

Immobilier locatif : Résumé de la Loi ALUR en 20 points

Encadrement des loyers dans les zones tendues*

Loyer majoré

Possible complément de loyer justifié par localisation ou confort. Possible contestation par locataire dans les 3 mois après entrée

+ 20 %

Loyer médian de référence

Fixé pour des logements comparables Par les Observatoires locaux des loyers Publié par le préfet, Recours à la Commission de conciliation ou au tribunal en cas de litige

- 30 %

Loyer minoré

Possible recours du propriétaire pour réajuster les loyers plus bas

*Zone tendue = 28 agglomérations de + de 50 000 habitants ou la demande dépasse l'offre de logement

Finance
Pratique

ALUR encadre 70% des loyers du parc privé

<http://blog.financepratique.fr>

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) renforce clairement les droits des locataires et les obligations des propriétaires du parc locatif privé. Des décrets attendus cet été fixeront les modalités exactes de l'encadrement des loyers et de la Garantie Universelle des Loyers qui s'appliqueront respectivement en 2015 et 2016.

La loi ALUR du 24 mars 2014, publiée le 26 mars au journal officiel, est une loi fleuve de 169 pages. Elle améliore drastiquement la transparence de l'immobilier locatif, en instaurant cependant un imposant arsenal administratif dont le coût et l'efficacité seront à prouver. Tout locataire, propriétaire ou candidat à l'investissement locatif doit la connaître avant de prendre une décision immobilière.

Finance Pratique résume ci-dessous en 20 points les nouvelles obligations des locataires et des propriétaires qui découlent de la loi ALUR – la plupart étant à la charge des propriétaires. De nombreuses mesures ne seront finalisées que par leurs décrets d'application attendus cet été. Ceci concerne en particulier les termes exacts de la Garantie Universelle des Loyers.

Résumé en 20 points des nouvelles obligations des locataires et des propriétaires

Ces mesures ne s'appliquent qu'au parc locatif privé.

1) Les locations meublées de résidence principale sont alignées sur les locations vides

La distinction principale est la distinction entre location en résidence principale et location touristique ou saisonnière. La location meublée qui sert de résidence principale au locataire (voir (2) ci-dessous), est soumise à toutes les contraintes des locations vides, et à des contraintes spécifiques sur la nature du mobilier (fixée par décret) et la durée du bail (1 an, 9 mois pour les étudiants). Les locations meublées ne peuvent être soumises à des restrictions considérées comme abusives, par exemple, l'interdiction d'héberger des visiteurs. Le bail devra suivre un modèle de contrat type qui sera déterminé par décret (voir (3) ci-dessous).

2) La résidence principale est redéfinie

La résidence principale n'est plus déterminée par une déclaration, mais par le lieu de résidence habituel, au moins huit mois par an, du locataire ou de son partenaire marié ou pacsé, ou des personnes à sa charge.

3) Les contrats types de bail créent une transparence sans précédent

Les baux de location des *locations vides*, des *locations meublées*, des *sous-locations* et des *colocations* de résidence principale doivent suivre des modèles types qui seront publiés par décret. Aux contrats s'ajoutent de nombreuses annexes obligatoires.

♦ **Le contrat type** inclut des informations sur le locataire, le propriétaire, la nature du logement, la surface habitable, les équipements, le dépôt de garantie, le montant du loyer, ses modalités de paiement (par ex. pénalités de retard) et ses règles de révision (par ex. impératif de mentionner la date de révision annuelle). Les principales nouvelles informations obligatoires sont :

- *le dernier loyer acquitté par le locataire précédant* de moins de 18 mois la nouvelle location,
- *les travaux effectués* depuis le dernier renouvellement du bail,
- si le logement est en zone tendue : le *loyer médian de référence* et l'éventuel *complément de loyer* si le loyer dépasse le loyer de référence majoré (voir (11)),
- *l'adhésion à la Garantie Universelle des Loyers (GUL) (voir (16)) ou le recours à une caution*. Le recours à la GUL et à une caution sont mutuellement exclusifs. La décision à la GUL est considérée comme l'option par défaut.

Ces informations sont juridiquement contraignantes : Ainsi, si la surface habitable s'avère inférieure de plus de 5% à celle mentionnée dans le contrat, le locataire peut dans les 3 mois recourir au tribunal d'instance pour faire ajuster le loyer à la baisse.

