



Droit de la famille – Organisation et transmission patrimoniale – Fiscalité – Droit de l'entreprise

PATRIMOTHEME - AVRIL 2014

LOI "ALUR" : UNE NOUVELLE REFORME DE LA LOCATION A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

«Formule_de_politesse»,

Adoptée le 20 février 2014 et entrée en vigueur le 27 mars 2014, la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) modifie en profondeur les règles applicables en matière de location, nue ou meublée (1). Du formalisme du contrat (2) à l'encadrement du loyer (3) et de la prise en charge des frais (4), en passant par les garanties (5) et la fin du bail (6) et (7), c'est l'ensemble des règles qui est impacté.

Le *PatrimoThème* que nous vous proposons ce mois-ci a pour objet de permettre aux investisseurs locatifs actuels ou futurs d'appréhender l'étendue de leurs nouveaux droits. Ou plutôt de leurs devoirs.

1. LES NOUVEAUX CONTOURS DE LA LOCATION A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Jusqu'à présent, les locations de logements meublés, même destinés à constituer l'habitation principale du locataire, n'étaient pas soumises aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, qui ne régissait que location nue.

La relative liberté dont bénéficiaient les loueurs en meublés a vécu : un titre 1er Bis visant la location meublée de biens à usage de résidence principale est ajouté à la loi de 1989. On ne parle plus d'habitation, mais de résidence, et celle-ci est principale dès lors qu'elle est occupée au moins 8 mois par an.

Les règles régissant la location nue sont désormais pour l'essentiel applicables à la location meublée, à l'exception notable de celles concernant le congé pour vendre ou reprendre.

Les principales réformes qui affectent le droit des baux, qu'il s'agisse du formalisme du contrat de location, de l'encadrement du loyer, des garanties contre les loyers impayés, ou encore des règles de restitution du dépôt de garantie, concernent tant la location nue que la location meublée.

2. LE FORMALISME RENFORCE DU CONTRAT DE BAIL

Deux modèles types de contrats de location seront imposés par un prochain décret, l'un pour la location nue et l'autre pour la location meublée. Si le décret n'est pas encore paru, on sait déjà que ces modèles comprendront diverses mentions et annexes.

En premier lieu, devront figurer des mentions relatives à la surface habitable de la chose louée. Si la mention de la surface habitable n'est pas nouvelle car ajoutée à la loi de 1989 depuis 2009, c'est par la sanction de son inexactitude que la loi ALUR innove. Comme dans la célèbre loi Carrez en matière de vente, un écart de plus de 5% permettra au locataire de réclamer au bailleur ou au juge s'il y a refus, une diminution du loyer à proportion de l'écart constaté.

Par ailleurs, de nouveaux documents rejoignent dossier de diagnostic technique qui doit être annexé au bail :

- le diagnostic amiante,
- et un état de l'installation intérieure d'électricité.

Ils s'ajoutent désormais au diagnostic de performance énergétique, au constat des risques d'exposition au plomb et à l'état des risques naturels et technologiques.

Il est également créé une notice d'informations à annexer au bail, destinée à informer bailleur et locataire sur leurs droits et obligations respectifs. Son contenu n'est pas encore fixé.

En matière de location nue, de nouvelles mentions doivent par ailleurs figurer au contrat :

- le loyer de référence,
- le loyer de référence majoré correspondant au type de logement (voir ci-après),
- le montant du dernier loyer acquitté par le locataire si celui-ci a quitté le logement depuis moins de 18 mois,
- la nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail.

3. L'ENCADREMENT DU LOYER DANS CERTAINES ZONES D'URBANISATION CONTINUE DE PLUS DE 50.000 HABITANTS

Les loyers seront encadrés dans les agglomérations (appelées "zones d'urbanisation continue" dans la loi) de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement qui se caractérisent notamment par un niveau élevé des loyers.

On remarquera que le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants est défini de manière identique et que cette taxe concernait 1.151 communes en 2013.

Dans les zones concernées, le Préfet fixera chaque année trois indicateurs de loyer par référence à un prix au mètre carré habitable :

- 1- Un loyer de référence,
- 2- Un loyer de référence majoré de 20%,
- 3- Un loyer de référence minoré de 30%.

Le loyer de référence correspond au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

Ces loyers de références s'appliqueront aux locations nues. Ils s'appliqueront aux locations meublées après application d'une majoration unitaire par mètre carré.

Les nouveaux baux ne pourront pas prévoir un loyer de base supérieur au loyer de référence majoré.

Quant au renouvellement du bail, si la révision avait été expressément prévue dans le contrat, il pourra donner lieu à une révision du loyer à la hausse si le loyer initial est inférieur au loyer de référence minoré ; ou diminué si au contraire il est supérieur au loyer de référence majoré.

A l'inverse, le locataire pourra exercer une action en diminution si le montant du loyer fixé au contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré.

Un complément de loyer pourra être appliqué aux logements présentant certaines caractéristiques de confort, de localisation ou encore offrant des prestations qui le justifient. La notion de "*caractéristiques exceptionnelles*" figurant dans le texte de loi a été censurée par le Conseil constitutionnel le 20 mars 2014.

Toutes ces dispositions relatives à l'encadrement des loyers ne pourront en tout état de cause entrer en vigueur que lorsque les textes d'application auront été pris (arrêtés des Préfets des départements concernés notamment).

4. LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE MISE EN LOCATION

Seuls les frais de rédaction du contrat de location et d'établissement de l'état des lieux seront partagés entre bailleur et preneur.

