

GESTION LOCATIVE :

ALUR,

TOUT CE QUI CHANGE

INTRODUCTION

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, est entrée en vigueur dès le 27 mars 2014.

Cette loi porte des évolutions significatives sur différents domaines du logement et concerne à la fois les locataires, les propriétaires, les copropriétaires, les collectivités locales, les professionnels de l'immobilier, les bailleurs sociaux, Action Logement, les acteurs du champ de l'hébergement et du logement d'insertion.

Elle impacte un certain nombre de lois structurantes en matière de logement, notamment : la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la loi du 10 juillet 1965 sur le statut des copropriétés, la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier.

Le titre I, intitulé "**Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable**", porte essentiellement sur les rapports locatifs dans le parc privé, les professionnels de l'immobilier et le parcours de l'hébergement au logement.

Si une partie de la loi est d'application immédiate, de nombreuses dispositions nécessitent des décrets d'application pour entrer en vigueur.

Les premiers textes d'application sont intervenus dès l'été 2014. C'est par exemple le cas du décret d'encadrement des honoraires de location des professionnels de l'immobilier.

D'autres ont vu le jour depuis le début de l'année 2015, comme par exemple le décret sur les baux types et l'arrêté ministériel concernant la notice explicative annexée au bail ou bien encore la liste des éléments composant un logement meublé.

Enfin, d'autres textes sont encore en attente à ce jour, comme par exemple la notice d'information à joindre aux congés, la liste des pièces pouvant être demandées au locataire, les modalités d'établissement de l'état des lieux et la prise en compte de la vétusté, ou bien encore les modalités de réalisation des nouveaux diagnostics concernant les installations de gaz et d'électricité.

La présentation du texte ci-après dans le cadre de la formation « **Gérance Locative : ALUR, Tout ce qui change** » développe **le Titre I de la loi ALUR (articles 1 à 47)** et s'efforcera de préciser les mesures devant donner lieu à un décret d'application.

I – LES NOUVELLES OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES

La loi du 2 janvier 1970, dite " loi Hoguet ", et son décret d'application du 20 juillet 1972 réglementent les activités des professions immobilières (agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, marchands de listes).

L'article 24 de la loi ALUR modifie 10 des 20 articles de cette loi et ajoute 16 nouveaux articles et amende deux codes existants (Code de la Construction et de l'Habitation et Code Monétaire et Financier).

Sont notamment modifiés les articles relatifs aux conditions d'exercice de ces professions et au contenu des mandats.

Quelques-uns des nouveaux articles concernent notamment :

1. La formation professionnelle continue

(ALUR : art. 24 I 4° / loi du 2.1.70 : nouvel art. 3-1)

Dans un contexte d'évolutions législatives et des impératifs techniques (normes comptables, construction et de rénovation des bâtiments), le besoin de formation des professionnels apparaît de façon de plus en plus prégnante.

Les professionnels relevant de la loi Hoguet, y compris les dirigeants d'établissement et les agents commerciaux, sont soumis à une obligation de formation continue.

Le respect de cette obligation conditionne le renouvellement de la carte professionnelle.

L'entrée en vigueur de cette mesure est soumise à la publication d'un décret qui prévoira la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle.

2. Les annonces publicitaires

(ALUR : art. 24 I 10° et III 3° / Loi du 2.1.70 : nouvel art. 6-1 et art. 17-2)

Toute publicité effectuée par un professionnel relevant de la loi Hoguet doit mentionner le montant Toutes taxes comprises (TTC) de ses honoraires.

Pour les opérations de vente, la mention est indiquée en pourcentage du prix.

Pour les autres opérations soumises à l'obligation, elle est indiquée en valeur absolue.

Le non-respect de cette obligation, d'application immédiate, est passible d'une amende maximum de 1 500 €.

II - LE NOUVEAU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

1. Définition de la résidence principale

(ALUR : art. 1, I, 2° / Loi du 6.7.89 : art. 2, al. 2)

La notion de résidence principale est légalement définie comme « le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ».

2. Exclusion totale du champ d'application de la loi du 6.7.89

(ALUR : art. 1, I, 2° / Loi du 6.7.89 : art. 2, al. 3)

Sont expressément exclus du champ d'application de la réglementation applicable à la location vide :

- Les logements foyers (sauf en ce qui concerne les exigences de la décence),
- Les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et les locations consenties aux travailleurs saisonniers (sauf en ce qui concerne le dossier de diagnostic technique, les exigences de la décence et le mandat d'agir en justice).

3. Exclusion partielle du champ d'application de la loi du 6.7.89

(ALUR : art. 12 / Loi du 6.7.89 : art. 40)

La loi ALUR modifie le champ des exclusions partielles qui portent sur les logements du secteur HLM, les logements conventionnés et ceux soumis à la loi du 1er septembre 1948.

4. La location meublée à titre de résidence principale

Définition du logement meublé

Un logement meublé est défini comme « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (Loi du 6.7.89 : art. 25-4).

Il doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire, ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires (CCH : L.632-1).

