

Les nouveautés apportées dans la loi de 1989 par la loi ALUR dans les relations entre locataires et propriétaires

locatif

fiche
technique

La loi ALUR a été publiée au journal officiel du 26 mars 2014. Elle prend l'appellation officielle de loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Cette loi instaure d'importants changements dans les relations entre les locataires et les propriétaires, notamment sur la réduction des délais de préavis, le prolongement de la trêve hivernale, la réduction des délais de prescription applicables aux loyers impayés et aux charges etc. Sur cette fiche, nous n'évoquerons que quelques unes d'entre elles qui nous paraissent pertinentes -

■ La réduction des délais de préavis

La loi ALUR permet de nouveaux cas afin que le locataire puisse bénéficier d'une réduction de son délai de préavis pour quitter le logement (de 3 mois à 1 mois).

En effet, pour les logements vides, la loi ALUR a permis la réduction du délai de préavis de 3 à 1 mois pour **les locataires qui vivent dans les zones tendues**, (zones où il y a une forte demande de logements et moins d'offres), sans que le locataire ait besoin d'invoquer un motif spécifique.

Pourront aussi bénéficier du congé réduit à 1 mois les locataires qui invoqueront **des problèmes de santé, nécessitant un changement de domicile**, quel que soit l'âge, et sur présentation d'un certificat médical. Auparavant, seuls les locataires de plus de 60 ans pouvait bénéficier de ce congé. Le congé réduit à un mois s'applique aussi aux personnes handicapées bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés (AAH) et **aux locataires ayant obtenu un logement social**.

■ Le contrat de location type

Désormais, avec la loi ALUR les contrats de location sont tenus de respecter un modèle type. La loi ALUR instaure également une notice d'information obligatoire que le bailleur doit remettre au locataire lors de la conclusion du contrat de bail qui doit être annexée au contrat, dans le but de mieux informer les locataires et les bailleurs sur leurs droits et leurs obligations respectifs.

■ Les diagnostics de gaz et d'électricité

La loi ALUR impose aux bailleurs de fournir deux documents supplémentaires à leurs locataires, sur les installations de gaz et d'électricité pour les logements datant de plus de 15 ans. Cela s'ajoute aux diagnostics qui existaient avant la loi ALUR sur la mesure de la surface habitable, le plomb et la performance énergétique.

■ Le dépôt de garantie et sa restitution

La loi ALUR a plafonné le montant du loyer des logements meublés à 2 mois de loyer hors charges, le dépôt de garantie des logements vides reste plafonné à 1 mois de loyer. Le délai de restitution du dépôt de garantie reste à 2 mois mais la loi ALUR prévoit que ce dernier puisse être ramené à 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Lorsque le propriétaire ne restitue pas le dépôt de garantie dans les délais légaux, **il pourrait subir une pénalité de 10 % du montant du dépôt de garantie par mois de retard**.

■ Les justificatifs des revenus

La loi ALUR a également instauré une liste exhaustive des documents qu'un propriétaire peut exiger dans un dossier de location. Cette mesure est applicable depuis la parution du décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015, fixant la liste des pièces

justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution.

■ Les pénalités de retard

En vertu de la loi ALUR, le propriétaire et le locataire ont la possibilité de prévoir dans le contrat de bail que les retards de loyers puissent donner lieu au paiement de pénalités de retard pouvant aller jusqu'à 30 % du montant du loyer.

■ Assurance pour le compte du locataire et à sa charge

Depuis la loi ALUR, l'assurance habitation devient obligatoire pour tous les locataires. S'ils ne la souscrivent pas et si après mise en demeure, ils ne sont pas en mesure de la présenter, le bailleur sera en droit de souscrire une assurance à leur place, pour leur compte donc et à leurs frais. Pour récupérer ses fonds, le bailleur pourra répercuter le montant de la prime sur le montant du loyer, pendant un an.

■ Les frais d'agence

Avec la loi ALUR, les frais d'agence sont désormais à la charge des propriétaires, **sauf ceux qui sont liés à la rédaction du bail, à l'état des lieux, à la visite du logement et à la constitution du dossier du locataire qui sont partagés entre le locataire et le propriétaire et régulés en fonction de la surface du logement**.

■ Les délais de prescription

La loi ALUR a modifié les délais de prescription applicables en matière de paiement des loyers impayés ou des charges. Alors qu'auparavant, le délai pour réclamer ces sommes était fixé à 5 ans pour les logements du privé, la nouvelle loi a aligné les délais de prescription à 3 ans, pour les logements du secteur privé ainsi que ceux du secteur social.

■ La trêve hivernale

La loi ALUR a prolongé la période pendant laquelle les locataires qui font l'objet d'une mesure d'expulsion ne peuvent pas être expulsés d'un logement. Avant la loi ALUR, la trêve hivernale était fixée chaque année du 1^{er} novembre au 15 mars. La nouvelle loi l'a prolongé au 31 mars. Désormais, la période va du 1^{er} novembre au 31 mars.

■ La colocation

La loi ALUR a aussi instauré un statut juridique de la colocation qui est définie comme étant la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur. Chaque bail devra respecter le contrat type défini par décret. **Au niveau de la solidarité, la loi précise qu'après son départ, un colocataire reste désormais solidaire du paiement du loyer et des charges pendant 6 mois**.