



avril 2014

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Loi ALUR : Les principales nouveautés en matière de location vide

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a été adoptée le 20 et 21 février 2014 et publiée le 26 mars 2014 au journal officiel. Elle comporte 175 articles et aborde de multiples sujets relatifs au logement. Les principaux changements en matière de location vide sont les suivants :

Au moment de l'entrée dans le logement :

- Les nouveaux motifs de discrimination inscrits dans la loi : l'âge, la grossesse, les caractéristiques génétiques deviennent des motifs discriminant pour l'accès au logement.
- La liste des pièces justificatives demandées au locataire et à sa caution sera définie de manière précise dans un décret à paraître.
- La rémunération des intermédiaires : le montant de certains frais (frais de visite du logement, de constitution du dossier de location, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux) est partagé par moitié entre le locataire et le propriétaire et ne pourra excéder un plafond par m² habitable, fixé par décret et révisable chaque année.

Au moment de la signature du bail :

- L'encadrement des loyers : la loi crée un mécanisme d'encadrement des loyers dans les zones dites tendues dont l'objectif est d'éliminer les loyers excessifs constatés dans ces zones. Le préfet fixera chaque année un loyer de référence ainsi qu'un loyer de référence majoré et minoré, exprimés par un prix /m² de surface habitable par catégorie de logement et par secteur géographique. (ex : Grenoble, Saint martin d'hères, Saint martin le Vinoux, Chasse sur Rhône...)
- L'établissement d'un contrat type et d'un état des lieux type en autant de formulaires que de parties.
- Les nouvelles mentions obligatoires dans le bail : ex ; le montant du dernier loyer acquitté par le locataire. Dans les zones d'encadrement des loyers, le bail doit mentionner le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement, tels que publiés par décret.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs doit être annexée au bail.

En cours de bail

- L'état des lieux d'entrée : si celui-ci s'avère incomplet, le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant la modification dans un délai de 10 jours, à compter de son établissement.
- La surface du logement : une action en diminution du loyer est possible si la surface réelle s'avère inférieure à plus de 1/20^{ème} à celle mentionnée dans le contrat de location.
- La vétusté du logement : la prise en compte de la vétusté de la chose louée sera définie par décret.
- La quittance : la gratuité de l'avis d'échéance et de la quittance est affirmée.

- **La régularisation tardive des charges locatives** : lorsque la régularisation n'est pas intervenue dans l'année de leur exigibilité ou au terme de l'année suivante, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.
- **Les règles de la prescription revues** : les actions liées au bail sont prescrites dans un délai de 3 ans (ex ; charges), et les actions en révision de loyer sont prescrites dans un délai d'1 an.

A la sortie du logement

- **Le congé du bailleur** : le congé est dorénavant davantage réglementé ; une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe en cas de congé pour reprise et congé pour vente.
- **Le congé du locataire** ; pour les contrats signés à compter du 27/03/2014, les motifs de réduction du délai de préavis réduit à un mois sont élargies : sont concernés, les locataires dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, les bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), les bénéficiaires d'un logement social ainsi que les logements situés dans une zone d'encadrement des loyers. Attention le locataire doit le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. Le congé doit être notifié par LRAR, signifié par huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.
- **L'indication de la nouvelle adresse du locataire** : lors de la remise des clés, le locataire indique au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.
- **Le dépôt de garantie** : lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état de lieux d'entrée, le délai de restitution est désormais d'1 mois.
Sanction du retard : le dépôt de garantie est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.
- **Les nouvelles modalités de remise des clés** : elle peut se faire en main propre ou par LRAR au bailleur ou son mandataire.
- **Les compétences élargies de la commission départementale de conciliation** : cette commission est désormais compétente pour les litiges relatifs à la location sur les thèmes suivants ; l'encadrement des loyers, la décence, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations et les congés. A défaut de conciliation, la commission rend un avis qui comporte l'exposé du différend, la position des parties et la position de la commission elle-même.

Application de ces dispositions : les contrats de location vide en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR soit le 27/03/2014 restent soumis au dispositif légal antérieur. Toutefois sont immédiatement applicables à ces contrats, les dispositions relatives aux obligations du locataire ; à la révision du loyer en cours de bail, à la non décence, à la quittance, et aux charges récupérables.

NB : l'ADIL reste à votre disposition pour des renseignements complémentaires relatifs aux autres dispositions de la loi ALUR, sur les thèmes non évoqués dans cette info logement (lutte contre l'Habitat indigne et les copropriétés dégradés, urbanisme, réforme des professions immobilières, amélioration de la prévention des expulsions, logement non décent...).

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

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.