

Cabinet d'Avocat HDB  
Hégo Devéza - Barrau  
BP 60617  
38 rue Alsace Lorraine  
31006 Toulouse cedex 6

Tel : 05 82 75 74 66  
Fax : 05 31 60 58 98  
avocat@hegodeveza.com

## **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.**

**Loi dite ALUR du 24 mars 2014.**

### *Gestion locative*

*A quelle allure la loi alur...*



CONTACT vCARD

**NOTE COMPLEMENTAIRE AU FASCICULE UNIS GESTION**

## **Introduction.**

Dans les rapports entre bailleur et locataire certaines modifications de définitions peuvent prendre un grand intérêt sur le plan théorique, mais restent anecdotiques dans la pratique quotidienne.

Nous pouvons citer la nouvelle définition de la « résidence principale » à la place d'habitation principale.

## **I – Les mesures applicables dès aujourd'hui.**

### **1 – La rédaction du bail soumis à la loi du 6 juillet.**

La loi vient nous apporter quelques indications qu'il convient d'ores et déjà de respecter (Cf. page 8), sur la rédaction des baux. En revanche, un décret doit venir définir un contrat type, il convient en conséquence dès à présent d'accomplir les mesures qui ne nécessitent aucun décret d'application pour être immédiatement applicables et attendre le décret pour les autres mesures.

### **2 – Etat des lieux.**

Concernant les honoraires du tiers à la réalisation de l'état des lieux si nous pouvons observer que l'attente d'un décret est indispensable pour en connaître son plafond, l'égalité du paiement des honoraires est une disposition ne nécessitant aucun complément et serait en conséquence applicable.

Une interprétation générale tend à repousser l'application de la totalité de la question des honoraires dans le cadre de l'état des lieux.

En revanche la question de l'intervention de l'huissier peut sembler plus délicate car son intervention est conditionnée à un coût fixé par décret.

Le droit de rectification du locataire (dans le délai de 10 jours, et premier mois de chauffe), et les éléments utiles pour le DPE sont des mesures d'application immédiates.

### **3 – Le dossier diagnostic technique.**

Le DPE et le constat de risque d'exposition au plomb sont d'application immédiate.

On note l'attente de décret pour l'amiante, et l'état de l'installation d'électricité, toutefois ces diagnostics sont déjà présents en matière de vente. L'obligation d'information générale pourrait laisser penser à l'obligation de transmettre ces informations en l'état des diagnostics en matière de vente.

#### **4 – Les honoraires de location.**

Le partage des honoraires semble applicable, le seul élément en attente est le plafond des honoraires applicable au locataire.

#### **5 – Les travaux.**

Pour les travaux justifiés pour l'amélioration de la performance énergétique ou pour répondre à l'obligation de délivrer un logement décent sa durée est réduite à 21 jours.

Le locataire bénéficie d'un recours s'ils présentent un caractère abusif ou vexatoire.

#### **6 – L'assurance du locataire.**

Le bailleur peut immédiatement souscrire une assurance couvrant les risques locatifs de son locataire. Il peut récupérer le montant total de la prime par douzième, éventuellement majoré.

La majoration devrait être limitée par décret.

#### **7 – Prescription.**

Prescription portée à 3 ans pour les actions en paiement, et 1 an pour les révisions.

#### **8 – le congé (Cf page 20).**

Les congés sont encadrés par des conditions :

Pour le congé pour reprise il convient d'indiquer le lien de parenté, pour le congé pour reprise pour habiter il convient pour le bailleur de justifier du caractère réel et sérieux de sa décision.

#### **9 – les loyers.**

Encadrement des loyers dans les zones tendues, le loyer de base doit être inférieur au montant de référence majoré, la sanction réside dans une action en diminution.

Un complément de loyer peut s'envisager pour les biens présentant des caractéristiques le justifiant tels que le confort et localisation.

La révision des loyers suit obligatoirement l'IRL (indice référence des loyers), cette mesure est applicable aux baux en cours.

Au moment du renouvellement, une action sera ouverte pour le locataire en cas de loyer supérieur au loyer de référence majoré et pour le bailleur en cas de loyer inférieur au loyer minoré. Evidemment cette mesure nécessite la détermination des loyers de référence.

En dehors des zones tendues la réévaluation n'intervient qu'en cas de situations manifestement sous-évaluées, cela ne devrait pas trop changer la situation actuelle il conviendra de rester attentif à la jurisprudence.

#### **10 – Le dépôt de garantie.**

Le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai d'un mois, à noter que 20% peuvent être conservés si le bien est en copropriété jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Enfin le non respect des délais est sanctionné de 10% du loyer mensuel par mois de retard.

#### **11 – Le cautionnement.**

Le cautionnement tombe dès lors que le bailleur détient une autre forme de garantie.

#### **12 – L'extension du champ d'application.**

Les mesures relatives à l'état des lieux, dossier de diagnostics techniques, à la rémunération des intermédiaires, aux règles de prescription et de façon générale à l'ensemble des dispositions titre 1<sup>er</sup> bis de la loi du 6 juillet 1989, sont également applicables aux logements meublés constituant la résidence principale.

#### **13 – Spécificités aux locations meublées.**

Le dépôt de garantie peut être étendu à deux mois pour tenir compte des coûts de remise en état liés à l'ameublement.

La durée du bail est d'un an avec tacite reconduction, ou pour les étudiants neuf mois sans tacite reconduction.

Les charges sont soit appliquées dans les conditions de l'article 23 soit sous forme d'un forfait qui ne doit pas être manifestement disproportionné.

#### **14 – Locations meublés de tourisme.**

Tout professionnel qui participe à la mise en location d'un logement meublé de tourisme doit informer le bailleur de son obligation de déclaration ou autorisation et doit se faire remettre une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.

#### **15 – Garantie Universelle des Loyers.**

En attente de la création de l'agence.

## **II – De quelques mesures en attente d’un décret ou d’application ultérieure.**

### **1 – Liste de pièces lors de la conclusion du bail.**

Un décret doit venir préciser les pièces exigibles. Cette liste sera établie de façon exhaustive.

### **2 – La transmission de pièces relatives aux charges.**

Le locataire doit pouvoir obtenir le mode de répartition et notice d’information sur le chauffage et l’eau chaude.

Cette mesure sera applicable dès le 1<sup>er</sup> septembre 2015.