



Mieux vivre l'immobilier

Mars 2014

## LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR)

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION LOCATIVE

#### GESTION LOCATIVE

La loi n° 2014-3660 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014.

Vous trouverez ci-dessous, à titre d'information, les dispositions concernant la gestion locative.

**Formation UNIS correspondante à jour :**

« [GL01-Actualité juridique de la gestion locative](#) »

#### I. LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC

##### PRIVE .....7

- Accès aux logements : harmonisation des critères de discrimination avec l'article 225-1 du Code pénal (PJ Art. 1er – 1°/ art. 1er L 1989) ..... 7
- Définition du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : précisions (PJ art 1er – 2° / article 2 L 1989)..... 7
- LE CONTRAT DE BAIL (PJ art. 1er – 3° / art. 3 L 1989)..... 8
  1. Un bail type, à définir par décret. ....8  
Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type, défini par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. ....8
  2. Les mentions que doit comporter le bail sont : .....8
  3. Création d'une notice informative annexée au bail déterminée par arrêté : arrêté, comportant des éléments rappelant le cadre juridique de la location (droits et obligations des parties, moyens de traitement des litiges... ).....8
  4. Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur doit communiquer.....9
  5. A tout moment, chaque partie peut exiger de l'autre l'établissement d'un contrat type conforme à cet article .....9
  6. En cas de mutation .....9
  7. Action possible du locataire si absence dans le bail des informations relatives à la surface, au loyer de référence, et au dernier loyer acquitté par le locataire .....9

➤ Action judiciaire en diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté avec la surface réelle du logement (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 4° / Nouvel art. 3-1 L 1989).....	9
➤ L'ETAT DES LIEUX (PJ art.1 <sup>er</sup> - 5°/ Nouvel art.3-2 L 1989) .....	10
1. Un modèle type va être créé par décret en conseil d'Etat .....	10
2. Etat des lieux amiable.....	10
3. Etat des lieux par huissier de justice .....	10
4. Droit de rectification du locataire.....	10
5. L'état des lieux comprend des éléments utiles pour le DPE.....	11
➤ Le dossier de diagnostic technique (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 6° / art. 3-3 L 1989 remplace l'ancien article 3-1) .....	11
➤ Clauses interdites : la liste des clauses interdites de l'article 4 est complétée (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 7° / art. 4 L 1989 + 1724 Code civil).....	12
1. Les clauses relatives aux pénalités contractuelles sont interdites. ....	12
2. L'article 4 r est modifié : réduction de la durée des travaux de 40 jours à 21 jours justifiant une demande d'indemnité du locataire. ....	12
3. Un article 4 t est crée « contrat pour location d'équipement ». ....	12
➤ LES HONORAIRES DE LOCATION (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 8° / art. 5-I L 1989) .....	12
1. Répartition des honoraires entre le bailleur et le locataire.....	12
2. Conditions de forme relative au mandat.....	13
➤ COMMUNICATION DES DONNEES A L'OBSERVATOIRE DES LOYERS (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 8° / art. 5 - II L 1989).....	13
1. Le projet de loi instaure une obligation pour les professionnels.... :	13
2. Possibilité pour les professionnels de transmettre à l'observatoire de transmettre les données par l'intermédiaire d'un organisme tiers .....	14
3. ....Une simple faculté pour les non-professionnels : .....	14
4. Sanction des professionnels manquant à cette obligation.....	14
➤ OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 10° / art. 7 L 1989).....	14
1. Le paiement partiel du loyer n'est pas un défaut de paiement (Code sécu L 542-2 et L 831-3).....	14
2. La vétusté.....	14
3. Obligation de laisser exécuter les travaux – précisions (art. 7 e L 1989).....	14
4. Obligation d'assurance du locataire et substitution du bailleur en cas de défaillance – conditions de récupération du montant de la prime d'assurance - (art. 7 g L 1989).....	15
➤ NOUVEAUX DELAIS DE PRESCRIPTION POUR REGULARISATION TARDIVE DES CHARGES ET DES LOYERS (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 11° / nouvel art 7-1 L 1989).....	17
- 3 ans pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail, ....	17
- 1 an pour les actions en révision de loyer .....	17
➤ SECURISER LA SOUS-LOCATION (PJ art. 1 <sup>er</sup> – 12° / art. 8 L 1989).....	17
➤ LA COLOCATION (PJ art. 1 <sup>er</sup> - 13° / nouvel art. 8-1 L 1989) .....	17

1.	Définition :.....	17
4.	Caractéristiques de décence .....	17
	Un décret en Conseil d'Etat va adapter les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux logements loués en colocation.....	17
5.	Un contrat type défini par décret.....	17
6.	Assurance.....	18
7.	Les charges : provisions pour charges ou forfait.....	18
8.	Une solidarité encadrée et limitée.....	18
➤	CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT DECENT : LE GOUVERNEMENT DOIT REMETTRE UN RAPPORT AU PARLEMENT (PJ art. 2).....	18
➤	DETECTEURS DE FUMEE : précision sur l'obligation des propriétaires pour les logements occupés lors de l'entrée en vigueur de la loi (PJ art. 3/ art. 2 Loi n°2010-238 du 9 mars 2010).....	18
➤	DISSOLUTION DU PACS (Pacte civil de solidarité) : attribution préférentielle du logement par le juge (PJ art. 4/Nouvel art. 1751-1 du Code civil.....	19
➤	VENTE A LA DECOUPE : EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION AUX IMMEUBLES VENDUS PAR LOTS DE PLUS DE 5 LOGEMENTS ET MISE EN COPROPRIETE – IMMEUBLES DE 5 LOTS – ZONES TENDUES - PROROGATION DE PLEIN DROIT DES BAUX DE 3 ANS (PJ art.5 –I – art. 11-1 et nouvel art. 11-2 L 1989) .	19
➤	LE CONGÉ (PJ art. 5 - I – 5° / art. 15 L 1989) .....	20
1.	Congé pour reprise : le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise doit être mentionné à peine de nullité.....	20
2.	Justification du caractère réel et sérieux du congé pour reprise pour habiter et sanction.....	20
3.	Restriction à la faculté de délivrer congé pour vente par le bailleur en cas d'acquisition d'un bien occupé .....	20
4.	Logement insalubre : suspension de la possibilité pour le bailleur de donner congé20	
5.	Création d'une notice d'information à l'attention du locataire sur les obligations du bailleur et les voies de recours ouvertes au locataire.....	20
6.	La réduction du délai de préavis à un mois.....	20
8.	Absence de droit de préemption en cas de vente intervenant entre parents jusqu'au troisième degré et non plus jusqu'au quatrième degré.....	21
11.	Sanction d'un congé pour vendre ou pour reprise frauduleux .....	21
➤	DIVISION DE L'IMMEUBLE - PROTECTION DES LOCATAIRES (art. 5 – II / L n°75-1351 du 31 dec 1975 art 10).....	22
➤	LES OBSERVATOIRES DES LOYERS (PJ art. 6 – I – 1° / art. 16 L 1989).....	22
1.	Initiative de création.....	22
2.	Mission des observatoires .....	22
3.	Définition du parc de référence.....	22
4.	Observatoires agréés .....	23
5.	Forme juridique.....	23

7.	Communication des données des observatoires.....	23
8.	Communication des données de la CAF à l'ANIL.....	23
➤	ENCADREMENT DES LOYERS (PJ art 6-I – 2° et 3° et 6 - II/ nouveaux art. 17, 17-1, 17-2 L 1989 + PJ art. 3-4° / art. 18 L 1989).....	24
1.	DETERMINATION DU LOYER DE BASE DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION (PJ art. 6-I-2° /nouvel art. 17).....	24
	Il convient de distinguer les zones tendues et les zones non tendes .....	24
A.	DANS LES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 I et II) .....	24
a.	Territoires concernés (article 17 I) .....	24
b.	Un arrêté annuel le Préfet fixe les loyers de référence (article 17 I) .....	24
c.	Principe : le loyer de base est fixé dans la limite du loyer de référence majoré (art. 17 II A).....	25
d.	Un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas (art. 17 II B).....	26
B.	EN DEHORS DES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 – III) .....	26
2.	REVISION DU LOYER D'UN BAIL EN COURS.....	27
	(PJ ART. 6-I-3° I ET II NOUVEL 17 -1 – I ET II REMPLACE ANCIEN 17-D ET E).....	27
a.	Révision du loyer du bail en cours selon la variation de l'IRL.....	27
	(art. 17-1 – I) :.....	27
b.	Majoration du loyer, par accord des parties pour TRAVAUX D'AMELIORATION exécutés par le bailleur (art. 17-1- II): .....	27
3.	RENOUVELLEMENT DU BAIL ET EVOLUTION DU LOYER.....	28
	(PJ art. 6 - II – nouvel art. 17-2 – I et II) .....	28
A.	DANS LES ZONES TENDUES – ajustement du loyer en fonction des loyers de référence (art. 17-2 – I).....	28
a.	Deux actions possibles : en diminution et en réévaluation du loyer.....	28
b.	La procédure dans les deux cas : .....	28
B.	EN DEHORS DES ZONES TENDUES – réévaluation du loyer manifestement sous-évalué (nouvel art. 17-2 II) .....	29
4.	LE DECRET ANNUEL DE BLOCAGE DE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DE 1989 ..	30
5.	Suppression de l'article 19 de la loi de 1989 (art. 3-5°) .....	30
➤	COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION : RENFORCEMENT DES ATTRIBUTIONS ET DES MOYENS (PJ art. 6-II-6° °/ art. 20 L 1989).....	31
➤	DECENCE DU LOGEMENT : RENFORCEMENT DES MOYENS D'ACTION DU LOCATAIRE (PJ art. 6- II -7° (voir aussi art.85) / art. 20-1 L 1989).....	31
➤	TRANSMISSION DES QUITTANCES ET AVIS D'ECHEANCE – PRECISIONS (PJ art. 6-II-8°/ art. 21 L 1989) .....	32
➤	DEPOT DE GARANTIE – IMMEUBLE EN COPROPRIETE (PJ art. 6-II-9°/art. 22 L 1989).....	32
1.	Les modalités de restitution des clés sont précisées.....	32
2.	Immeuble en copropriété, le bailleur peut conserver une provision.....	32

