



## L'INFO LOGEMENT

mai 2014

### *Loi ALUR : Les principales nouveautés en matière de location meublée*

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a été publiée le 26 mars 2014 au journal officiel. **De nouvelles dispositions s'appliquent aux logements meublés occupés à titre de résidence principale.** L'objectif de cette loi est d'apporter au locataire en meublé une protection similaire à celle qui s'applique aux locations vides.

Ces dispositions sont d'ordre public, propriétaires et locataires ne peuvent donc pas prévoir de clauses contraires dans le contrat de bail.

Thème	Dispositif antérieur	Dispositif actuel
Définition	Aucune définition légale.	Un logement meublé est défini comme « <b>Un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et qualité suffisant pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.</b> » La liste des éléments de mobilier sera fixée par décret.
Discrimination	Dispositions du Code pénal.	Les règles relatives à la discrimination applicables aux logements loués vides le sont également aux meublés. (article 1 loi 6 juillet 1989)
Liste des pièces justificatives	Absence de disposition légale.	La liste de pièces justificatives pouvant être demandées au candidat locataire ou à la caution est strictement défini <b>par l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989</b> qui s'applique désormais aux meublés.
Contrat type	Absence de contrat type.	Le contrat de location doit être établi par écrit et respecter un <b>contrat-type défini par décret.</b>
Durée du bail	Bail d'une durée d'un an avec reconduction tacite. 9 mois pour les étudiants sans tacite reconduction.	<b>Un an minimum</b> avec une reconduction tacite. 9 mois pour les étudiants sans tacite reconduction.

<b>Etat des Lieux</b>	Aucune disposition légale.	Un état des lieux conforme à un <b>modèle type</b> défini par Décret est désormais obligatoire. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant des <b>modifications pendant le délai de 10 jours</b> à compter de son établissement. L'état des éléments de chauffage peut être établi le premier mois de la période chauffe.
<b>Inventaire du mobilier</b>	Absence d'inventaire.	<b>Un inventaire et un état détaillé</b> du mobilier doivent être établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties à la remise et à la restitution des clefs.
<b>Clauses réputées non écrites</b>	Jusqu'à présent les meublés étaient soumis à quelques dispositions d'ordre public : l'article L 632-1 du CCH.	Les clauses réputées non écrites par <b>l'article 4 de la Loi du 6 juillet 1989</b> sont applicables aux meublés. Ex : Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui
<b>Dépôt de garantie</b>	Aucune disposition légale.	Le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à <b>deux mois de loyers en principal</b> .
<b>Forme du congé</b>	Aucune forme n'était imposée par la loi.	Le congé doit être notifié par <b>lettre recommandée avec accusé réception</b> ou signifié par <b>acte d'huissier</b>
<b>Congé pour reprise</b>	L'article L 631-1 du CCH prévoyait la possibilité de délivrer un congé pour reprise sans poser de condition relative au bénéficiaire.	<b>L'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989</b> prévoit que le congé doit contenir des mentions obligatoires sous peine de nullité, et la liste les bénéficiaires de la reprise.
<b>Congé frauduleux</b>	Aucune disposition légale.	La loi aligne le dispositif de <b>sanction</b> sur celui applicable à la location vide.
<b>Les diagnostics techniques</b>	Devaient être annexé au bail : Le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologique.	La liste des diagnostics est complété par : <b>le diagnostic amiante, un état de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz.</b>
<b>Obligations du bailleur</b>	Obligations contractuelles ou à défaut obligation du Code civil.	<b>L'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989</b> , qui liste les obligations du bailleur s'applique également aux meublés.
<b>Obligations du preneur</b>	Obligations contractuelles ou à défaut obligation du Code civil.	<b>L'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989</b> , qui liste les obligations du preneur s'applique également aux meublés.
<b>Encadrement des loyers</b>	Le loyer était fixé d'un commun accord entre le bailleur et le locataire.	Dans certaines zones <b>les loyers sont plafonnés</b> , l'entrée en vigueur se fera progressivement dans l'attente de la création d'un observatoire des loyers.
<b>Quittance</b>	Aucune disposition légale.	<b>Transmission obligatoire</b> de la quittance au locataire qui la demande.
<b>Protection du locataire âgé</b>	Aucune disposition légale.	La loi aligne la protection du locataire âgé occupant un logement meublé

		sur le dispositif existant sur la location vide. (Art 15 de la loi du 6.07.1989)
<b>Récupération des charges</b>	Aucune disposition légale.	les charges locatives sont récupérables par le bailleur sous forme de provisions, ou de forfait. Dans le cas du forfait, son montant est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.
<b>Commission Départementale de Conciliation</b>	La Commission Départementale de Conciliation n'était pas compétente.	La <b>Commission Départementale de Conciliation</b> est désormais <b>compétente</b> pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés.
<b>Colocation</b>	Aucune disposition légale.	La colocation en meublé est soumise aux dispositions de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989.
<b>Prescription</b>	Jusqu'à présent l'article 2224 du Code civil s'appliquait, la prescription était de cinq ans.	La prescription des actions concernant un contrat de bail est ramenée à <b>3 ans</b> .
<b>Cautionnement</b>	Aucune disposition légale.	L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 réglementant le cautionnement s'applique aux meublés.

Application dans le temps :

\***Contrat en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi** : ils restent soumis aux dispositions légales antérieures. Les dispositions suivantes leurs sont immédiatement applicables : les obligations du bailleur, les obligations du locataire, la non-décence, la compétence de la CDC.

\* **Contrat conclu après d'entrée en vigueur de la loi** : ils sont soumis à l'ensemble des dispositions nouvelles sous réserve des décrets d'application.

**NB** : l'ADIL reste à votre disposition pour des renseignements complémentaires relatifs aux autres dispositions de la loi ALUR.

*Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...*

**ADIL 38**  
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble  
04.76.53.37.30

**ADIL 38 /Agence Nord Isère**  
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon  
38300 Bourgoin-Jallieu  
04.74.93.92.61

**Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)**

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.*