

Le Président

Paris, le 4 avril 2014

PS/FF- 2014-14

Actualités juridiques : Loi ALUR

Suite à la mise en ligne sur le portail e-huissier des actes modifiés ou nouveaux issus de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, vous avez été nombreux à nous interroger sur la question de savoir si ces actes s'appliquent à l'ensemble des baux, quelle que soit leur date de signature et plus particulièrement en ce qui concerne les baux en cours.

La question de l'entrée en vigueur des règles issues de la loi ALUR est prévue à l'article 14 de celle-ci.

En ce qui concerne les baux d'habitation soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

Le principe est que les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Deux exceptions sont toutefois prévues pour ces baux, la loi ALUR étant d'ores et déjà applicable dans le cadre des articles 7 (commandement d'avoir à justifier de l'assurance et mise en demeure d'avoir à justifier de l'assurance) et 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (Congé pour vendre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble).

En ce qui concerne les baux meublés constituant la résidence principale du preneur de l'article L. 632-1 du CCH :

Là encore, le principe est que les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, si ce n'est l'article 7 de la loi de 1989 dans sa nouvelle rédaction qui leur est déjà applicable.

Les actes en ligne sur la Bibliothèque des actes concernent donc les baux conclus à compter du 27 mars 2014. Pour les baux signés avant cette date, vous pouvez continuer à rédiger vos actes selon les modèles anciens, exception faite de l'article 7 g.

Nous vous signalons par ailleurs que les commandements de payer les loyers (article 24 : bail d'habitation et bail meublé à usage de résidence principale) et le commandement de quitter les lieux ont été modifiés pour une parfaite information du destinataire de l'acte. Nous vous invitons donc à télécharger ces nouvelles versions.

Bibliothèque des actes

Chambre Nationale
des Huissiers de Justice

44, rue de Douai
75009 PARIS
www.huissier-justice.fr

Téléphone : 01 49 70 15 83
Télécopie : 01 40 16 99 35
e-mail : cnhj.sannino@huissier-justice.fr