3.	Sanction si non-respect des délais .....	32
➤	CAUTIONNEMENT - INTERDICTION DU CUMUL CAUTION ET ASSURANCE LOYER IMPAYE .....	33
	(PJ art. 6-II-10° / art.22-1 L 1989) .....	33
➤	UNE LISTE DE PIECES EXIGIBLES SE SUBSTITUE A LA LISTE DES PIECES INTERDITES (art. 6-II-11° / art. 22-2 L 1989) .....	33
➤	CHARGES RECUPERABLES – modalités de calcul - transmission des pièces justificatives par voie dématérialisée - régularisation tardive (art.6-II-12°/art.23 L 1989) ...	33
1.	Régularisation - Information du locataire sur les modalités de calcul .....	33
-	Contenu précisé : Le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs est communiquée au locataire.....	33
-	Délai : d'1 mois à 6 mois : .....	33
2.	Transmission par voie dématérialisée ou par voie postale à la demande du locataire à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2015.....	34
➤	Suppression de la nécessité d'un agrément pour les associations représentatives siégeant à la commission nationale de concertation (PJ art.6-II-13°/art. 24-1 L 1989) .....	34
➤	Un rapport sur la possibilité de sanctuariser le dépôt de garantie (PJ art. 7).....	34
<b>II.</b>	<b>LOCATIONS MEUBLEES.....</b>	<b>34</b>
➤	LES LOGEMENTS MEUBLES RESIDENCE PRINCIPALE (PJ art. 8 / Loi 1989 nouveau Titre Ier bis – nouveaux art. 25-2 à 25-3 + PJ art. 20 modification corrélative de l'art. L632-1 CCH).....	34
1.	L'article 25-3 définit le champ d'application du titre sur les locations meublées ..	34
2.	L'article 25-4 définit la notion de logement meublé .....	35
3.	L'article 25-5 précise les règles spécifiques relatives à l'inventaire et à l'état détaillé du mobilier.....	35
4.	L'article 25-6 introduit un régime dérogatoire concernant le dépôt de garantie des logements meublés.....	35
5.	L'article 25-7 prévoit un bail type et fixe la durée et les conditions de reconduction du bail des logements meublés. ....	35
6.	L'article 25-8 détermine les règles de congés applicables .....	36
8.	L'article 25-9 : l'encadrement des loyers des logements meublés.....	37
9.	L'article 25-10 relatif aux charges locatives prévoit deux modalités d'imputation de celles-ci. ....	38
10.	L'article 25-11 étend la compétence des commissions départementales de conciliation au traitement des litiges relatifs aux logements meublés. ....	38
11.	L'article 632-1 du Code de la construction et de l'habitation est totalement réécrit (PJ art. 20 /nouvel art. 632-1 CCH).....	38
➤	LOCATIONS MEUBLEES DE COURTE DUREE HABITUELLES – CHANGEMENT D'USAGE – AUTORISATIONS (PJ art. 16 et 19 / CCH L 631-7 et L 631-7-1 A nouveau)	39
➤	LOCATIONS MEUBLEES DE TOURISME OU DE COURTE DUREE – OBLIGATION DE CONSEIL DES PROFESSIONNELS ET RESPECT DE LA REGLEMENTATION (PJ art. 11/ art. L 324-2-1 Code de tourisme).....	40

<b>III. L'assurance habitation : compétence du bureau central des tarifications (PJ art. 21 – Titre I<sup>er</sup> Bis nouveau du code des assurances) .....</b>	<b>40</b>
<b>IV. METTRE EN PLACE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS (GUL).....</b>	<b>41</b>
<b>( PJ art. 23).....</b>	<b>41</b>
1)    LE DISPOSITIF DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS .....	41
➤    Le dispositif devient facultatif. Il s'applique aux contrats conclus à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2016.....	41
➤    Les dispositions relatives à la GUL sont intégrées dans la loi du 6 juillet 1989 – nouvel article 24-2.....	41
➤    Baux concernés.....	41
➤    Conditions à remplir par le bailleur pour que les aides soient versées .....	42
➤    Les bailleurs doivent déclarer auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application de la GUL .....	42
➤    Cas d'exclusion du bénéfice du dispositif.....	43
➤    Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des certaines conditions par le locataire, à la date de la conclusion du contrat de location .....	43
➤    Détermination du montant de l'aide versée .....	43
➤    Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution. ....	44
➤    Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. ....	44
2)    L'AGENCE DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS.....	45
➤    Elle est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1 <sup>er</sup> janvier 2015.....	45
➤    Les missions de l'Agence de la garantie universelle des loyers .....	45
➤    Administration et composition de l'Agence.....	45
➤    Les ressources de l'Agence .....	45
➤    L'agence peut prononcer des SANCTIONS à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d'aides au titre de la garantie et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration. ....	46
➤    Un comité des sanctions prononce les sanctions.....	46
➤    Echange de données entre l'Agence et d'autres organismes.....	47
3)    LES CENTRES DE GESTION AGREES .....	47
➤    Missions des centres de gestion agréés .....	47
➤    Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret. ....	48
➤    Financement.....	48
<i>ENTREE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF:</i> .....	48
<b>a) LA PREVENTION DES EXPULSIONS (PJ art. 25 à 31).....</b>	<b>48</b>
➤    Allongement de la trêve hivernale : du 1 <sup>er</sup> novembre au 31 mars (PJ art. 25 art. L412-6 du Code des procédures civiles).....	49
➤    Sanctions des expulsions illégales (PJ/ art. 26 art . L 226-4-2 Code pénal) .....	49

➤ Traiter les impayés le plus en amont possible.....	49
➤ Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement.....	50
<b>b) DISPOSITIONS TRANSITOIRES (PJ art. 14).....</b>	<b>50</b>
➤ Les contrats en cours à la promulgation de loi .....	50

## I. LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVE

- **Accès aux logements : harmonisation des critères de discrimination avec l'article 225-1 du Code pénal (PJ Art. 1er – 1<sup>o</sup> / art. 1er L 1989)**

Les critères de discriminations prohibées dans l'accès au logement, son harmonisés, avec les critères de discrimination interdits par le code pénal à son article 225-1.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

- **Définition du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : précisions (PJ art 1er – 2<sup>o</sup> / article 2 L 1989)**

**Principe : les dispositions du titre 1<sup>er</sup> de la loi de 1989 régissant les rapports entre bailleurs et locataires s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.**

### **Définition de la « résidence principale :**

La notion d'habitation principale est remplacée par la notion de résidence principale telle que définie dans le CCH à l'article R.351-1 :

- ❖ **La résidence principale est entendue 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**

Par ailleurs, la notion de **location à caractère saisonnier** est **remplacée** par la notion de **locations meublées touristiques**.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

## ➤ LE CONTRAT DE BAIL (PJ art. 1er – 3° / art. 3 L 1989)

---

**L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 est dédié exclusivement au contrat de bail, les dispositions relatives à l'état des lieux ayant été inscrites dans un nouvel article 3-2.**

### **1. Un bail type, à définir par décret.**

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type, défini par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation.

### **2. Les mentions que doit comporter le bail sont :**

- Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- Le nom ou la dénomination du locataire ;
- La date de prise d'effet et la durée ;
- La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'État dans le département sur les territoires mentionnés à l'article 17 ;
- **Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire**, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

### **Application automatique de la garantie universelle des loyers, sauf si le bailleur y renonce expressément dans le bail :**

Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 24-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, doit être expressément mentionné dans le contrat de location. À défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du même article 8.

### **3. Création d'une notice informative annexée au bail déterminée par arrêté :** arrêté, comportant des éléments rappelant le cadre juridique de la location (droits et obligations des parties, moyens de traitement des litiges...).