♦ **Les annexes obligatoires** incluent :

- *une notice d'information* des droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi que les voies de recours en cas de litige. Cette notice sera publiée par décret.
- *des extraits du règlement de copropriété* concernant les conditions de jouissance et l'usage des parties privatives et communes,
- *le détail de la quote-part des charges de copropriété*,
- *les diagnostics techniques* (voir (5) ci-dessous),
- *l'inventaire* du mobilier pour les meublés.

4) L'état des lieux est obligatoire à l'entrée et à la sortie

Pour les meublés comme les locations vides, un état des lieux, basé sur un modèle type qui sera publié par décret, doit être complété dans les 10 jours à compter de l'établissement du locataire. Des clauses spécifiques concernent l'état des lieux du chauffage qui doit être établi pendant la période de chauffe et sert à l'établissement du diagnostic énergétique.

5) Les diagnostics techniques et de sécurité du logement doivent être adjoints au bail

Les diagnostics incluent :

- plomb,
- amiante,
- diagnostic de performance énergétique,
- diagnostic de sécurité des installations d'électricité et de gaz (d'ici 2020),
- dans les zones à risque, le diagnostic des risques naturels et technologiques.

Les détecteurs de fumée sont obligatoires et leur achat est à la charge du propriétaire. Le diagnostic énergétique doit également être communiqué aux candidats à la location.

6) Les frais de location sont encadrés

La loi ALUR entreprend de clarifier et moraliser les transactions immobilières :

◆ **Les frais d'entrée dans la location sont partagés entre propriétaire et locataire** : Les frais de visite, de dossier du locataire de bail et d'état des lieux sont partagés entre propriétaire et locataire – la part à charge du locataire ne peut excéder la part à charge du propriétaire.

◆ **Les frais de gestion de la location sont exclusivement à la charge du propriétaire** : Les frais de gestion de la location, y compris les honoraires d'agence et les frais de facturation, sont assumés par le propriétaire et ne peuvent en aucun cas être répercutés sur le loyer.

◆ **Les frais d'agence sont plafonnés** : Les honoraires d'agence sont plafonnés par décret.

7) Trois obligations du locataire sont renforcées

La plupart des nouvelles obligations introduites par la loi ALUR sont à la charge des propriétaires bailleurs. Cependant, par endroits, les locataires sont également rappelés à leurs responsabilités. Ils doivent :

◆ **Donner accès au logement pour des travaux** justifiés et dûment annoncés à l'avance par le propriétaire bailleur.

◆ **Attester d'une assurance habitation**. Si un mois après une mise en demeure, le locataire n'a pas communiqué son attestation d'assurance, le propriétaire peut contracter l'assurance pour le locataire et en répercuter le coût sur le loyer mensuel.

◆ **Rendre les clés et de communiquer sa future adresse** en cas de départ.

8) La caution solidaire des colocataires est limitée

Le loyer et les charges d'une colocation ne peuvent dépasser le loyer et les charges du logement en location simple. La caution solidaire d'un colocataire prend fin à partir du moment où un autre colocataire l'a remplacé avec l'accord du bailleur, ou, à défaut, 6 mois après la date du congé. La loi règle également les conditions d'assurance et de partage des charges des colocataires.

9) Les conditions de congé pour acquisition ou reprise d'un logement occupé sont précisées

En cas d'acquisition d'un bien occupé par un nouveau propriétaire, le congé du locataire n'est autorisé qu'au renouvellement du bail en cours; en cas de reprise par le propriétaire, pour des causes réelles et dûment justifiées, le congé n'est autorisé qu'au terme du bail en cours, au minimum après 2 ans, si c'est un bail récent. Le préavis est de six mois. En cas d'achat d'un logement occupé, les locataires disposant de faibles ressources et/ou âgés de 65 ans ou plus doivent être assistés dans leur relogement, sauf si le bailleur dispose lui-même de faibles ressources ou est lui-même âgé de 65 ans ou plus. La loi stipule également que le droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble peut être exercé par les communes.