Composition du logement meublé

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 applicable au 1^{er} septembre 2015, à savoir :

1. Literie comprenant couette ou couverture
2. Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
3. Plaques de cuisson
4. Four ou four à micro-ondes
5. Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°C
6. Vaisselle nécessaire à la prise des repas
7. Ustensiles de cuisine
8. Table et sièges
9. Etagères de rangement
10. Luminaires
11. Matériels d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

Régime juridique applicable à la location meublée

Les locations meublées qui constituent la résidence principale du locataire sont régies par les articles 25-5 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989.

Leur régime diffère des locations vides en ce qui concerne :

- Le contrat type
- La durée du bail
- L'inventaire du mobilier
- Le dépôt de garantie
- Le renouvellement du bail
- Les congés
- Les modalités de récupération des charges locatives

Ces différents points feront l'objet d'un développement dans le **Titre VII** du présent document.

III – NOUVELLES OBLIGATIONS LORS DE LA CONCLUSION DU CONTRAT DE LOCATION

1. Le dossier du candidat locataire

La discrimination

(ALUR : art.1, I,1° / Loi du 6.89 : art.1)

La loi aligne le dispositif de lutte contre les discriminations sur celui du droit pénal (Code Pénal : art. 225-1) et l'ouvre ainsi à de nouveaux motifs de discrimination : l'âge, la grossesse, les caractéristiques génétiques.

Les documents autorisés

(ALUR : art.6, I, 11° / Loi du 6.7.89 : art. 22-2)

Actuellement, la loi énumère la liste suivante des pièces qui ne peuvent pas être demandées aux candidats locataires :

- Photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité
- Carte d'assuré social
- Copie de relevés de compte bancaire ou postal
- Attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal
- Attestation d'absence de crédit en cours
- Autorisation de prélèvement automatique
- Jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : " Par ces motifs "
- Attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs
- Attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire
- Contrat de mariage
- Certificat de concubinage
- Chèque de réservation de logement
- Dossier médical personnel
- Extrait de casier judiciaire
- Remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil

- Production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants
- Une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non inscription à ce fichier.

La loi ALUR inverse ce principe : une liste des pièces justificatives pouvant être exigées au candidat à la location et à sa caution sera définie par décret.

En outre, le bailleur ne peut faire de la cosignature d'un ascendant ou descendant une condition de la formation du contrat de bail.

Les sanctions

Le bailleur qui contreviendrait à ce dispositif est passible d'une amende administrative prononcée par le préfet (au maximum, 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). L'amende est proportionnée à la gravité des faits constatés et elle ne peut être prononcée plus d'un an après la constatation des faits.

2. Le bail type

(ALUR : art. 1, I, 3° / Loi du 6.7.89 : art. 3)

En vue d'améliorer l'information du bailleur et du locataire, la loi modifie les règles d'ordre public applicables à la formation du contrat.

La loi instaure un contrat type de bail, défini par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015.

Les mentions obligatoires au contrat sont complétées. Le bail type doit préciser :

- Le nom et la dénomination du locataire ;
- La désignation des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (si ce dernier a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail) ;
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de bail ou depuis le dernier renouvellement du bail ;

- Le renoncement éventuel à la GUL (cf. la Garantie Universelle des Loyers) ;
- Dans les zones d'encadrement des loyers, le bail doit mentionner le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement, tels que publiés par le préfet. Si un complément de loyer est appliqué, il doit être indiqué au bail, tout comme les caractéristiques du logement le justifiant (ALUR : art. 6, I, 2° / Loi du 6.7.89 : art. 17, II, B, al. 2).

Comme sous le régime actuel, le bailleur ne peut contester l'absence de ces mentions dans le contrat de bail.

Lorsque le contrat est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin, il doit reproduire, **à peine de nullité**, les dispositions réglementaires afférentes à la rémunération des intermédiaires (ALUR : art. 1, I, 8° / Loi du 6.7.89 : art. 5, I, al. 4).

Article 5

Modifié par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

I. — La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, **à peine de nullité**, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

Afin d'informer le locataire des risques liés à la pollution des sols, lorsque le logement est situé en secteur d'information sur les sols, le bailleur est tenu d'en informer le locataire par

écrit ; il doit lui communiquer les informations rendues publiques par l'État en matière de pollution des sols (par exemple, la carte des anciens sites industriels et activités de service).

Le bail doit attester de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut, et si la pollution constatée rend le logement impropre à sa destination dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, le locataire peut, soit demander la résolution du contrat, soit obtenir une réduction du loyer.

Mécanisme de mise en conformité

(ALUR : art. 1, I, 3° / Loi du 6.7.89 : art. 3, dernier al.)

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail.

À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir une diminution du loyer.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

Surface du logement : action en diminution de loyer

(ALUR : art. 1, I, 4° / loi du 6.7.89 : art. 3-1)

Depuis la loi du 25 mars 2009, la surface habitable de la chose louée doit être précisée au bail.

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.