Cette notice d'information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers telle que prévue à l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



**4. Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur doit communiquer :**

Les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privative et commune, et la quote-part afférente au lot loué.

**5. A tout moment, chaque partie peut exiger de l'autre l'établissement d'un contrat type conforme à cet article.**

**6. En cas de mutation :** le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination, son domicile ou son siège social, ainsi que le cas échéant ceux de son mandataire.

**7. Action possible du locataire si absence dans le bail des informations relatives à la surface, au loyer de référence, et au dernier loyer acquitté par le locataire :**

Dans un délai d'1 mois à compter de la prise d'effet du bail, le locataire peut mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail.

A défaut de réponse ou en cas de refus, dans le délai d'1 mois, le locataire peut, dans le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure, saisir le juge afin d'obtenir une diminution du loyer.

***Entrée en vigueur : un décret et un arrêté***

- **Action judiciaire en diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté avec la surface réelle du logement (PJ art. 1<sup>er</sup> – 4<sup>o</sup> / Nouvel art. 3-1 L 1989)**

**Le nouvel article 3-1 permet au locataire d'intenter une action judiciaire afin d'obtenir, sous certaines conditions, une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté entre la surface mentionnée au bail et la surface réelle du logement.**

Lorsque la surface habitable de la chose louée est **inférieure de plus d'un vingtième** à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

**Procédure :**

À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer.

**Moments de la prise d'effet de la diminution de loyer :**

- La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de **signature du bail**.
- **Mais si** la demande en diminution du loyer par le locataire intervient **plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail**, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet **à la date de la demande**.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

**L'article 3-2 (nouveau) traite désormais de l'état des lieux.**

**1. Un modèle type va être créé par décret en conseil d'Etat**, après avis de la Commission nationale de concertation.

**2. Etat des lieux amiable**

**Les modalités d'établissement sont davantage encadrées**, notamment par un **parallélisme des formes** entre l'état de lieux d'entrée et de sortie. Il est établi dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties **lors de la remise et de la restitution des clés**.

Il est établi contradictoirement et amiablement. Il doit être signé par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Il est joint au contrat de location.

❖ **Honoraire du « tiers mandaté » pour établir l'état des lieux :**

Les honoraires du tiers mandaté pour établir l'état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un **plafond fixé par décret en Conseil d'État**.

**3. Etat des lieux par huissier de justice**

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

❖ **Les frais d'huissier :** Les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État.

À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

**4. Droit de rectification du locataire**

**Pendant un délai de 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux, un droit de rectification de l'état des lieux d'entrée est ouvert au locataire.** Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de concertation territorialement compétente.

**Pendant le premier mois de la période de chauffe**, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

## 5. L'état des lieux comprend des éléments utiles pour le DPE

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux entrant et sortant par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

***Entrée en vigueur : décrets en conseil d'Etat pour le modèle d'EDL type + montant honoraires / immédiate pour les autres dispositions***

- **Le dossier de diagnostic technique (PJ art. 1er – 6° / art. 3-3 L 1989 remplace l'ancien article 3-1)**
- 

Un **nouvel article 3-3** est relatif au dossier de diagnostic technique.

Le dossier de diagnostic technique est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Le dossier de diagnostic technique est complété, il comprend :

1° **Le diagnostic de performance énergétique** prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

2° **Le constat de risque d'exposition au plomb** prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'**amiante**.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés.

4° **Un état de l'installation intérieure d'électricité** ainsi que des tubes souples ou tuyaux flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au **gaz**, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4°, ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret en Conseil d'État prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par **l'état des risques naturels et technologiques**.

***Entrée en vigueur : application immédiate pour certaines dispositions + Décret pour le diagnostic électricité et gaz dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové + décret sur les modalités d'information du locataire quant à la présence ou l'absence d'amiante***

➤ **Clauses interdites : la liste des clauses interdites de l'article 4 est complétée (PJ art. 1<sup>er</sup> – 7° / art. 4 L 1989 + 1724 Code civil)**

---

1. **Les clauses relatives aux pénalités contractuelles sont interdites.**

***Entrée en vigueur : application immédiate***

2. **L'article 4 r est modifié : réduction de la durée des travaux de 40 jours à 21 jours justifiant une demande d'indemnité du locataire.**

Est désormais réputée non écrite, la clause interdisant au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux dont la durée excède **21 jours**.

*Nouveauté Sénat : Jusqu'ici l'article 4 r de la loi de 1989 prévoyait la possibilité pour le locataire de demander une indemnité lorsque les travaux duraient 40 jours. La durée de 40 jours correspond à l'article 1724 du code civil, d'ailleurs le sénat, dans sa logique, modifie également l'article 1724 du Code civil.*

3. **Un article 4 t est créé « contrat pour location d'équipement ».**

Est réputée non-écrite, toute clause qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un **contrat pour la location d'équipements**.

➤ **LES HONORAIRES DE LOCATION (PJ art. 1<sup>er</sup> – 8° / art. 5-I L 1989)**

---

1. **Répartition des honoraires entre le bailleur et le locataire :**

L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux conditions de rémunération des intermédiaires est modifié.

Des évolutions importantes entérinées par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, sont confirmées par le vote du sénat en deuxième lecture.

La nécessité d'un mandat de recherche pour facturer des honoraires au locataire est supprimée. Par ailleurs pour la phase préalable à la location, locataire et bailleur peuvent désormais avoir le même mandataire.

- **Les honoraires qui peuvent être partagés entre le bailleurs et le locataires** sont relatifs à :
  - **la visite du preneur,**
  - **la constitution du dossier,**
  - les prestations de réalisation de **l'état des lieux**
  - **la rédaction du bail** (car elles bénéficient pour l'ensemble des parties)

- **Sur le montant et la répartition des honoraires partagés :**

La part « locataire » sera **tarifée** (décret), la part « bailleur » reste libre.

Le montant TTC imputé au locataire ne peut en aucun cas excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un **plafond fixé par décret en Conseil d'État**.

Le plafond est compris **par mètre carré de surface habitable de la chose louée**, il est **fixé par voie réglementaire et révisable chaque année**, dans les conditions définies par décret.

Il y aura **2 décrets pour les plafonds** :

- ➔ l'un pour le plafond des honoraires relatifs à la visite + la constitution du dossier + la rédaction du bail.
- ➔ L'autre pour le plafond des honoraires relatifs à l'état des lieux.

- **Deux catégories d'honoraires : détermination du moment où sont dus les honoraires**

**La visite + la constitution du dossier + la rédaction du bail** : les honoraires sont dus à la **signature du bail**

**L'état des lieux** : les honoraires sont dus à **compter de la réalisation de la prestation**.

***Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat pour le montant des honoraires imputables au locataire.***

## **2. Conditions de forme relative au mandat**

Les termes des trois premiers alinéas du nouvel article 5-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.

- **COMMUNICATION DES DONNEES A L'OBSERVATOIRE DES LOYERS (PJ art. 1<sup>er</sup> – 8° / art. 5 - II L 1989)**
- 

### **1. Le projet de loi instaure une obligation pour les professionnels.... :**

Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.

## **2. Possibilité pour les professionnels de transmettre à l'observatoire de transmettre les données par l'intermédiaire d'un organisme tiers**

Pour l'alimentation des **observatoires locaux des loyers**, les **professionnels** qui interviennent lors de la conclusion d'un contrat de bail d'un logement, "lors de la location ou pour en assurer la gestion locative", **pourront communiquer les informations directement ou "par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations" à l'observatoire**, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée à ce même article.

La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret".

## **3. ....Une simple faculté pour les non-professionnels :**

Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées

## **4. Sanction des professionnels manquant à cette obligation**

En cas de manquement des professionnels à cette obligation, l'observatoire local saisit la commission de contrôle régionale ou interrégionale.

***Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat sur la nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire local des loyers***

### **➤ OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (PJ art. 1<sup>er</sup> – 10° / art. 7 L 1989)**

---

**1. Le paiement partiel du loyer n'est pas un défaut de paiement (Code sécu L 542-2 et L 831-3)**

**2. La vétusté**

**Un décret définira les modalités de prise en compte de la vétusté** en matière de réparations locatives dont l'appréciation s'avère aujourd'hui délicate et constitue l'une des sources de conflit entre bailleur et locataire, lors de la sortie des lieux.

***Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat***

**3. Obligation de laisser exécuter les travaux – précisions (art. 7 e L 1989)**

Des modifications rédactionnelles permettent de clarifier et de préciser l'obligation des locataires de laisser exécuter des travaux, source de contentieux.

Cette obligation est ainsi étendue aux **opérations préparatoires aux travaux**.

- Le projet de loi précise les **travaux concernés** :

Travaux d'**amélioration** des parties communes ou des parties privatives du même immeuble.

Travaux nécessaires au **maintien en état**, à l'**entretien normal** des locaux loués.

