agissant des rapports locatifs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a été présentée par les pouvoirs publics comme une loi de rééquilibrage des relations entre bailleurs et locataires.

Force est de constater que ce « rééquilibrage » a été fait principalement en défaveur du bailleur sur lequel pèsent de nouvelles obligations.

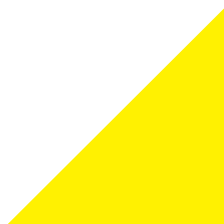
Presque deux ans après l'entrée en vigueur de cette loi, il nous a semblé utile de faire un inventaire des mesures essentielles qui ont allégé ou alourdi les contraintes pesant

sur les propriétaires bailleurs dans le cadre des baux soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. _____

Articles modifiés de la loi du 6 juillet 1989

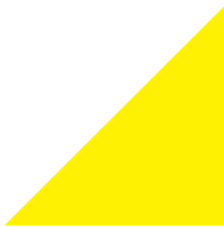
Locations nues	Locataire	Bailleur
Art. 3 : Réduction du loyer en cas d'absence de certaines mentions dans le bail	X	
<p>Avant Si le contrat n'était pas conforme aux prescriptions de la loi, chaque partie pouvait exiger, à tout moment, de l'autre partie, sa mise en conformité.</p> <p>Après Le locataire dispose en plus d'un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail pour mettre en demeure le bailleur de régulariser le contrat si le bail ne mentionne pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- la surface habitable ;- les loyers de référence ;- le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire. <p>Le bailleur dispose d'un délai d'un mois pour se mettre en conformité, à défaut de quoi, le locataire peut dans les 3 mois de la mise en demeure, saisir le juge afin d'obtenir le cas échéant une diminution de loyer.</p>		
Art. 3-1 : Diminution du loyer en cas d'erreur sur la surface habitable	X	
<p>Avant Aucune sanction n'était prévue en cas d'erreur dans la surface habitable mentionnée au bail. Toutefois, certaines décisions de justice avaient déjà imposé une réduction de loyer.</p> <p>Après La loi crée une procédure de réduction de loyer en cas d'erreur dans la surface mentionnée au bail comme ce qui existe en matière de transaction avec la superficie « Carrez ». Le locataire peut demander une diminution du loyer si la surface habitable du logement est inférieure de plus d'un vingtième à celle indiquée dans le bail.</p>		

Art. 3-2 : Le locataire peut compléter l'état des lieux d'entrée	X	
<p>Avant L'état des lieux ne pouvait pas être modifié après son établissement sauf accord amiable des parties.</p> <p>Après « Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. ». La commission départementale de conciliation est compétente si le bailleur refuse d'accéder à la demande du locataire. Alors qu'à la sortie, le bailleur ne bénéficie pas du même droit.</p>		
Art. 3-3 : Le dossier de diagnostics techniques est complété	X	
<p>Avant Le dossier de diagnostic technique comprenait le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb et l'état des risques naturels et technologiques.</p> <p>Après Le dossier de diagnostic technique est complété par : - une copie de l'état mentionnant l'absence ou le cas échéant la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ; - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.</p>		
Art. 4 : Suppression des pénalités pour les locataires	X	
<p>Avant Les clauses prévoyant des pénalités en cas d'infraction aux obligations contractuelles pouvaient être stipulées au bail.</p> <p>Après Le contrat de location ne peut plus prévoir de clause pénale y compris celle venant sanctionner un retard de paiement de loyer ou de charges.</p>		
Art. 7 e) : Permettre l'accès au logement pour la préparation des travaux d'amélioration		X
<p>Avant Le locataire avait l'obligation de laisser exécuter certains travaux dans les lieux loués.</p> <p>Après Cette obligation est étendue aux travaux préparatoires.</p>		
Art. 7 g) : Assurance souscrite par le bailleur pour le compte du locataire défaillant lequel ne la lui rembourse que par douzième	X	
<p>Avant À défaut d'assurance, le bailleur pouvait mettre en œuvre la clause résolutoire prévue au bail. Le contrat pouvait ainsi être résilié.</p> <p>Après Il est prévu comme alternative à la résiliation du bail la possibilité pour le bailleur, un mois après avoir mis en demeure le locataire, de souscrire une assurance pour le compte du locataire et récupérable auprès de celui-ci.</p>		
Art. 7-1 : Prescription abrégée pour l'action en révision des loyers	X	
<p>Avant Les actions dérivant d'un bail se prescrivait par cinq années, délai de droit commun. La clause d'indexation de loyer était automatique, ce qui permettait au bailleur négligent de demander le rappel sur les cinq dernières années.</p> <p>Après Les actions dérivant d'un bail se prescrivent par un délai de trois ans. De plus, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties.</p>		