À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, afin de déterminer la diminution de loyer à appliquer (La diminution de loyer acceptée ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail si la demande en diminution du loyer intervient dans les six mois après la prise d'effet du bail et à défaut, à la date de la demande).

Clauses réputées non écrites

(ALUR : art. 1, I, 7° et art. 1, II, 1° / Loi du 6.7.89 : art. 4)

La liste des clauses réputées non écrites dans un contrat de bail comporte une nouvelle interdiction.

Elle concerne toute clause qui impose au locataire de souscrire en plus un contrat pour la location d'équipements.

En outre, l'interdiction faite au bailleur de percevoir des amendes en cas de manquement du locataire aux clauses du contrat de location ou du règlement intérieur est précisée et étendue aux pénalités.

De même, il est précisé que l'interdiction de facturer au locataire l'état des lieux qui n'est pas établi par huissier vise spécifiquement l'état des lieux de sortie.

Enfin, la possibilité pour le bailleur d'interdire au locataire de demander une indemnité en cas de travaux est réduite : le bailleur ne peut interdire la demande d'indemnité si les travaux durent plus de 21 jours.

3. La colocation

Définition et contrat type

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, I et III)

La colocation est définie comme « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ».

Le contrat de bail d'une colocation doit respecter un contrat type défini par décret.

Régime juridique applicable à la colocation

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, II)

Les contrats de colocation portant sur un logement vide sont soumis aux articles 1 à 25-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Ceux portant sur un logement meublé sont soumis aux articles 25-3 à 25-11 de la même loi. Par exemple, les règles applicables à la durée de la colocation sont celles prévues par ces textes.

Un décret en Conseil d'État adaptera aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de la décence.

Les normes de peuplement (Code de la sécurité sociale : L.831-3, I, 2°) s'imposent aux logements loués en colocation.

Dispositif spécifique à la colocation

1 - Pluralité de contrats entre les locataires et le bailleur

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, II)

Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division de logement tenue au respect des articles L.111-6-1 et L.111-6-1-1 du CCH (exigence d'une superficie supérieure à 14 m. et d'un volume supérieur à 33 m³).

2 - Loyers

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, II)

Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement.

Les règles de droit commun de la révision du loyer sont applicables.

3 - Possibilité de souscrire une assurance pour compte des colocataires

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, IV)

Le bailleur et les colocataires peuvent convenir, dans le bail, de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires ; les colocataires peuvent provoquer la résiliation de cette assurance pour compte.

4 - Récupération des charges locatives

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, V)

Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat, soit dans les conditions de droit commun (loi du 6.7.89 : art. 23) lorsqu'il s'agit de provisions pour charges, soit sous la forme d'un forfait.

Ce dernier est versé simultanément au loyer conformément au contrat qui définit sa périodicité de versement et son montant. Il ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

5 - Congé et solidarité

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, VI, al. 1)

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

6 - Cautionnement

(ALUR : art. 1, I, 13° / Loi du 6.7.89 : art. 8-1, VI, al. 2)

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires identifie nécessairement, **sous peine de nullité**, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution dans le même délai que ci-dessus.

4. Les annexes au bail

Notice explicative annexée au bail

(ALUR : art. 1, I, 3° / Loi du 6.7.89 : art. 3)

Une notice d'informations relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges, doit être annexée au bail.

Le contenu de cette notice est déterminé par un arrêté ministériel du 29 mai 2015.

Dossier de diagnostic technique (ALUR : art. 1, I, 6° / loi du 6.7.89 : art. 3-3)

Le contenu de ce dossier est renforcé :

Outre le diagnostic de performance énergétique et le constat de risque d'exposition au plomb, le bailleur doit communiquer au locataire une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (en attente de décret) et 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 (en attente de décret).

Si le logement est 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 reste tenu de transmettre au locataire un état des risques naturels et technologiques (ALUR : art. 1, V / Code de l'environnement : L.125-5).

5. Les honoraires de location (ALUR : art. 1, I, 8° / Loi du 6.7.89 : art. 5, I)

La loi ALUR régit la rémunération des professionnels intervenant lors d'une mise en location régie par la loi du 6 juillet 1989.

Leur répartition

La rémunération des intermédiaires intervenant lors d'une mise en location est à la charge du bailleur.

Par exception, le partage de certains honoraires est prévu :

- Les honoraires de visite du logement, de constitution du dossier de location et de rédaction du bail
- Les honoraires d'établissement de l'état des lieux.

Leur montant

Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

**PLAFOND DES HONORAIRES IMPUTABLES AU LOCATAIRE
FIXES PAR LE DECRET N° 2014-890 DU 1^{er} AOUT 2014
APPLICABLE AU 15 SEPTEMBRE 2014**

1°) HONORAIRES DE LOCATION :

Le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal aux plafonds suivants :

Zone très tendue	:	plafond à 12 € par m2
Zone tendue	:	plafond à 10 € par m2
Hors Zones tendues	:	plafond à 8 € par m2

2°) HONORAIRES ETAT DES LIEUX :

Sans distinction de zone : plafond à 3 € par m2

Leur exigibilité

Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation, de sorte que :

- Les honoraires de négociation, de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus dès la signature du bail, quelque soit la date d'entrée du locataire ;
- Les honoraires d'état des lieux d'entrée ne sont dus qu'à la réalisation de celui-ci.