Travaux d'amélioration de la **performance énergétique** à réaliser dans ces locaux.  
**Travaux nécessaire pour répondre à l'obligation de délivrer un logement décent.**

- Les deux derniers alinéas de l'article **1724 du code civil** sont applicables à ces travaux

*L'article 1724 est modifié : « quarante jours » est remplacé par 21 jours*

*« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.*

*Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.*

*Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. »*

- **Les modalités d'information du locataire** sont précisées - **remise d'une notification de travaux :**

Avant le début des travaux, le locataire est dûment informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- **Samedi – dimanche et jours fériés**

Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprimé par le locataire.

**L'article ouvre également un recours spécifique au profit du locataire** pour faire cesser des travaux :

- si leur exécution ne respecte pas les conditions définies dans la notification de préavis,
- ou s'ils ont pour effet de rendre impossible ou dangereuse l'utilisation du local d'habitation,
- ou s'ils présentent un caractère abusif ou vexatoire,

Le juge peut interdire ou interrompre les travaux entrepris.

***Entrée en vigueur : application immédiate.***

*Comment définir des travaux « à caractère abusif ou vexatoire » ?*

*Comment le juge saisi par un locataire peut avoir le pouvoir d'interdire des travaux décidés par les copropriétés dans l'hypothèse de travaux sur parties communes ?*

#### **4. Obligation d'assurance du locataire et substitution du bailleur en cas de défaillance – conditions de récupération du montant de la prime d'assurance - (art. 7 g L 1989)**

Afin de trouver une alternative à la résiliation du bail en cas de défaut d'assurance du locataire, il est permis au bailleur de contracter une assurance couvrant les risques locatifs en lieu et place du locataire et de récupérer auprès de ce dernier le montant de la prime d'assurance.

Des dispositions encadrent strictement cette mesure afin de préciser l'étendue des risques assurables et les modalités de récupération auprès du locataire et de permettre au locataire défaillant de souscrire lui-même une assurance.

### **Obligation du locataire :**

Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

### **En cas de défaillance du locataire, souscription par le bailleur :**

À défaut de la remise de cette attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire. Cette mise en demeure vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa de l'article 7 g.

### **Modalités de récupération : par douzième à chaque paiement du loyer**

Le montant total de la prime d'assurance annuelle, **éventuellement majoré dans la limite d'un forfait maximal fixé par décret en Conseil d'État**, est récupérable par le bailleur **par douzième à chaque paiement du loyer**.

Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise 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 résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. 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.

Le BCT sera tenu de contraindre les assureurs récalcitrants à proposer des contrats selon un tarif qu'il fixera (comme en matière d'automobile) – art. 7 bis du PJ.

***Entrée en vigueur : application immédiate + décret en CE pour fixation du forfait maximal de majoration***



➤ **NOUVEAUX DELAIS DE PRESCRIPTION POUR REGULARISATION TARDIVE DES CHARGES ET DES LOYERS (PJ art. 1<sup>er</sup> – 11° / nouvel art 7-1 L 1989)**

---

Le délai de prescription est ainsi porté à :

- 3 ans pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail,
- 1 an pour les actions en révision de loyer

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **SECURISER LA SOUS-LOCATION (PJ art. 1<sup>er</sup> – 12° / art. 8 L 1989)**

---

Pour sécuriser le sous-locataire et améliorer son information, cette **mesure impose la transmission par le locataire de l'accord du bailleur et la copie du bail en cours au sous-locataire.**

**Entrée en vigueur : application immédiat**

➤ **LA COLOCATION (PJ art. 1<sup>er</sup>- 13° / nouvel art. 8-1 L 1989)**

---

**1. Définition :**

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.

La colocation constituant une "**division du logement**" est soumise aux restrictions de divisions des immeubles pour des raisons de salubrité et de sécurité (articles L 11-6-1 et L 111-6-1-1 CCH)

**2. Le contrat de colocation doit respecter la loi de 1989 tel que revue par la loi ALUR**

Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre Ier ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre Ier *bis* de la présente loi.

**3. Précision sur le montant du loyer :**

Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.

**4. Caractéristiques de décence**

Un décret en Conseil d'Etat va adapter les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux logements loués en colocation

**5. Un contrat type défini par décret**

Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

## 6. Assurance

Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

## 7. Les charges : provisions pour charges ou forfait

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 ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° 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. 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.

## 8. Une solidarité encadrée et limitée

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 de nouveau colocataire, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de **six mois** après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

***Entrée en vigueur : un décret va définir le contrat de colocation type ainsi que les caractéristiques de décence adaptées à la colocation***

### ➤ **CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT DECENT : LE GOUVERNEMENT DOIT REMETTRE UN RAPPORT AU PARLEMENT (PJ art. 2)**

---

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du **seuil minimal** en deçà duquel un logement est considéré comme indécents.

Le rapport doit être remis **dans les six mois de la promulgation de la loi**.

### ➤ **DETECTEURS DE FUMEE : précision sur l'obligation des propriétaires pour les logements occupés lors de l'entrée en vigueur de la loi (PJ art. 3/ art. 2 Loi n°2010-238 du 9 mars 2010)**

---

Avant le 8 mars 2015, les logements devront être équipés d'au moins un détecteur de fumée normalisé. La loi n°2010-238 du 9 mars 2010 a introduit l'obligation d'installer dans les parties privatives.

Le projet de loi ALUR précise la répartition des obligations d'installation et d'entretien entre le propriétaire et l'occupant du logement (locataire ou propriétaire).

### **L'installation est à la charge du propriétaire :**

Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé, et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

### **Entretien et renouvellement à la charge de l'occupant (locataire ou propriétaire) :**

L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif, et assure son renouvellement, si nécessaire, en tant qu'il occupe le logement.

#### ➤ **DISSOLUTION DU PACS (Pacte civil de solidarité) : attribution préférentielle du logement par le juge (PJ art. 4/Nouvel art. 1751-1 du Code civil)**

En cas de dissolution du pacte civil de solidarité (PACS), l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties.

#### ➤ **VENTE A LA DECOUPE : EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION AUX IMMEUBLES VENDUS PAR LOTS DE PLUS DE 5 LOGEMENTS ET MISE EN COPROPRIETE – IMMEUBLES DE 5 LOTS – ZONES TENDUES - PROROGATION DE PLEIN DROIT DES BAUX DE 3 ANS (PJ art.5 –I – art. 11-1 et nouvel art. 11-2 L 1989)**

**L'article 2 - I** modifie l'article 11-1 de la loi susvisée relatif aux **ventes à la découpe**, étend le champ d'application de cet article aux immeubles vendus par lot de plus de 5 logements (au lieu de 10).

Dans les zones tendues<sup>1</sup>, lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

---

<sup>1</sup> Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts

## ➤ **LE CONGÉ (PJ art. 5 - I – 5° / art. 15 L 1989)**

---

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux congés est modifié :

- 1. Congé pour reprise : le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise doit être mentionné à peine de nullité.**
- 2. Justification du caractère réel et sérieux du congé pour reprise pour habiter et sanction**

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues à l'article 15 de la loi de 1989 telle que révisée par la loi ALUR. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

- 3. Restriction à la faculté de délivrer congé pour vente par le bailleur en cas d'acquisition d'un bien occupé :**

En principe, le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- tout congé pour vente n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours,
- et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

- 4. Logement insalubre : suspension de la possibilité pour le bailleur de donner congé**

Lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques a été invitée par le représentant de l'État dans le département à se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et sur les mesures propres à y remédier, dans les conditions définies à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, la possibilité pour le bailleur de donner congé à son locataire pour reprendre le logement est suspendue. Cette suspension est levée lorsque la commission conclut à la salubrité du logement ou lorsque le représentant de l'État dans le département prend l'arrêté prévu aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du même code.

- 5. Création d'une notice d'information à l'attention du locataire sur les obligations du bailleur et les voies de recours ouvertes au locataire, à joindre au congé.**

Elle est établie par arrêté du Ministre du logement.

- 6. La réduction du délai de préavis à un mois :**

Le projet de loi prévoit de nouveaux cas :

- 1° A Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;**

1° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

1° *bis* **Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;**

« 2° Pour les bénéficiaires de l'allocation de base du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

« 3° **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.**

#### **7. Le projet de précise les modalités de justification par le locataire :**

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux alinéas précédents 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.**

Le congé doit être notifié par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception**, signifié par **acte d'huissier** ou **remis en main propre** contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

#### **8. Absence de droit de préemption en cas de vente intervenant entre parents jusqu'au troisième degré et non plus jusqu'au quatrième degré**

Le congé pour vendre ne donne pas naissance à un droit de préemption au profit du locataire dans le cas des ventes intervenant entre parents jusqu'au **troisième** degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à 2 ans à compter de l'expiration du délai de préavis. Ainsi, le vendeur et les acquéreurs qui sont respectivement oncle, neveu et nièce ne sauraient se voir appliquer l'obligation de faire notifier le contrat de vente.