10) Le préavis du locataire est réduit de 3 à 1 mois en zone tendue, ainsi qu'en cas de changement de situation du locataire

Quelle que soit la zone, le préavis est réduit à un mois en cas de perte d'emploi, nouvel emploi ou mutation du locataire, ainsi que pour des raisons médicales ou à cause de l'attribution d'un logement aidé.

11) Les loyers dans les zones tendues sont encadrés par des loyers de référence

Dans **28 agglomérations** de plus de 50 000 habitants où la demande de logement dépasse largement l'offre, c'est-à-dire dans 70% du parc locatif privé, les loyers sont limités par rapport à un *loyer médian de référence* fixé par le préfet grâce aux Observatoires locaux des loyers. Les critères de comparabilité des logements (localisation dans un groupe d'immeuble, éléments de confort...) seront précisés par décret.

◆ **Au renouvellement du bail ou lors d'une nouvelle location**, le loyer doit être fixé par rapport au loyer de référence. Si un loyer supérieur de plus de 20% au loyer de référence, le locataire peut poser un recours devant la Commission départementale de conciliation. S'il est inférieur de

plus de 30%, le propriétaire peut proposer une révision lors du renouvellement du bail ou au maximum un an après. *Le gouvernement attend de cette mesure une baisse significative des loyers*, par exemple 25% en Ile de France.

♦ **Un complément de loyer en dépassement du loyer majoré de 20% peut être justifié** par des éléments de localisation ou de confort (vue, terrasse, hauteur sous plafond etc.) qui doivent être justifiés en détail dans le bail. Le locataire a 3 mois après la signature du bail pour contester ce complément de loyer. Le Conseil Constitutionnel a invalidé la qualification d'élément « exceptionnel » pour justifier un complément de loyer dans le projet de loi.

12) L'indice de référence des loyers (IRL) qui limite les hausses de loyer s'applique aussi à la relocation

L'IRL limite les hausses de loyer non seulement lors du renouvellement de bail mais aussi lors de la location à nouveau locataire. L'indice IRL peut être dépassé en cas de travaux dûment justifiés, qui doivent être obligatoirement détaillés dans le bail.

13) Les pénalités en cas de retard de paiement et les réclamations en cas d'arriérés de loyers sont limitées

Les pénalités en cas de retard de paiement ne sont possibles que si elles sont prévues dans le contrat de location et ne peuvent pas dépasser 5% du loyer et 30% du dernier loyer dû s'il n'est pas payé à la fin du bail. Les régularisations de loyer et de charges par le propriétaire sont également strictement encadrées. La prescription pour réclamer des arriérés de loyer est réduite de 5 ans à 3 ans. Lorsque la location est garantie par une caution, le commandement de payer doit être signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire.

14) Le dépôt de garantie est limité et sa restitution est encadrée

Le dépôt de garantie est limité à deux mois pour les meublés et 1 mois pour les locations vides. En cas d'accord sur l'état des lieux, le bailleur doit restituer ce dépôt 1 mois maximum après la remise des clés par le locataire. Il peut déduire, le cas échéant, les loyers restant dus, des provisions pour charges plafonnées à 20% du dépôt, et d'autres dépenses dûment justifiées. Une pénalité de 10% du loyer mensuel est prévue pour chaque mois de retard de restitution.

15) La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location est strictement limitée

Afin d'éviter toute discrimination par « sursélection » des locataires, une liste exhaustive des pièces pouvant être exigées du locataire et de la personne se portant éventuellement caution pour lui sera définie par décret. Toute demande sortant de ce cadre sera passible d'une amende de 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

16) La Garantie Universelle des Loyers (GUL) est gratuite et optionnelle – ses termes exacts ne sont pas connus

La GUL qui sera mise en place en 2016 vise à encourager la location de logements vacants et la location à des locataires à revenu modeste ou en situation précaire en créant une agence, la GUL qui prend en charge le processus de règlement des situations d'impayés de loyer, y compris le recouvrement des impayés et l'indemnisation partielle des propriétaires. La GUL n'est pas obligatoire, contrairement à ce qui était prévu à l'origine du projet de Loi. Elle sera gratuite et financée par l'état pour un budget estimé à plus de 420 millions d'euros.