6. Le dépôt de garantie

Location vide

Le montant du dépôt de garantie des locations vides est plafonné à UN MOIS de loyer.

Locations meublées

Le montant du dépôt de garantie des locations meublées est plafonné à DEUX MOIS de loyer.

Leurs modalités et délais de restitution sont développés dans le **Titre V – Chapitre 3.**

7. L'état des lieux d'entrée

(ALUR : art. 1, I, 5° / Loi du 6.7.89 : art. 3-2)

Ses modalités d'établissement

L'état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (en attente à ce jour), en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés.

Si le logement comporte une installation de chauffage ou d'eau chaude individuelle, ou collective avec un comptage individuel, l'état des lieux doit être complété par les relevés des index pour chaque énergie.

L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique, de même que les factures.

Lors de l'état des lieux, le propriétaire doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée qu'il aura dû installer (ALUR : art. 3 / Loi du 9.3.10 : art. 2).

Selon le régime actuel, à défaut d'état des lieux, la présomption de bon état (Code Civil : art. 1731) ne peut être invoquée par celui qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte. La loi étend ce dispositif au refus de remise de l'exemplaire d'état des lieux.

Le complément d'état des lieux

1 - Sur les éléments de chauffage

(Art. 3 de la loi du 6 juillet 1989)

Le Locataire de local d'habitation (art 3 de la loi du 6 juillet 1989) a le droit de compléter l'état des lieux pendant tout le premier mois de la période de chauffe en ce qui concerne les éléments relatifs au chauffage.

2 - Sur les autres postes

(Art. 3-2 de la loi du 6 juillet 1989)

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant la modification dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire pourra saisir la Commission départementale de conciliation (CDC).

IV - LES NOUVELLES PRESCRIPTIONS ET OBLIGATIONS EN COURS DE BAIL

1. Les nouveaux droits et obligations des parties

Obligation de signaler l'impayé à la CCAPEX (ALUR : art. 27/loi du 6.7.89 : art. 24)

1 - Au stade du commandement de payer

Depuis le 1er janvier 2015, l'huissier de justice doit obligatoirement signaler à la CCAPEX (Commission Départementale de **C**oordination des **A**ctions de **P**révention des **E**xpulsions **L**ocatives) les commandements de payer délivrés pour le compte des bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles à caractère familial (jusqu'au 4ème degré inclus).

Ce signalement interviendra par lettre simple ou pourra être effectué par voie électronique (en attente de décret).

Seuls les commandements de payer pour lesquels le montant et l'ancienneté de la dette (en attente de décret) seront supérieurs à certains seuils feront l'objet de cette information.

Les seuils seront arrêtés par le préfet après avis du comité responsable du **P**lan **D**épartemental d'**A**ction pour le **L**ogement et l'**H**ébergement des **P**ersonnes **D**éfavorisées (PDALHPD) et de la chambre départementale des huissiers de justice.

Le signalement sera fait dès lors que l'un des deux seuils sera atteint.

2 - Deux mois avant l'assignation

Depuis le 1er janvier 2015, obligation est faite aux bailleurs personnes morales (hors Sociétés civiles immobilières (SCI) familiales jusqu'au 4ème degré inclus) de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Jusqu'alors, seuls les organismes HLM, pour l'ensemble de leur parc, et les SEM, pour leur parc conventionné, devaient saisir l'organisme payeur des aides au logement.

Désormais, tous les bailleurs personnes morales sont concernés, pour l'ensemble de leurs locataires et non seulement pour les locataires qui bénéficient des aides au logement.

Afin d'articuler l'action de la CAF avec celle de la CCAPEX, le texte précise que le signalement de l'impayé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement vaut saisine de la CCAPEX (AL et APL / CCH : L.352-2, L.831-1, L.542-1).

3 - Au stade de l'assignation

L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail (action en référé) est notifiée au préfet afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, l'organisme compétent désigné par le PDALHPD suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement (loi du 31.5.90 : art. 4).

Cet organisme réalise le diagnostic social et financier (au lieu de l'enquête sociale) au cours duquel le locataire et le bailleur peuvent présenter leurs observations.

Celui-ci est transmis avant l'audience au juge ainsi qu'à la CCAPEX. Le cas échéant, les observations écrites du locataire ou du bailleur sont jointes au diagnostic.

Il n'est plus prévu de saisine par le préfet à ce stade, des organismes dont relèvent les aides au logement, le FSL ou les services sociaux compétents.

Les assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail (action au fond) pour cause de dette locative, ainsi que les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation pour impayés de loyers restent soumises aux obligations développées ci-dessus.

La saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, peuvent être effectuées par voie électronique en prévision du développement d'une application informatique (en attente de décret).