En revanche, la rémunération de l'intermédiaire qui a permis de trouver un locataire sera à la charge exclusive du bailleur, sans possibilité de partage.

5. LES NOUVEAUTES EN MATIERE DE GARANTIES CONTRE LES LOYERS IMPAYES

Une garantie universelle des loyers, la fameuse GUL, sera mise en place en 2016.

Cette assurance contre le risque d'impayés sera gratuite, et finalement facultative : les propriétaires qui le souhaiteront pourront toujours lui préférer le cautionnement d'un tiers. GUL et cautionnement ne pourront toutefois pas être cumulés. Pas davantage que cautionnement et dépôt de garantie. **Il faut désormais se contenter d'une seule garantie !**

Dans les zones concernées par l'encadrement du loyer, l'aide versée aux propriétaires sera plafonnée au montant du loyer de référence défini ci-dessus.

Dans les autres, le plafond sera précisé ultérieurement par décret.

6. LA FIN DU CONTRAT DE LOCATION NUE

QUAND LE CONGE EST DELIVRE PAR LE PRENEUR

Le délai de préavis est de 3 mois mais peut être réduit à un mois dans certains cas (mutation professionnelle, changement de situation familiale...).

La loi ALUR introduit trois nouveaux cas de délais réduits :

- locations dans les zones d'encadrement des loyers,
- locations au profit de locataires bénéficiaire du RSA (Revenu de Solidarité Active) ou de l'allocation adulte handicapé,
- locations de certains logements sociaux.

Par ailleurs la condition d'âge (60 ans minimum) des locataires dont l'état de santé justifie un changement de domicile pour bénéficier du préavis réduit d'un mois a été supprimée.

Mais dans le même temps, le formalisme pour le locataire a été renforcé.

Le locataire qui souhaite se prévaloir du délai réduit de préavis doit fournir dès l'envoi de la lettre de congé, tous les justificatifs. A défaut le préavis est de trois mois.

En matière de location meublée, le préavis demeure d'un mois même si le contrat a une durée réduite à neuf mois.

QUAND LE CONGE EST DELIVRE PAR LE BAILLEUR

Les règles ont changé tant sur la forme que sur le fond dans le but avoué de rendre le départ du locataire plus contraignant pour le propriétaire.

En premier lieu le formalisme a été renforcé : le bailleur est tenu de remettre au locataire une notice d'information relative aux obligations et aux voies de recours. Son contenu n'est pas encore fixé (décret en attente).

En second lieu les conditions du congé sont moins souples et les obligations pesant sur les propriétaires alourdies :

- > L'obligation de relogement d'une personne âgée, à faible ressources a été durcie ;
- > Seule la vente familiale jusqu'au 3ème degré et non plus jusqu'au 4ème, fait échec au droit de préemption du locataire ;

> Tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours !

Certains commentateurs considèrent que le terme de renouvellement est générique et vise tant le renouvellement contractuel que la reconduction tacite, usuelle en matière de logement. A défaut, et en attendant un éclaircissement jurisprudentiel ou législatif, cette nouvelle règle devra modifier la pratique répandue du renouvellement par tacite reconduction. Les propriétaires devront donc demander le renouvellement du bail à son terme, pour délivrer ensuite, à l'issue d'une nouvelle période un congé pour vente.

> Et enfin, il sera dorénavant nécessaire d'attendre le terme du bail en cours ou une période de 2 ans si le terme intervient moins de 2 ans après l'acquisition, pour délivrer un congé pour reprise.

En matière de location meublée, le préavis est de trois mois, et le refus de renouvellement doit être justifié par la volonté de reprendre le logement ou de le vendre.

7. LA RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie, qui ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charge pour les locations nues et deux mois pour les locations meublées, doit être restitué dans le délai d'un mois, dès lors que l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. A défaut de restitution dans ce délai, le montant dû au locataire sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Par ailleurs, s'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble collectif, le propriétaire pourra retenir une somme plafonnée à 20% du montant du dépôt de garantie, dans l'attente de l'apurement des charges. Les règlements financiers devront être définitivement soldés au plus tard dans le mois suivant l'approbation des comptes de l'immeuble par l'assemblée générale des copropriétaires.

8. UNE APPLICATION ECHELONNEE DANS LE TEMPS

Le lecteur attentif aura remarqué que bon nombre de dispositions n'entreront en vigueur

qu'après publication de décrets d'application. Certaines, nombreuses, sont toutefois d'application immédiate. La plus grande vigilance doit donc être observée par tout bailleur ou rédacteur de contrat de location. Plus que jamais, les conseils d'un professionnel sont indispensables.

«SIGNATAIRE»

Notaire

Maïder DE LOS SANTOS

Consultante en ingénierie patrimoniale

Tél.: + 33 (0) 1 44 77 37 05

Fax: + 33 (0) 1 44 77 31 42

e.mail: md.14pyramides@paris.notaires.fr

14, rue des Pyramides - 75001 Paris

www.notaires-14pyramides.com

Parce que BIEN TRANSMETTRE un patrimoine, c'est surtout BIEN le CONSTITUER, BIEN ANTICIPER, CONTROLER et MAITRISER sa transmission, donc ETRE BIEN INFORMÉ

Retrouvez nos précédents PatrimoThèmes sur notre site internet : <http://www.notaires-14pyramides.com/?cat=5>



Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données vous concernant. Si vous voulez exercer ce droit, il vous suffit, soit de nous écrire à l'adresse suivante : Office notarial 14 Pyramides, Services Généraux - Protection des Données, 14, rue des Pyramides 75001 Paris, soit d'en faire la demande à office14pyramides@paris.notaires.fr.