#### **9. Locataire âgé + conditions de ressources qui empêchent au bailleur d'interdire le renouvellement du bail :**

**70 ans** est remplacés par **65 ans**.

« **ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance** » est remplacé par « ***un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement*** »

#### **10. Si bailleur personne physique âgés + conditions de ressources inopposabilité de l'alinéa précédent : Pour les propriétaires 60 ans est remplacé par 65 ans.**

#### **11. Sanction d'un congé pour vendre ou pour reprise frauduleux**

Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale. est compris entre 3 000 € et 20 000 € pour une personne physique, ou 40 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits. L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.

Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

***Entrée en vigueur : Arrêtés du Ministre du logement : notice + plafond de ressources du locataire et du bailleur âgé // Pour les autres dispositions : application immédiate***

➤ **DIVISION DE L'IMMEUBLE - PROTECTION DES LOCATAIRES (art. 5 – II / L n°75-1351 du 31 dec 1975 art 10)**

---

En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation.

➤ **LES OBSERVATOIRES DES LOYERS (PJ art. 6 – I – 1° / art. 16 L 1989)**

---

L'article 3-1° modifie l'article 16 de la loi de 1989, adapte les dispositions relatives **aux observatoires des loyers au nouveau dispositif d'encadrement des loyers introduit dans la loi.**

**Il précise les modalités de création, d'agrément, et les missions des observatoires locaux des loyers.**

**1. Initiative de création:**

Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat ou de l'État.

**2. Mission des observatoires**

Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

**3. Définition du parc de référence**

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de **tout le parc locatif privé, hors locations meublées et micro-logements de moins de 12 m<sup>2</sup>**

#### **4. Observatoires agréés :**

Ces observatoires locaux des loyers sont agréés par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat ou du conseil départemental de l'habitat mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et d'une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement dans des conditions définies par décret.

L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent une représentation équilibrée des bailleurs, des locataires, des gestionnaires ainsi que de personnalités qualifiées au sein de leurs organes dirigeants.

L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire tel que défini à l'article L. 302-1 du même code.

#### **5. Forme juridique :**

Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

#### **6. Le financement par l'Etat**

Leur financement est assuré notamment par des contributions ou subventions de l'État, dans la limite de l'enveloppe prévue à cet effet dans le cadre de la mission "Égalité des territoires, logement et ville".

#### **7. Communication des données des observatoires à l'ANIL (association nationale d'information sur le logement):**

Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'ANIL (organisme mentionné au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation).

Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

#### **8. Communication des données de la CAF à l'ANIL**

L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale (la CAF) transmet à l'ANIL, les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du même code, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation.

***Entrée en vigueur : décrets pour la procédure d'agrément et les conditions de transmission et de communication des données des observatoires à l'ANIL, et de la CAF à l'ANIL***

➤ **ENCADREMENT DES LOYERS<sup>2</sup> (PJ art 6-I – 2° et 3° et 6 - II/ nouveaux art. 17, 17-1, 17-2 L 1989 + PJ art. 3-4° / art. 18 L 1989)**

---

On envisagera successivement :

- **1. La détermination du loyer de base des logements mis en location (zones tendues(A) et zones non tendues(B))**
  - **2. La révision du loyer d'un bail en cours (dispositif identique zones tendues et détendues)**
  - **3. Lors du renouvellement du bail, l'évolution possible du loyer (zones tendues (A) et non tendues (B)).**
  - **4. Le maintien du décret annuel de blocage**
- 1. DETERMINATION DU LOYER DE BASE DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION (PJ art. 6-I-2° /nouvel art. 17)**

**Il convient de distinguer les zones tendues et les zones non tendues**

*Entrée en vigueur : un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de cet article.*

**A. DANS LES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 I et II)**

**Un nouveau dispositif d'encadrement des loyers est mis en place dans les zones tendues dotées d'un observatoire des loyers (article 17 I).**

**a. Territoires concernés (article 17 I)**

Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, définies à l'article 232 du code général des impôts ; Et dotées d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la présente loi.

**b. Un arrêté annuel le Préfet fixe les loyers de référence (article 17 I)**

**Un arrêté annuel du représentant de l'Etat dans le département fixe pour chaque catégorie de logement trois indicateurs de loyers :**

- **Un loyer de référence,**
- **Un loyer de référence majoré,**
- **Un loyer de référence minoré.**

---

<sup>2</sup> Une étude spécifique sera prochainement communiquée portant spécifiquement sur les loyers afin d'envisager les différents cas



**Le loyer de référence majoré** ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence de référence.

**Le loyer référence minoré** ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer de référence de référence diminué de 30 %.

Ces indicateurs sont exprimés :

Par un prix au mètre carré de surface habitable, - par type de logement et, - par secteur géographique.

Modalités de détermination des paramètres de référence par le Préfet :

Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian<sup>3</sup> calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés par l'observatoire local des loyers.

Ile-de France :

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département pour la détermination des loyers de référence sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

**c. Principe : le loyer de base est fixé dans la limite du loyer de référence majoré (art. 17 II A)**

Sur les territoires concernés, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré.

Le montant du loyer de référence majoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de signature du contrat.

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré.

---

<sup>3</sup> *Changement de terminologie depuis la deuxième lecture de l'Assemblée : le terme médian est supprimé : sont retenus les termes de loyer de référence, loyer de référence minoré et loyer de référence majoré. De ce fait le recours par le sénat, à la notion de loyer médian pour déterminer le loyer de référence est peu clair.*

#### **d. Un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas (art. 17 II B)**

Pour **certains logements présentant des caractéristiques** (notamment confort et localisation) qui le justifient et que les indicateurs de loyers ne peuvent prendre en compte, le contrat peut déroger à ce plafond en imputant au loyer un complément de **loyer**.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

#### Critères d'appréciation des caractéristiques de localisation et de confort justifiant un complément de loyer exceptionnel :

Le Conseil constitutionnel a censuré le recours à la notion de « caractéristiques exceptionnelles ».

#### Modalités de contestation par le locataire du complément de loyer

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis remis ou adressé par la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel.

La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation, prévue à l'article 20 de la présente loi, peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

#### **B. EN DEHORS DES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 – III)**

En dehors des zones tendues, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

***Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat pour les modalités d'application***

## **2. REVISION DU LOYER D'UN BAIL EN COURS (PJ ART. 6-I-3° I ET II NOUVEL 17 -1 – I ET II REMPLACE ANCIEN 17-D ET E)**

**Les règles ici définies relative à la révision du loyer d'un bail en cours concernent aussi bien les zones tendues que les zones non tendues.**

### **a. Révision du loyer du bail en cours selon la variation de l'IRL (art. 17-1 – I) :**

Un nouvel article 17-1 inséré dans la loi du 6 juillet 1989, modifie les conditions d'évolution du loyer en cours de bail qui sont actuellement prévues au d) de l'article 17 de cette loi.

Lorsque le contrat prévoit **la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.**

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers (IRL).

**La révision annuelle du loyer, limitée à l'indice de référence des loyers (IRL) est applicable sans qu'il soit nécessaire de prévoir une clause spécifique dans le bail.**

À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Par ailleurs, **le délai d'application de cette révision par le bailleur est limité à un an** suivant sa date de prise d'effet. 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 avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Enfin, **la révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement.** Elle ne joue qu'à partir du moment où le bailleur a indiqué au locataire sa volonté de l'appliquer. Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

### **b. Majoration du loyer, par accord des parties pour TRAVAUX D'AMELIORATION exécutés par le bailleur (art. 17-1- II):**

L'article prévoit aussi qu'une majoration de loyer peut intervenir par accord des parties, via une clause spécifique ou un avenant au contrat, en prévision ou suite à des travaux d'amélioration. Cette majoration de loyer acceptée par le locataire ne peut valablement lui ouvrir droit à une action en diminution du loyer.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

### **3. RENOUELEMENT DU BAIL ET EVOLUTION DU LOYER (PJ art. 6 - II – nouvel art. 17-2 – I et II)**

#### **A. DANS LES ZONES TENDUES – ajustement du loyer en fonction des loyers de référence (art. 17-2 – I)**

**Un nouvel article 17-2** inséré dans la loi du 6 juillet 1989, modifie les conditions d'évolution du loyer à l'occasion d'un renouvellement de bail

##### **a. Deux actions possibles : en diminution et en réévaluation du loyer**

L'article 17-2-I prévoit les modalités de réajustement du loyer en fonction des loyers médians de référence minoré ou des loyers élevés en vigueur au moment du renouvellement.

Il prévoit la possibilité d'un **recours en diminution du loyer par le locataire** dès lors que le montant du loyer fixé au contrat est supérieur au loyer de référence majoré, hors complément de loyer exceptionnel.

*Nouveauté Sénat : précision sur le montant du loyer à prendre en compte « hors complément loyer exceptionnel »*

Par ailleurs, il ouvre **au bailleur un recours en réévaluation du loyer** si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer de référence de référence minoré.

En cas de désaccord entre les parties sur ce réajustement, il est prévu **une procédure amiable** de règlement du litige devant de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge dans des délais strictement déterminés.

En cas de hausse de loyer, un mécanisme d'étalement de cette hausse dans le temps est également prévu.