Signalement de l'impayé aux Caisses d'Allocations familiales (ALUR : art. 27 / CCH : L.351-12)

Si l'allocataire ne règle pas son loyer résiduel, le bailleur (ou le prêteur) auprès duquel l'aide est versée, signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur (décret en attente).

Le bailleur auprès duquel l'aide est versée doit également signaler le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans des délais déterminés par décret. (décret en attente).

Des sanctions sont applicables en cas de manquement à ces obligations.

L'accès pour travaux

(ALUR : art. 1, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 7, e)

Jusqu'à présent, le locataire devait permettre l'exécution des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, des travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués et des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Cette obligation de laisser l'accès aux locaux est étendue aux travaux qui permettent de rendre conforme le logement aux exigences de la décence.

L'accès aux lieux en cas de travaux est davantage encadré :

- Avant le début de travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de la nature et des modalités d'exécution des travaux, par le biais d'une notification remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- La réalisation de travaux est interdite les samedis, dimanches et jours fériés, sauf autorisation expresse du locataire.
- En cas de travaux abusifs ou si les travaux rendent l'utilisation du local impossible ou dangereuse, un recours au juge est ouvert : le juge pourra prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.
- Le bailleur qui exécute ou fait exécuter de tels travaux sans avoir fait de notification au locataire ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou malgré une décision judiciaire d'interdiction ou d'interruption des travaux est passible de sanctions (amendes) et pourra être condamné à la remise en état des lieux à ses frais (ALUR : art. 1, III / loi du 31.12.75 relative à la protection des occupants de locaux d'habitation : art. 10-1 A / Code de l'urbanisme : L.840-1 et s.).

2. L'Assurance pour compte du Locataire

(ALUR : art. 1, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 7, g)

À défaut de remise de l'attestation d'assurance habitation, le bailleur doit mettre en demeure le locataire de s'assurer contre les risques locatifs.

À ce stade, deux options lui sont ouvertes :

Option 1 – Souscription d'une assurance pour compte

S'il envisage de souscrire une assurance pour compte, comme la loi ALUR lui en ouvre la possibilité, il en informe le locataire dans la mise en demeure.

Après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur est autorisé à souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette assurance est régie par le Code des assurances (Code des assurances : L.112-1) ; elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative.

Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret, est récupérable par le bailleur (par douzième à chaque paiement du loyer).

Cette prime est mentionnée sur l'avis d'échéance et sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance doit être remise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur doit, dans un bref délai, résilier l'assurance souscrite. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Il est précisé que l'assurance pour compte vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause résolutoire du contrat de location pour défaut d'assurance.

Option 2 – Mise en œuvre de la clause résolutoire

Si le bailleur ne souhaite pas souscrire une telle assurance pour compte, il peut mettre en œuvre la clause résolutoire, ce après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure restée infructueuse.

3. Les Prescriptions nouvelles

Prescription générale

(ALUR : art. 1, I, 11° / Loi du 6.7.89 : art. 7-1)

Les actions liées au bail sont prescrites dans un délai de trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu (ou aurait dû connaître) les faits générateurs.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite dans un délai d'un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Les règles de prescriptions nouvelles (ALUR : art. 1, I, 11° / Loi du 6.7.89 : art. 7-1) s'appliquent selon le droit commun (Code Civil : art. 2222)

« La loi qui allonge la durée d'une prescription ou d'un délai de forclusion est sans effet sur une prescription ou une forclusion acquise. Elle s'applique lorsque le délai de prescription ou le délai de forclusion n'était pas expiré à la date de son entrée en vigueur. Il est alors tenu compte du délai déjà écoulé.

En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure. »

Prescription particulière concernant l'indexation du loyer

(ALUR : art. 6, I, 3° / Loi du 6.7.89 : art. 17-1)

La révision du loyer en cours de bail continue d'être soumise à la présence d'une clause au contrat de bail, selon les modalités du régime actuel.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle il a la possibilité de le faire, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande ; la révision n'est donc pas rétroactive.

La loi précise que le bailleur qui aurait omis de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause de révision pour l'année écoulée. Ce dispositif est immédiatement applicable aux baux en cours.

4. Les charges locatives

Les provisions pour charges et leur justification

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :

«Les charges locatives **PEUVENT** donner lieu au versement de provisions... »

Le versement d'une provision pour charges est donc **facultative** et ne pourra être dûment réclamée au locataire que si elle est expressément inscrite au bail.

Par ailleurs, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 consolidée par la loi ALUR dispose que « lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, **et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.** »

Le montant des provisions sur charges ne peut être fixé librement par le bailleur. Il doit donc correspondre aux dépenses réellement engagées et récupérables sur le locataire : l'article 23 de la loi énonce quelles sont les charges locatives récupérables auprès des locataires.

Or ce texte étant d'ordre public, toute clause du contrat de bail qui obligerait le locataire à acquitter d'autres charges de copropriété serait réputée non écrite.