Malgré les changements par rapport au **projet initial**, la GUL demeure inquiétante : si elle indemnise généreusement, elle créera un aléa moral, les taux de défaut, et, par conséquent, les coûts s'envoleront. Si elle limite trop l'indemnisation, elle n'aura pas l'effet incitatif escompté. Le texte de la loi n'éclaire pas sur ce sujet car il ne précise ni le montant, ni la durée, ni les conditions dans lesquelles le propriétaire bailleur ayant souscrit à la GUL recevra une « aide » (c'est le terme employé par la loi) pour compenser les impayés. Tous les « détails » sont remis à la promulgation des décrets.

La Garantie Universelle des Loyers accorde une « aide » au bailleur en cas d'impayés du locataire



Montant minimal d'impayés ?
Plafond d'indemnisation ?
Charges récupérables ?
Franchise ?
Durée maximale ?
Délai de carence ?
Conditions et délais de déclaration
Conditions de versement

**A FIXER
PAR DÉCRET**

La loi évoque seulement les principaux paramètres de l'aide :

- Un « *montant minimal d'impayés* » sera nécessaire pour déclencher la prise en charge.
- Un *plafond* sera défini. Dans les zones tendues il sera défini par rapport au loyer médian de référence et, pour certains locataires fragiles, comme par exemple les chômeurs, par rapport au loyer de référence majoré de 20%.
- Une partie des *charges impayées* sera compensée.
- Il y aura une *franchise*, dont le montant n'est pas connu.
- Le décret fixera une *durée maximale* de l'aide. Le dossier de presse de la loi ALUR évoque une période de 18 mois mais le texte de la loi ne le confirme pas. **On voit mal comment un budget de 420 millions pourrait supporter même une indemnisation moyenne de 8,5 mois.**
- Il y aura un *délai de carence* après la prise du bail « *qui ne peut être inférieur à 6 mois* ».

Les conditions et les délais de déclaration de situation d'impayé par le propriétaire seront également précisés par décret. La loi stipule que le bailleur devra signaler « *rapidement* » les impayés et d'une manière générale « *faire preuve de diligence dans l'exercice de ses droits* ». Le locataire en situation d'impayé sera accompagné par des services sociaux agréés (voir ci-dessous), qui l'aideront, selon les cas, à mettre en place un plan d'apurement de la dette, à se reloger, et le déféreront aux autorités compétentes en cas de mauvaise foi. La GUL a également le pouvoir d'effacer la dette du locataire. Si le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement (APL), celle-ci pourra, sous certaines conditions, être versée au propriétaire bailleur. La loi spécifie des conditions dans lesquelles la GUL sera réduite ou supprimée. Par exemple : si le loyer dépasse la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location; si le logement est indécent; si le bailleur ou le locataire ont perdu leur droit au bénéfice de la GUL à cause de leurs antécédents.

17) Les annonces de mise en vente d'un logement doivent informer sur la copropriété

Les annonces doivent mentionner : 1) L'existence de la copropriété, 2) Le nombre de lots, 3) Le montant moyen annuel de la quote-part des charges de copropriété, 4) Les éventuelles procédures de sauvegarde en cours pour cause de copropriété défaillante.

18) Des informations détaillées sont transmises dès la promesse de vente ou, à défaut, lors de l'acte de vente.

Lors de la promesse de vente ou, à défaut, lors de la signature de l'acte de vente, le propriétaire vendeur doit fournir les documents suivants :

- Le dossier de diagnostic technique,
- La fiche synthétique présentant le statut de la copropriété,
- Le règlement de copropriété et le descriptif de la division des lots,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si disponibles,
- Le montant des charges, budgétées et hors budget, payées au titre des deux derniers exercices,
- Les sommes restant dues par le copropriétaire vendeur au syndic et les sommes qui seront à charge de l'acquéreur ;
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et des dettes vis-à-vis des fournisseurs,
- Le cas échéant, le fonds de travaux, la part du fonds attachée au lot vendu et le montant de la dernière cotisation du vendeur,
- Le carnet d'entretien de l'immeuble,
- Une attestation de la superficie de la partie privative et de la surface habitable du lot ou de cette fraction de lot,
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et au fonctionnement du syndic,
- Le cas échéant, le diagnostic technique global.

19) Renforcement de la lutte contre les expulsions

La trêve hivernale des expulsions locatives est prolongée de quinze jours au 31 mars (mesure qui a été appliquée dès 2014) et son bénéfice est étendu aux occupants « *sans droit ni titre* ». Des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives sont créées.