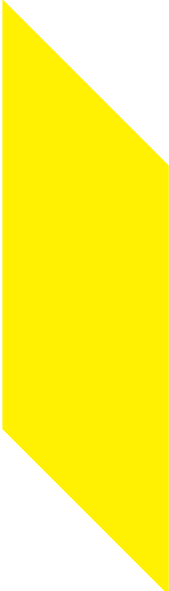
Art. 8-1 : Colocation	X	
Avant La loi n'appréhendait pas la question de la colocation. La solidarité des colocataires pouvait être encadrée par des clauses contractuelles.		
Après La solidarité du locataire sortant et de la personne qui s'est portée caution pour lui prend fin au terme de son préavis lorsqu'un nouveau colocataire prend sa place. À défaut de nouveau colocataire, cette solidarité s'éteint six mois après le terme du préavis. De plus, l'acte de cautionnement doit identifier nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.		
Art. 15 : Congés	X	
Avant La loi listait les cas dans lesquels un locataire pouvait donner congé avec un préavis réduit à un mois. Aucune disposition ne limitait la possibilité pour le bailleur ayant acquis un bien occupé de donner congé au locataire. Le locataire était en droit de bénéficier d'un préavis réduit quand bien même il ne l'avait pas précisé dans son congé et n'avait pas fourni de justificatif.		
Après La liste des cas de préavis réduit a été étendue (bien situé en zone tendue, allocataire de l'AAH, obtention d'un logement social). Le droit de donner congé pour l'acquéreur d'un bien vendu occupé est restreint. Ainsi, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours. Par ailleurs, lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. Pour bénéficier d'un préavis réduit, le locataire doit préciser dans la lettre de congé le motif invoqué et joindre le justificatif. À défaut, le préavis est de trois mois.		
Art. 17 : Fixation des loyers en zone tendue lors de la mise en location	X	
Avant La fixation du loyer était libre sauf pour les zones concernées par le décret annuel de « blocage ».		
Après Le loyer des locaux situés dans les zones « tendues » est plafonné au loyer de référence majoré fixé par arrêté. Un complément de loyer peut être ajouté au loyer de base à certaines conditions.		
Art. 17-1 : La révision du loyer ne prend effet qu'au jour de sa demande	X	
Avant La clause d'indexation était automatique. Le bailleur négligent pouvait demander l'indexation sur les cinq dernières années.		
Après À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé y avoir renoncé. Si le bailleur manifeste sa volonté dans l'année, la révision ne prendra effet qu'à compter de sa demande.		
Art. 17-2 : Fixation du loyer du bail renouvelé	X	
Avant Le loyer pouvait être réévalué lors du renouvellement s'il était manifestement sous-évalué. En zone tendue, le décret annuel de « blocage » limitait toutefois cette réévaluation.		
Après Dans les zones tendues dans lesquelles des loyers de référence ont été fixés par arrêté, lors du renouvellement du bail, le locataire a la possibilité de demander la diminution de son loyer de base s'il est supérieur au loyer de référence majoré. Le bailleur a, quant à lui, la possibilité de demander la réévaluation du loyer s'il est inférieur au loyer de référence minoré.		