C'est au bailleur qu'il appartient de communiquer au locataire le décompte par nature de charges, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires (article 23 de la loi du 6 juillet 1989) : c'est aux copropriétaires bailleurs auxquels le syndic aura transmis les informations, qu'il appartient de procéder à la ventilation entre charges récupérables et charges non récupérables.

Avant la mise en location, il y aura lieu de déterminer la provision sur charges revenant à chacun des lots loués, et ce conformément à l'article 23 de la loi du 06 juillet 1989 :

« Les demandes de provisions sont justifiées par la **COMMUNICATION** des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. »

Il appartient donc au bailleur de produire au locataire les documents justifiant le montant des provisions (précédente régularisation ou budget prévisionnel), l'idéal étant de les **annexer au bail** et de les faire signer par le locataire afin de prouver leur réelle transmission.

En l'absence de budget prévisionnel dans les immeuble soumis au statut de la copropriété, on utilisera le décompte de l'année précédente établi par le syndic, que l'on pourra majorer raisonnablement : on affectera le quart (si le terme est trimestriel) ou le douzième (si le terme est mensuel) en provision au locataire.

Bien évidemment, le bail doit expressément indiquer la périodicité de paiement de la provision sur charges qui, en général, sera la même que pour le loyer (exemple : mensuel, d'avance et au plus tard le tant de chaque mois).

La régularisation des charges locatives (ALUR : art. 6, I, 12° / Loi du 6.7.89 : art. 23)

Dans les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage et/ou d'un élément de production d'eau chaude collectifs, le bailleur doit communiquer au locataire, en même temps que le décompte par nature des charges, une note d'information sur les modalités de calcul des charges liées au chauffage et à l'eau chaude.

Le délai de mise à disposition des pièces justificatives des charges, dans des conditions normales, est allongé de un à six mois, à compter de l'envoi du décompte.

Depuis le 1er septembre 2015, le bailleur doit transmettre, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges par voie électronique ou par voie postale.

Régularisation tardive des charges (ALUR : art. 6, I, 12° / Loi du 6.7.89 : art. 23, al. 9)

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année de leur exigibilité ou au terme de l'année civile suivante, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Charges forfaitisées

La loi du 6 juillet 1989 consolidée par la loi ALUR instaure la possibilité de forfaitiser les charges locatives dans les cas suivants :

- en cas colocation (Art. 8-1/V-2°)
- en cas de location meublée à usage d'habitation principale (Art. 25-10-2°)

Ce forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat, ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

V - LA FIN DU BAIL

1. Le congé du Bailleur

(ALUR : art. 5, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 15)

Congé pour reprise

Outre les informations déjà exigées (motif allégué, nom et adresse du bénéficiaire de la reprise), le congé doit mentionner, à peine de nullité, la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

Le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Il doit joindre une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire, telle que déterminée par arrêté (à paraître).

Congé pour vente

Le bailleur doit joindre au congé la même notice d'information.

Par ailleurs, la loi exclut du dispositif réglementant le congé pour vendre, les actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré (au lieu du quatrième degré précédemment), à condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

En cas d'acquisition du bien occupé

La possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé pour reprise ou pour vente est limitée.

Dans le cas d'une reprise, le congé peut être donné au terme du bail, si celui-ci intervient deux ans après l'acquisition et, à défaut, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition.

Dans le cas d'une vente, il peut donner congé au terme du premier renouvellement du bail.

Suspension de la possibilité pour le bailleur de donner congé

Le bailleur ne peut donner congé dès lors qu'il a reçu, soit un courrier du préfet l'informant de la tenue du Conseil départemental compétent en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST), en vue de déclarer l'immeuble insalubre (CSP : L.1331-26 et L.1331-27), soit un courrier du maire le mettant en demeure de faire les réparations nécessaires sur l'immeuble et l'invitant à présenter ses observations. Il s'agit de la procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de péril (CCH : L.511-2).

Lorsqu'aucun arrêté n'est pris, la suspension est levée à l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception du courrier du préfet ou du maire.

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril ou encore lorsqu'un périmètre d'insalubrité est défini, le texte rappelle que les protections des occupants sont alors applicables (CCH : L.521-1 et s.). La durée du bail est également suspendue sur cette période.

Renforcement de la protection des locataires âgés

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans (auparavant, 70 ans) et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (fixé par arrêté ; auparavant, inférieures à 1,5 x SMIC annuel), sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert.

Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond précédemment visé.

Contestation du congé

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect de ses obligations. Il peut notamment invalider le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Sanction du congé frauduleux du bailleur

Un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre est passible d'une sanction pénale (une amende, au maximum de 6 000 € pour une personne physique

et de 30 000 € pour une personne morale). Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

Le locataire peut se constituer partie civile et demander réparation de son préjudice.