20) La location répétée d'un meublé touristique doit faire l'objet d'une déclaration de changement d'usage

A l'exception de la location (d'une partie) de la résidence principale du propriétaire, les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage doivent faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage de la municipalité. Les intermédiaires, notamment les intermédiaires en ligne, doivent en informer leurs clients.

Autres mesures prévues par la loi

Les relations entre locataire et propriétaire du parc locatif privé ne sont qu'une partie de la loi ALUR qui traite aussi de :

- La réglementation de l'habitat participatif pour faciliter l'achat et la co-construction de logements par des particuliers.
- La création d'un service intégré pour faciliter l'exercice du Droit au Logement Opposable (DALO), l'hébergement et l'accompagnement des sans-abri vers l'insertion et le logement.
- L'encadrement des copropriétés pour réduire la dégradation et les faillites de copropriétés: immatriculation des syndics, obligation de tenir des comptes bancaires séparés pour les copropriétés de 10 logements ou plus; obligation d'information des nouveaux acquéreurs sur l'état de la copropriété; mesure de prévention de l'endettement de copropriétés par signalisation et substitution des propriétaires défaillants.

- La réforme des agents immobiliers : exigence de formation continue, nouvelles instances de représentation, plafonnement des honoraires.
- Le renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil, les marchands de liste, et l'habitat indigne : la loi prévoit entre autres une redéfinition par décret de la notion de logement décent. Les marchands de liste sont dans l'obligation d'avoir l'exclusivité des logements de leurs listes.
- La réforme de l'allocation de logements du parc social pour plus de transparence.
- L'intercommunalité de la politique du logement : La compétence du Plan local d'urbanisme (PLU) est transférée de la commune à l'intercommunalité (PLUI) pour une urbanisation plus efficace et plus écologique.

Création d'organismes publics et semi-publics

De nombreux organismes sont créés pour épauler les 13 500 employés du ministère du logement dans la lourde tâche d'implémenter les nombreuses mesures de la loi :

- **Les observatoires locaux des loyers.** Ces observatoires incluent une représentation équilibrée des propriétaires, des locataires, et des professionnels de l'immobilier. Ils seront agréés par le ministre chargé du logement.
- **Les commissions départementales de conciliation** seront en charge d'épauler le préfet. Elles incluent des représentants des bailleurs et des locataires en nombre égal et sont saisies par le propriétaire bailleur, le locataire ou une association représentative. Le recours à ces commissions, aujourd'hui optionnel, sera obligatoire avant le recours au tribunal pour régler les litiges sur les loyers, les contrats de location/ baux, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations, les congés etc.
- **Les commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.**
- **L'Agence de la Garantie Universelle des Loyers (AGUL).** D'après le dossier de presse, l'AGUL est « *une agence d'Etat légère fondée sur un partenariat public-privé* ». L'AGUL comprend des représentants de l'Etat, des experts, des syndicats et des parlementaires. Elle se repose sur des « **centres de gestion agréés** » pour coordonner l'accompagnement des locataires et des propriétaires, l'allocation des aides et les actions de recouvrement.
- **Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière** pour superviser la réforme du secteur immobilier.

Conclusion

Les locataires pourront se réjouir de voir leurs droits renforcés. Ils espèreront que la loi réalisera sa promesse de faire baisser les loyers.

Les propriétaires bailleurs seront, eux, plus souvent inquiets. Même si l'encadrement des loyers ne change pas le loyer qu'ils perçoivent ou leur donne la possibilité de l'augmenter, tous seront touchés par l'accroissement soudain de leurs obligations et de leurs charges administratives. La Garantie Universelle des loyers ne les rassurera pas tant que ses modalités concrètes ne sont pas connues. On espère donc que les décrets prévoiront au moins des périodes d'adaptation pour faciliter la transition. A défaut, de nombreux propriétaires, surtout parmi les petits, se retireront de l'immobilier locatif – un mouvement malheureusement déjà amorcé. La pénurie de locations dans les zones tendues serait alors aggravée.

Liste des 28 agglomérations en zone tendue

Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch – Arcachon, Lille, Lyon, Marseille – Aix-en-Provence, Meaux, Menton – Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.