##### **b. La procédure dans les deux cas :**

##### **Proposition d'un nouveau loyer par le bailleur ou par le locataire :**

Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur dans les conditions de forme prévues à l'article 15.

Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence de référence minoré ayant servi à le déterminer.

### **Commission de conciliation :**

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.

### **Saisine du juge :**

À défaut d'accord constaté par la commission départementale, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

### **Mécanisme d'étalement de la hausse de loyer dans le temps :**

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer, ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans. La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

***Entrée en vigueur : décret en Conseil d'Etat pour les éléments constitutifs des références***

## **B. EN DEHORS DES ZONES TENDUES – réévaluation du loyer manifestement sous-évalué (nouvel art. 17-2 II)**

En dehors des territoires mentionnés au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies précédemment (article 17 – 2 -I 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> alinéa).

Lorsque le bailleur fait application de la disposition ici définie, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du nouvel article 17-2-II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

#### **4. LE DECRET ANNUEL DE BLOPAGE DE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DE 1989**

##### **Redéfinition du champ d'application du décret annuel encadrant l'évolution des loyers (art. 6-II- 4° / art.18 L 1989)<sup>4</sup>**

L'article 6-II – 4° modifie l'article 18 relatif au recours à un décret annuel d'encadrement des loyers, redéfinit le champ d'application du décret annuel encadrant le montant de l'évolution des loyers. Ce dispositif s'appliquera dans les zones d'urbanisation particulièrement tendues, telles que définies à l'article 232 du code général des impôts instaurant la taxe sur les logements vacants.

En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, **la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge** par l'une ou l'autre des parties.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

#### **5. Suppression de l'article 19 de la loi de 1989 (art. 3-5°)**

L'article 3-5 supprime l'article 19 relatif aux loyers de référence utilisés initialement dans les dispositifs de réévaluation des loyers manifestement sous évalués. Ces données perdent leur utilité suite aux modifications apportées par ailleurs.

---

<sup>4</sup> Une analyse plus détaillée de la combinaison de ce dispositif existant avec les nouvelles règles sera communiqué ultérieurement.

➤ **COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION : RENFORCEMENT DES ATTRIBUTIONS ET DES MOYENS (PJ art. 6-II-6° ° / art. 20 L 1989)**

---

Organe départemental paritaire :

Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal.

Champ de compétence :

**Le champ de compétence est élargi et porte sur les litiges relatifs aux :**

1. Loyers,
2. Caractéristiques du logement définis à l'article 6 (= décence),
3. Etat des lieux, dépôt de garantie, charges locatives et réparations,
4. Congés délivrés par les parties,
5. Accords collectifs.

Saisine :

Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire.

Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires

Mission et actes :

**La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.**

À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission.

Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties.

En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

***Entrée en vigueur : Décret pour la composition de la commission, le mode de désignation des membres, son organisation, règles de saisine et de fonctionnement.***

➤ **DECENCE DU LOGEMENT : RENFORCEMENT DES MOYENS D'ACTION DU LOCATAIRE (PJ art. 6- II -7° (voir aussi art.85) / art. 20-1 L 1989)**

---

L'article 3-7° modifie l'article 20-1 relatif aux litiges liés aux logements indécents, met en cohérence ce dispositif avec les modifications apportées dans le Titre II de la loi.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **TRANSMISSION DES QUITTANCES ET AVIS D'ECHEANCE – PRECISIONS (PJ art. 6-II-8°/ art. 21 L 1989)**

---

L'article 3- 8° modifie l'article 21 relatif à la quittance, prévoit que tant le bailleur que son mandataire ont l'obligation de **transmettre gratuitement** une quittance au locataire.

De plus, la gestion des **avis d'échéance et des quittances ne peut donner lieu à une facturation.**

**Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.**

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, et les charges. La référence au « droit au bail », obsolète, est supprimée.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

➤ **DEPOT DE GARANTIE – IMMEUBLE EN COPROPRIETE (PJ art. 6-II-9°/art. 22 L 1989)**

---

**1. Les modalités de restitution des clés sont précisées**

**Remise en mains propre** ou par lettre **recommandée avec demande d'avis** de réception,  
Au **bailleur** ou à son **mandataire**.

**Le locataire doit indiquer** au bailleur ou à son mandataire **l'adresse de son nouveau domicile.**

**2. Immeuble en copropriété, le bailleur peut conserver une provision**

Le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, **conserver une provision ne pouvant excéder 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 et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire, sont effectuées **dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes** de l'immeuble.

Les parties peuvent convenir amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

**3. Sanction si non-respect des délais**

À défaut de restitution du dépôt de garantie 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 par mois de retard.

***Entrée en vigueur : application immédiate***



➤ **CAUTIONNEMENT - INTERDICTION DU CUMUL CAUTION ET ASSURANCE LOYER IMPAYE (PJ art. 6-II-10° / art.22-1 L 1989)**

---

L'article 3-10° prévoit la nullité du cautionnement dès lors que le bailleur a contracté une assurance ou une tout autre forme de garantie.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

➤ **UNE LISTE DE PIÈCES EXIGIBLES SE SUBSTITUE A LA LISTE DES PIÈCES INTERDITES (art. 6-II-11° / art. 22-2 L 1989)**

---

Une liste exhaustive des pièces exigibles, définie par décret en Conseil d'Etat se substituent à la liste des pièces interdites.

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

Sanction du manquement à cette disposition : une amende administrative

Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative prononcée par le Préfet, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.

L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé

**Entrée en vigueur : décret en Conseil d'Etat**

➤ **CHARGES RECUPERABLES – modalités de calcul - transmission des pièces justificatives par voie dématérialisée - régularisation tardive (art.6-II-12°/art.23 L 1989)**

---

**1. Régularisation - Information du locataire sur les modalités de calcul**

- Contenu précisé : Le cas échéant une **note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs** est communiquée au locataire.
- Délai : d'1 mois à 6 mois :

Le décompte par nature de charge, ainsi que le mode répartition, y compris la notice d'information sur le chauffage et l'eau chaude, doivent désormais être **tenus à disposition** des locataires, dans des **conditions normales**, dans un **délai de 6 mois avant cette régularisation**.

**Entrée en vigueur : immédiate**

## **2. Transmission par voie dématérialisée ou par voie postale à la demande du locataire à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015**

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

**Entrée en vigueur : le 1<sup>er</sup> septembre 2015**

## **3. Régularisation tardive**

Par ailleurs, il prévoit **qu'en cas de régularisation tardive des charges, à savoir plus d'un an après leur exigibilité, le locataire peut bénéficier d'un paiement par douzième.**

**Entrée en vigueur : application immédiate**

- **Suppression de la nécessité d'un agrément pour les associations représentatives siégeant à la commission nationale de concertation (PJ art.6-II-13°/art. 24-1 L 1989)**

En effet, cet agrément n'existe pas, les associations concernées étant désignées par décret pour y siéger.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

- **Un rapport sur la possibilité de sanctuariser le dépôt de garantie (PJ art. 7)**

Le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur la possibilité de sanctuariser les dépôts de garantie par la création d'un dispositif permettant que la garantie locative soit déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière, au nom du locataire et déblocable d'un commun accord entre le locataire et le bailleur.

## **II. LOCATIONS MEUBLEES**

- **LES LOGEMENTS MEUBLES RESIDENCE PRINCIPALE (PJ art. 8 / Loi 1989 nouveau Titre Ier bis – nouveaux art. 25-2 à 25-3 + PJ art. 20 modification corrélative de l'art. L632-1 CCH)**

**Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I<sup>er</sup> bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.**

Ce titre vise à renforcer la protection des locataires de logement meublés, en étendant l'application du titre 1 à cette catégorie de logement.

### **1. L'article 25-3 définit le champ d'application du titre sur les locations meublées :**

Il prévoit que les dispositions du titre I-I s'appliquent aux locations meublées dès lors qu'elles constituent la résidence principale du preneur.

Il prévoit aussi de rendre applicable à ces locations certaines dispositions du titre I de la loi susvisée et relatives à l'état des lieux, au dossier de diagnostic technique, aux clauses

réputées non écrites, à la rémunération des intermédiaires, aux obligations des parties, et aux règles de prescription. Enfin, les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement ainsi que les logements-foyers, meublés, sont exclus du champ de ces dispositions.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

- 2. L'article 25-4 définit la notion de logement meublé**, auparavant laissée à l'appréciation de la jurisprudence.

*« Un logement meublé est 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. La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret ».*

***Entrée en vigueur : décret***

- 3. L'article 25-5 précise les règles spécifiques relatives à l'inventaire et à l'état détaillé du mobilier** du logement meublé.

Ces documents seront établis selon les mêmes modalités que l'état des lieux (les dispositions de l'article 3-2 sont applicables).