Formes du congé

Le congé du Bailleur doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Il peut désormais aussi être remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Effets du congé

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local

2. Le congé du Locataire

(ALUR : art. 5, I, 5° / Loi du 6.7.89 : art. 15)

Le préavis légal

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le préavis réduit

Le délai de préavis est toutefois d'un mois dans les cas suivants :

- Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 (zones tendues) ;
- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier du délai de préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé.

À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Formes du congé

Le congé du Locataire doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Il peut désormais aussi être remis en main propre contre récépissé ou émargement.

3. Restitution du dépôt de garantie

(Art.22 de la loi du 6 juillet 1989)

Délai de restitution réduit

Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie est réduit de deux mois à un mois à compter de la remise des clefs par le locataire.

Indication de la nouvelle adresse du locataire

Lors de la restitution des clefs, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire l'adresse de son nouveau domicile.

Modalités de la remise des clefs

Les modalités de remise des clefs sont précisées : elle peut se faire soit en main propre, soit par lettre recommandée avec avis de réception au bailleur ou à son mandataire.

Changement de bailleur

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Cas spécifique des immeubles collectifs

Lorsqu'il ne dispose pas de la totalité des informations nécessaires (ce qui est le plus souvent le cas), la loi prévoit que le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire :

- Lorsque cela est justifié, le bailleur peut conserver au maximum 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.
- La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.
- Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Sanction du retard de restitution

A 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 chacune période mensuelle commencée en retard.

Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

VI – DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX LOCATIONS MEUBLEES

1. Contrat type et durée du bail

(Loi du 6.7.89 : art. 25-7)

Le contrat de location doit être établi par écrit et respecter un contrat type défini par décret.

La loi reprend les dispositions déjà applicables (CCH : L.632-1) à la durée du bail d'un an et à son renouvellement par tacite reconduction à défaut de congé.

Comme sous le régime actuel, la location consentie à un étudiant peut être d'une durée de neuf mois ; en ce cas, la reconduction tacite du contrat ne s'applique pas.

2. Inventaire du mobilier

(Loi du 6.7.89 : art. 25-5) :

Un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties à la remise et à la restitution des clés.

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret (1).

Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté et joints au contrat de location.

Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

3. Dépôt de garantie

(Loi du 6.7.89 : art. 25-6)

Par dérogation au principe applicable à la location vide, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

4. Renouvellement du bail et congé

(Loi du 6.7.89 : art. 25-8, I)

L'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 reprend à l'identique les dispositions de l'article L.632-1 du CCH selon lesquelles le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en

modifier les conditions, doit en informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte, le contrat est renouvelé pour un an.

Par ailleurs, les dispositions déjà applicables au congé du locataire sont reprises en intégrant le cas du locataire étudiant (ALUR : art. 9 / CCH : L.442-8-4).

La loi ALUR précise les règles de forme applicables à ce congé, en reprenant celles prévues pour la location vide.

En cas de congé pour reprise, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

En outre, il doit indiquer les noms, adresse et nature de son lien avec le bénéficiaire de la reprise.

La reprise doit être en faveur du bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire de PACS à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

5. Protection du locataire âgé

(Loi du 6.7.89 : art. 25-8, II)

La loi aligne la protection du locataire âgé occupant un logement meublé sur le dispositif existant pour la location vide (Loi du 6.7.89 : art. 15).

6. Sanction du congé frauduleux

(Loi du 6.7.89 : art. 25-8, III)

La loi aligne le dispositif de sanction sur celui applicable à la location vide (loi du 6.7.89 : art. 15).

7. Modalités de récupération de charges locatives

(Loi du 6.7.89 : art. 25-10)

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail, soit dans les conditions de droit commun lorsqu'il s'agit de provisions pour charges (loi du 6.7.89 : art. 23), soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

En cas de recours à un forfait de charges, le montant du forfait est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur dans les conditions de l'article 23 ; il peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

8. Compétence de la CDC

(Loi du 6.7.89 : art. 25-11)

La CDC est désormais compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives :

- Aux loyers,
- Aux congés,
- A l'état des lieux et du mobilier,
- Au dépôt de garantie,
- Aux charges locatives,
- Aux réparations,
- Aux caractéristiques de la décence.

9. Mandat d'agir

(ALUR : art. 20 / CCH : L.632-1, II)

Lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires d'un logement meublé ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner mandat d'agir en justice à

une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Une de ces associations peut assister ou représenter le locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.

10. Locations meublées situées dans un ERP aux fins d'hébergement (ALUR : art. 20 / CCH : L.632-1, II)

Ces locations (par exemple, au sein de structures d'accueil pour personnes âgées) ne sont pas soumises à certaines dispositions normalement applicables à la location meublée.

Ne leur sont pas applicables les dispositions relatives :

- A l'état des lieux (loi du 6.7.89 : art. 3-2) ;
- Au dossier de diagnostic technique (loi du 6.7.89 : art. 3-3) ;
- Au décret annuel d'encadrement des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés (loi du 6.7.89 : art. 18) ;
- Aux règles relatives au mandat d'agir en justice (loi du 6.7.89 : art. 24-1) ;
- A la définition de la location meublée (loi du 6.7.89 : art. 25-4) et à certaines compétences de la CDC (loi du 6.7.89 : art. 25-11).