Art. 22 : Restitution du dépôt de garantie et pénalités de retard	X	
<p>Avant Le dépôt de garantie devait être restitué dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produisait intérêt au taux légal au profit du locataire.</p> <p>Après Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre des clés au bailleur ou à son mandataire si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée.</p> <p>À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard.</p>		
Art. 22-2 : Pièces pouvant être demandées au candidat locataire et à sa caution	X	
<p>Avant La loi fixait une liste des pièces ne pouvant pas être demandées au candidat locataire. Rien n'était prévu pour la caution.</p> <p>Après Un décret fixe la liste exhaustive des pièces pouvant être demandées au candidat locataire ainsi qu'à sa caution. Une amende est prévue en cas de violation de ces dispositions.</p>		
Art. 23 : Paiement par douzième en cas de régularisation tardive des charges	X	
<p>Avant La loi ne prévoyait pas de délais de paiement en cas de régularisation tardive des charges.</p> <p>Après Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième s'il en fait la demande.</p>		
Art. 24 : Délais de paiement accordés par le juge	X	
<p>Avant Le juge pouvait accorder des délais de paiement au locataire défaillant dans la limite de deux ans.</p> <p>Après Ce délai a été porté à trois ans.</p>		



Locations meublées		Locataire	Bailleur
		X	
<p>Avant Les locations meublées étaient régies par le code de la construction et de l'habitation. Les loyers n'étaient pas encadrés. Étaient uniquement règlementés la durée du bail et les congés.</p> <p>Après Les locations meublées à titre de résidence principale sont soumises à la loi du 6 juillet 1989.</p> <p>Certaines dispositions qui ne s'appliquaient qu'aux locations nues s'appliquent désormais aux locations meublées :</p> <ul style="list-style-type: none">- la non-discrimination (art. 1^{er} de la loi) ;- l'état des lieux (art. 3-2 de la loi) ;- le dossier de diagnostics techniques (art. 3-3 de la loi) ;- les clauses réputées non écrites (sauf celle relative à la reconduction tacite) (art. 4 de la loi) ;- la charge des honoraires d'entremise et de négociation, de visite et de constitution du dossier du locataire, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux (art. 5 I de la loi) ;- l'obligation d'information des observatoires locaux des loyers (art. 5 II de la loi) ;- les obligations du bailleur (art.6 de la loi) ;- les obligations du locataire (art.7 de la loi) ;- les délais de prescription d'une et trois années (art. 7-1 de la loi) ;- la sous-location et à la cession du bail (art. 8 de la loi) ;- la colocation (art. 8-1 de la loi) ;- les règles en matière de révision de loyer (art. 17-1 de la loi) ;- le décret de blocage des loyers (art. 18 de la loi) ;- la mise en conformité aux critères de décence (art. 20-1 de la loi) ;- la quittance de loyer (art. 21 de la loi) ;- le dépôt de garantie (sauf en ce qui concerne son montant) (art. 22 de la loi) ;- le cautionnement (art. 22-1 de la loi) ;- les documents pouvant être demandés au candidat locataire (art. 22-2 de la loi) ;- la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer ou des charges ou pour non versement du dépôt de garantie et les actions aux fins de constat de la résiliation du bail en application de cette clause résolutoire ou en résiliation judiciaire du bail en cas de dette locative (art. 24 de la loi) ;- les associations de locataires (art. 24-1 de la loi). <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none">- une liste minimale du mobilier a été définie par décret ;- le montant du dépôt de garantie a été limité à deux mois de loyers en principal ;- les loyers des locations meublées sont encadrés par des loyers de référence (les loyers de référence applicables aux locations meublées sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence applicables aux locations nues) ;- les charges pouvant être récupérées sur le locataire sont les mêmes que dans le cadre d'une location nue. Si les parties peuvent prévoir que les charges seront payées au moyen d'un forfait et non de provisions faisant l'objet d'une régularisation annuelle, le montant de ce forfait ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire, ou le cas échéant le précédent locataire, se serait acquitté ;- le congé pour reprise délivré dans le cadre des locations meublées est soumis au même formalisme que celui des locations nues et des sanctions pénales sont prévues en cas de congé frauduleux ;- en cas de congé du bailleur, les locataires âgés et de faibles ressources sont protégés comme dans les locations nues.			

NOTES





FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER
129, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ
75008 PARIS

fnaim.fr