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

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

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

***Entrée en vigueur : application immédiate***

- 4. L'article 25-6 introduit un régime dérogatoire concernant le dépôt de garantie des logements meublés.**

Afin de tenir compte des coûts de remise en état liés à l'ameublement du logement, le dépôt de garantie applicable aux locaux meublés ne pourra dépasser un montant correspondant à **deux mois de loyer**.

***Entrée en vigueur : application immédiate***

- 5. L'article 25-7 prévoit un bail type et fixe la durée et les conditions de reconduction du bail des logements meublés.**

Le contrat de bail est établi **par écrit** conformément à un **contrat type** défini par décret en Conseil d'Etat.

### Durée du bail :

1. au moins un an, tacite reconduction pour la même durée dans l'hypothèse où aucune des parties n'a donné congé.
2. Etudiant : neuf mois, la tacite reconduction est inapplicable.

### ***Entrée en vigueur : décret pour le contrat type***

#### **6. L'article 25-8 détermine les règles de congés applicables**

##### **a. Congé du locataire :**

Il prévoit que la résiliation du contrat est possible à tout moment par le locataire à condition de respecter un préavis de un mois.

##### **b. Modification du contrat par le bailleur :**

Trois mois avant l'expiration du contrat, le bailleur peut informer le locataire des nouvelles conditions prévues au contrat. En cas d'acceptation de ces nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

##### **c. Congé du bailleur :**

Délai : Le bailleur doit alors en informer le locataire trois mois avant le terme du contrat de bail.

Motifs : Le bailleur peut mettre fin au contrat dans trois hypothèses : la reprise personnelle, la vente ou un motif légitime et sérieux.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué.

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

En cas de reprise, le congé doit indiquer : les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Modalités : Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Conséquences du congé du bailleur : 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.

#### Protection du locataire âgé et à faible ressource (et cas du bailleur âgé ou à faible ressource)

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans **ou** si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

#### Sanction d'un congé frauduleux

Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est redevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

#### ***Entrée en vigueur : application immédiate***

### **8. L'article 25-9 : l'encadrement des loyers des logements meublés.**

L'article adapte à cette catégorie de logement les dispositions des nouveaux articles 17 à 18 de la loi du 6 juillet 1989.

#### Précisions sur les modalités de détermination des loyers de référence – référence majoré – et référence minoré :

Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique.

Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au I de l'article 17 pour tenir compte du caractère meublé du logement.

Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

**Ne sont pas concernées par l'encadrement des loyers les locations meublées soumises à la taxe sur la valeur ajoutée**, en résidence services, exploitées par bail commercial para-hôtelier de neuf ans minimum consenti à un gestionnaire unique en conformité aux dispositions du c de l'article 261 D du code général des impôts.

***Entrée en vigueur : liée à l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement des loyers***

**9. L'article 25-10 relatif aux charges locatives prévoit deux modalités d'imputation de celles-ci.**

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 :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provision pour charges, régularisable ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définies dans le contrat et qui 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. 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.

**Ce montant peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.**

***Entrée en vigueur : application immédiate***

**10. L'article 25-11 étend la compétence des commissions départementales de conciliation au traitement des litiges relatifs aux logements meublés.**

***Entrée en vigueur : application immédiate***

**11. L'article 632-1 du Code de la construction et de l'habitation est totalement réécrit (PJ art. 20 /nouvel art. 632-1 CCH)**

I - Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I<sup>er</sup> bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II- Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre I<sup>er</sup> bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

➤ **LOCATIONS MEUBLEES DE COURTE DUREE HABITUELLES – CHANGEMENT D’USAGE – AUTORISATIONS (PJ art. 16 et 19 / CCH L 631-7 et L 631-7-1 A nouveau)**

---

**Communes concernées par le régime d'autorisation de changement d'usage des locations meublées de courte durée**

- les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- les communes, appartenant à une zone d'urbanisation continue telle que définie à l'article 232 du code général des impôts.

**Locaux concernés :**

Après le troisième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

***« Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. »***

**Description du mécanisme du régime d'autorisation temporaire par délibération du Conseil municipal (nouvel article L 637-7-1-A du CCH) :**

Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de ces autorisations temporaires, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

**Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.**

**Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.**

Le premier alinéa de l'article L631-9 est ainsi rédigé :

« Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal. »

**Autorisation de la copropriété : Le Conseil constitutionnel a censuré la disposition visant à un introduire un article L 631-7-1 B dans le Code de la construction et de l'habitation, qui permettait à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété de décider, à la majorité, de soumettre à son accord préalable, « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage » (locations touristiques occasionnelles).**

➤ **LOCATIONS MEUBLEES DE TOURISME OU DE COURTE DUREE – OBLIGATION DE CONSEIL DES PROFESSIONNELS ET RESPECT DE LA REGLEMENTATION (PJ art. 11/ art. L 324-2-1 Code de tourisme)**

Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement meublé de tourisme, ou pour une location de courte durée, **informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables** prévues par ces articles et **obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.**

**Entrée en vigueur : application immédiate**

**III. L'assurance habitation : compétence du bureau central des tarifications (PJ art. 21 – Titre I<sup>er</sup> Bis nouveau du code des assurances)**

Toute personne assujettie à l'obligation d'assurance énoncé au g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1 du Code des assurances.

Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé.

Il peut, dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'État susmentionné, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.



Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur.

Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4.

***Entrée en vigueur : immédiate + décret pour détermination du montant de la franchise restant à la charge de l'assuré***

#### **IV. METTRE EN PLACE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS (GUL) ( PJ art. 23)**

##### **1) LE DISPOSITIF DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS**

- **Le dispositif devient facultatif. Il s'applique aux contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016**
- **Les dispositions relatives à la GUL sont intégrées dans la loi du 6 juillet 1989 – nouvel article 24-2**

##### **Objectif du dispositif :**

Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

**Les impayés de loyer** s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 demeurés impayés.

**La conclusion d'un contrat de location** s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.

##### ➤ **Baux concernés**

1° Logements constituant la résidence principale du preneur.

2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur.

3° Logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

4° La garantie universelle des loyers s'applique également aux **contrats de sous-location** des logements mentionnés au 3° du présent article.

Pour l'application dudit article à ces contrats, le contrat de sous-location s'entend du contrat de location, le bailleur s'entend du locataire, et le locataire s'entend du sous-locataire.

Objectif de cette disposition : Afin de permettre le développement de l'activité des associations d'intermédiation locative, il apparaît nécessaire de permettre de sécuriser non seulement la relation entre le propriétaire du logement et l'association qui en est locataire, mais également la relation entre l'association et son sous-locataire. Le bénéfice de la GUL pour ces contrats de sous-location permettra tout à la fois de sécuriser et conforter l'association d'intermédiation locative, mais également, par ricochet, les propriétaires bailleurs qui font le choix de louer les bailleurs sous cette forme solidaire.

#### ➤ **Conditions à remplir par le bailleur pour que les aides soient versées**

---

Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :

1° Le bailleur **n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1** de la présente loi (sauf lorsque le locataire est étudiant ou apprenti);

2° Le bailleur n'a **pas souscrit d'assurance** pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;

3° Le logement satisfait aux **caractéristiques de décence** prévues à l'article 6 ;

4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité ;

5° Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II ;

6° **Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers ;**

7° Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son versement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.

#### ➤ **Les bailleurs doivent déclarer auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application de la GUL**

---

Dans un délai fixé par décret.

Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée.

Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret.

### ➤ **Cas d'exclusion du bénéfice du dispositif**

---

Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque :

1° Le bailleur a fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie (c'est-à-dire ayant sollicité ou obtenu un versement d'aides dues au titre de la GUL par fraude)

2° Lorsque, depuis moins de dix ans, le bailleur a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'un arrêté d'insalubrité, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.

### ➤ **Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des certaines conditions par le locataire, à la date de la conclusion du contrat de location**

---

1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II du présent article et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;
- b) Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;
- c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme d'intermédiation locative (art. 8 IV ter PJ)

2° Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie.

Un justificatif du respect de ces conditions est délivré au candidat locataire, à sa demande.

### ➤ **Détermination du montant de l'aide versée**

---

1° **Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;**

2° **L'aide est versée dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.**

Dans les zones tendues ce plafond est égal au loyer de référence mentionné ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9.

Le plafond est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones tendues, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer de référence majoré.

En outre, **ce plafond est complété :**

- a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;

b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;

3° **L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers** ouvrant droit à la garantie et n'est accordée qu'à l'issue d'un **décal de carence** après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixés par voie réglementaire ;

4° **Le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée dans les cas suivants :**

- a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;
- b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;
- c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location (sauf si le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1; le logement est loué ou géré par un organisme d'intermédiation locative).

5° **Une franchise est appliquée.**

6° **Lorsque le logement est à usage mixte professionnel et d'habitation, l'aide peut être réduite.**

- **Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.**
- 

Toutefois, l'agence de la garantie universelle peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour de l'octroi de l'aide.

**Dans tous les cas, l'agence dispose de la faculté de ne pas exercer ses droits à l'encontre du locataire, si celui-ci apporte la preuve que l'existence d'impayés de loyers est liée à des difficultés particulières économiques ou sociales.**

- **Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.**
- 

Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.