Un décret adaptera les caractéristiques de la décence pour ces locaux.

TABLE DES MATIERES

I – LES NOUVELLES OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES	3
1. LA FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE	3
2. LES ANNONCES PUBLICITAIRES	3
II - LE NOUVEAU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989	5
1. DEFINITION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE	5
2. EXCLUSION TOTALE DU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6.7.89	5
3. EXCLUSION PARTIELLE DU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6.7.89	5
4. LA LOCATION MEUBLEE A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE	5
DEFINITION DU LOGEMENT MEUBLE	5
COMPOSITION DU LOGEMENT MEUBLE	6
REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA LOCATION MEUBLEE	6
III – NOUVELLES OBLIGATIONS LORS DE LA CONCLUSION DU CONTRAT DE LOCATION	7
1. LE DOSSIER DU CANDIDAT LOCATAIRE	7
LA DISCRIMINATION	7
LES DOCUMENTS AUTORISES	7
LES SANCTIONS	8
2. LE BAIL TYPE	8
MECANISME DE MISE EN CONFORMITE	10
SURFACE DU LOGEMENT : ACTION EN DIMINUTION DE LOYER	10
CLAUSES REPUTES NON ECRITES	11
3. LA COLOCATION	11
DEFINITION ET CONTRAT TYPE	11
REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA COLOCATION	11
DISPOSITIF SPECIFIQUE A LA COLOCATION	12
4. LES ANNEXES AU BAIL	13
NOTICE EXPLICATIVE ANNEXEE AU BAIL	13
DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE	14
5. LES HONORAIRES DE LOCATION	14
LEUR REPARTITION	14
LEUR MONTANT	14
LEUR EXIGIBILITE	15
6. LE DEPOT DE GARANTIE	15
LOCATION VIDE	15
LOCATIONS MEUBLEES	15

7. L'ETAT DES LIEUX D'ENTREE	16
SES MODALITES D'ETABLISSEMENT	16
LE COMPLEMENT D'ETAT DES LIEUX	16
IV - LES NOUVELLES PRESCRIPTIONS ET OBLIGATIONS EN COURS DE BAIL	17
1. LES NOUVEAUX DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES	17
OBLIGATION DE SIGNALER L'IMPAYE A LA CCAPEX	17
SIGNALEMENT DE L'IMPAYE AUX CAISSES D'ALLOCATIONS FAMILIALES	18
L'ACCES POUR TRAVAUX	19
2. L'ASSURANCE POUR COMPTE DU LOCATAIRE	20
OPTION 1 – SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE POUR COMPTE	20
OPTION 2 – MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE	20
3. LES PRESCRIPTIONS NOUVELLES	21
PRESCRIPTION GENERALE	21
PRESCRIPTION PARTICULIERE CONCERNANT L'INDEXATION DU LOYER	21
4. LES CHARGES LOCATIVES	22
LES PROVISIONS POUR CHARGES ET LEUR JUSTIFICATION	22
LA REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES	23
REGULARISATION TARDIVE DES CHARGES	23
CHARGES FORFAITISEES	23
V - LA FIN DU BAIL	25
1. LE CONGE DU BAILLEUR	25
CONGE POUR REPRISE	25
CONGE POUR VENTE	25
EN CAS D'ACQUISITION DU BIEN OCCUPE	25
SUSPENSION DE LA POSSIBILITE POUR LE BAILLEUR DE DONNER CONGE	26
RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DES LOCATAIRES AGES	26
CONTESTATION DU CONGE	26
SANCTION DU CONGE FRAUDULEUX DU BAILLEUR	26
FORMES DU CONGE	27
EFFETS DU CONGE	27
2. LE CONGE DU LOCATAIRE	27
LE PREAVIS LEGAL	27
LE PREAVIS REDUIT	27
FORMES DU CONGE	28
3. RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE	28
DELAI DE RESTITUTION REDUIT	28
INDICATION DE LA NOUVELLE ADRESSE DU LOCATAIRE	28
MODALITES DE LA REMISE DES CLEFS	28
CHANGEMENT DE BAILLEUR	28
CAS SPECIFIQUE DES IMMEUBLES COLLECTIFS	29
SANCTION DU RETARD DE RESTITUTION	29

<u>VI - DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX LOCATIONS MEUBLEES</u>	30
1. CONTRAT TYPE ET DUREE DU BAIL	30
2. INVENTAIRE DU MOBILIER	30
3. DEPOT DE GARANTIE	30
4. RENOUELEMENT DU BAIL ET CONGE	30
5. PROTECTION DU LOCATAIRE AGE	31
6. SANCTION DU CONGE FRAUDULEUX	32
7. MODALITES DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	32
8. COMPETENCE DE LA CDC	32
9. MANDAT D'AGIR	32
10. LOCATIONS MEUBLEES SITUEES DANS UN ERP AUX FINS D'HEBERGEMENT	33