**Entrée en vigueur : Décret en Conseil d'Etat** (montant minimal d'impayé ouvrant droit à la garantie ; le plafond pris en compte pour le calcul de l'aide, le montant représentatif des charges récupérables ; les modalités d'application de la franchise ; la durée maximale de l'octroi de l'aide ; le décal de carence ; les conditions et les délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie ; les conditions de versement de l'aide).

## 2) L'AGENCE DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

➤ **Elle est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2015**

---

➤ **Les missions de l'Agence de la garantie universelle des loyers**

---

L'Agence de la garantie universelle des loyers est chargée de **mettre en place et d'administrer la GUL**, directement ou par l'intermédiaire des centres de gestions agréés (points suivants) et de **contrôler sa mise en œuvre** ainsi que l'activité desdits organismes.

**À ce titre, elle peut financer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer.**

➤ **Administration et composition de l'Agence**

---

L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges

- 1° Un collège de représentants de l'État ;
- 2° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Un collège de parlementaires comprenant autant de sénateurs que de députés ;
- 4° Un collège de personnalités qualifiées.

Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret.

Le premier collège détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.

Le vice-président est désigné par le deuxième collège en son sein.

L'agence est dirigée par un directeur général.

Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

➤ **Les ressources de l'Agence**

---

1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

4° Le produit issu du remboursement des aides versées au titre de la garantie ;

5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;

6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

7° Le produit des dons et legs ;

8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

- **L'agence peut prononcer des SANCTIONS à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d'aides au titre de la garantie et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.**
- 

#### **1° Une sanction pécuniaire :**

- ➔ pour les bailleurs, un montant équivalant à deux ans de loyer
- ➔ pour les locataires, deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale.

#### **2° L'interdiction de bénéficiaire de la garantie universelle locative :**

- ➔ pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs,
- ➔ de deux ans pour les locataires.

- **Un comité des sanctions prononce les sanctions.**
- 

Ce comité est composé :

- a) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'État, président du comité ;
- b) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation ;
- c) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;
- d) D'un représentant des associations de défense des consommateurs représentatives au niveau national. œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement ;
- e) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.

Les membres du comité sont désignés pour un mandat de cinq ans, non renouvelable. Ils peuvent se faire suppléer par un membre relevant de la même catégorie et nommé dans les mêmes conditions.

Le directeur général de l'agence est chargé de l'instruction. Il procède, à cet effet, aux investigations nécessaires. Il notifie les griefs au comité. Il peut présenter des observations devant le comité. Il n'assiste pas au délibéré.

### ➤ **Echange de données entre l'Agence et d'autres organismes**

---

L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement les données relatives aux impayés de loyer et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Elle peut également communiquer aux observatoires locaux des loyers les données utiles pour l'exercice de leur mission, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, l'information selon laquelle un locataire est bénéficiaire de l'aide personnelle au logement et un récapitulatif des versements des aides personnelles au logement entre les mains des locataires et des bailleurs.

***Entrée en vigueur : un décret en Conseil d'État définit les modalités d'organisation, de gestion et de fonctionnement de l'agence.***

### **3) LES CENTRES DE GESTION AGREES**

Des organismes, dénommés "centres de gestion agréés", sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

#### ➤ **Missions des centres de gestion agréés**

---

1° Assister les bailleurs dans la déclaration des contrats de location, pour la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers et dans toutes démarches pour le bénéfice de la garantie ;

2° Instruire les dossiers d'impayés de loyer et les demandes d'aides ;

3° Délivrer aux candidats locataires qui en font la demande le justificatif du respect par le bailleur de la vérification qu'il satisfait aux conditions nécessaires pour bénéficier de la GUL ;

4° Informer les locataires des déclarations d'impayés de loyer, ainsi que des conséquences de cette déclaration et notamment des voies de recours dont les locataires disposent dans ce cadre ;

5° Proposer un plan d'apurement au locataire ;

6° Identifier et orienter les locataires en situation d'impayés de loyer nécessitant un accompagnement social, et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.

7° Peuvent procéder au versement des aides aux bailleurs et proposer des prestations complémentaires, dont la liste est fixée par décret, dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

- **Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret.**

## ➤ **Financement**

Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence de la garantie universelle

Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.

### ***ENTREE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF:***

**Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2016.**

À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions qu'il fixe.

Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois, sauf dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a été déclaré à l'Agence ou d'un avenant à un tel contrat.

Ce délai de carence ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a fait l'objet d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer respectant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un avenant à un tel contrat.

**L'agence de la garantie universelle est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janvier 2015.**

### ***EVALUATION DU DISPOSITIF :***

Dans un délai de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers.

***Entrée en vigueur : Création de l'agence de la garantie universelle des loyers + décret pour les modalités***

#### **a) LA PREVENTION DES EXPULSIONS (PJ art. 25 à 31)**

Le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 par le Comité Interministériel de Lutte contre les Exclusions, identifie **deux axes d'amélioration de la prévention des expulsions locatives** :

**D'une part traiter les impayés le plus en amont possible**



Et d'autre part **renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et assurer une meilleure articulation avec les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).**

- **Allongement de la trêve hivernale : du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars (PJ art. 25 art. L412-6 du Code des procédures civiles)**

Actuellement la trêve hivernale commence le 1er novembre 2013 et prend fin le 15 mars de chaque année, le projet de loi prolonge cette durée de 15 jours, il est prévu qu'elle prenne fin le 31 mars.

- **Sanctions des expulsions illégales (PJ/ art. 26 art . L 226-4-2 Code pénal)**

Le fait d'expulser par la contrainte un tiers d'un lieu habité sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, hors les cas où la loi le permet, est puni de **trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.**

- **Traiter les impayés le plus en amont possible**

Pour répondre au premier objectif, **l'article 27** introduit à **l'article 24** de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs des dispositions prévoyant l'obligation pour **les bailleurs personnes morales (hors SCI familiales) de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.**

Cette saisine est réputée constituée lorsque l'impayé a été préalablement signalé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement. Les dispositions prévues aux articles L. 442-6-1 et L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation qui avaient le même objet sont en conséquence supprimées.

L'article 24 de la loi de 1989 est également modifié afin de :

- Compléter les mentions obligatoires que doivent faire apparaître les commandements de payer afin d'informer le locataire sur de la possibilité de saisir le FSL ;
- Désigner la CCAPEX parmi les instances pouvant transmettre au juge le diagnostic social et financier prévu au stade de l'assignation ; la CCAPEX sera également destinataire de ce diagnostic s'il n'a pas été produit par elle ;
- Permettre que la saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, puissent être effectuées par voie électronique, en prévision du développement d'une application informatique de gestion dont le déploiement dans les services déconcentrés de l'Etat est prévu en 2014.

Enfin, les dispositions de cet article 24 sont réordonnées pour une meilleure lisibilité.

- **Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement**

**L'Article 28** a pour objet de renforcer la coordination départementale des actions de prévention des expulsions par la réaffirmation des chartes de prévention prévue au III de l'article qui en précise leur contenu, ainsi que leurs modalités d'adoption et d'évaluation devant le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la CCAPEX.

En conséquence l'article 121 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions qui créait initialement les chartes de prévention est abrogé au IV.

Il crée également un nouvel article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement qui précise et renforce le rôle des CCAPEX au III. Il définit sa double mission d'instance de coordination, d'évaluation, et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et d'instance d'examen de situations individuelles. Il précise les conditions de sa saisine.

L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est modifié au II afin que le préfet, informé par les huissiers d'un commandement d'avoir à libérer les locaux, en informe la CCAPEX.

Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, l'article prévoit que les membres de la commission et les personnes chargées de l'instruction soient soumis au secret professionnel.

**Entrée en vigueur : application immédiate**

## **b) DISPOSITIONS TRANSITOIRES (PJ art. 14)**

- **Les contrats en cours à la promulgation de loi**

### **Principe : application de la législation d'origine**

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Il s'agit aussi bien des contrats de location vides relevant de la loi de 1989, que des locations meublées.

### **Exception : dispositions immédiatement applicables pour les locations vides relevant de la loi de 1989**

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi certaines dispositions de la loi de 1989, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont immédiatement applicables : il s'agit des articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23.

- Article 7 = obligations du locataire
- Article 17-1 = Révision du loyer d'un bail en cours
- Article 20-1 = Obligation de logement décent
- Article 21 = Modalités de transmission de la quittance
- Article 23 = Charges récupérables

2° L'article 11-1 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Il s'agit de l'application des mesures protectrices du locataire en cas de vente à la découpe.

**Exception : dispositions immédiatement applicables pour les locations meublées résidence principale**

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi certaines dispositions de la loi de 1989, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont immédiatement applicables : il s'agit des articles 6, 7, 20-1 et 25-11 :

- Article 6 = obligations du bailleur
- Article 7 = obligations du locataire
- Article 20-1= Obligation de logement décent
- Article 25-11= Compétence de Commission départementale de conciliation