

PARIS, le 1^{er} avril 2014

PS/FF - N° 2014-11

Objet : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Ma Chère Consœur, Mon cher Confrère,

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est parue le 26 mars dernier au *Journal Officiel* après avoir été examinée par le Conseil constitutionnel qui a validé la plupart de ses dispositions.

Ce texte modifie plusieurs pans du droit immobilier parmi lesquels le statut de la copropriété, le régime applicable aux professionnels de l'immobilier ou encore les règles d'urbanisme.

Les rapports locatifs sont également réformés au travers la loi du 6 juillet 1989, dont la principale nouveauté réside dans l'instauration d'une garantie universelle des loyers (GUL) dont l'objet est de « *couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion* » (nouvel art. 24-2, L. n° 89-462, 6 juill. 1989) et dont le fonctionnement est soumis à un texte d'application. Cet article s'appliquera aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016 ainsi qu'aux contrats de location en cours à cette même date et modifiés en ce sens par voie d'avenant. Les modalités concrètes d'application de la GUL dépendent de décrets d'application actuellement à l'étude et auxquels la Chambre nationale est associée.

Les principales modifications opérées par la loi sont les suivantes :

I. BAIL D'HABITATION

1) Champ d'application de la loi de 1989. La notion de résidence principale est désormais définie comme étant « *le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation* ». Jusqu'à présent, l'obligation d'occuper personnellement les locaux relevait implicitement de l'obligation de l'article 7 de la même loi. A défaut d'obligation légale expresse, la jurisprudence a pu juger que si la loi de 1989 impose une occupation personnelle, elle ne requiert aucune condition minimale d'occupation. Le locataire n'est donc pas astreint à une occupation permanente des locaux et rien ne lui interdit de prêter le logement, en son absence ou non, même pour une longue durée (V. not. CA Montpellier, 11 déc. 2001, *Juris-Data* n° 2001-167460, *Loyers et copr.* 2002, *comm.* 247).

Cette obligation devient expresse et la loi précise les personnes soumises à celle-ci ainsi que la durée d'occupation. Sont ainsi concernés le preneur, son conjoint ou les personnes à charge au sens de l'article R. 351-8 du CCH.

2) Cotitularité du bail. L'article 1751 du Code civil qui édicte le principe de la présomption de cotitularité de bail est applicable au partenaire lié par un pacte civil de solidarité « *dès lors que les partenaires en font la demande conjointement* ».

3) Etat des lieux locatifs. La clarification issue de la loi « Bétaille » du 22 décembre 2010 était mise à mal par la rédaction du nouvel article 3-2 devant l'Assemblée nationale qui tendait à cantonner l'huissier de justice, à la seule hypothèse pathologique du refus d'établissement par l'une des parties (à coût tarifé). L'adoption d'un amendement soutenu par la Chambre nationale permet aux huissiers de justice d'intervenir tant en situation amiable que pathologique en ne remettant pas en cause le droit positif.

Le nouveau dispositif apporte des modifications par rapport au droit positif en vigueur avant la loi ALUR :

- **en cas de situation conflictuelle :** les modalités tarifaires et le formalisme de l'intervention restent inchangés (nouvel art. 3-2, al. 2) ;

- **en cas de situation amiable :** les honoraires (libres) de l'état des lieux étaient jusqu'à présent à la charge uniquement du bailleur.

La règle est désormais la suivante :

- les honoraires (libres) sont partagés entre le bailleur et le preneur ;
- Le montant à la charge du preneur (dans le cadre de l'honoraire libre) est doublement encadré :
 - il ne peut être supérieur à la partie imputée au bailleur ;
 - il doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de la surface habitable de la chose louée fixée par voie réglementaire. Ce décret sera révisable chaque année.
- Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret ;
- Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation (donc à partir de l'établissement de l'état des lieux).

Ces modifications, ainsi que les modalités selon lesquelles devront être établis les états des lieux, exigent la promulgation d'un décret d'application. Elles ne sont donc pas applicables immédiatement.

4) Commandement - article 7 g). Un temps supprimé, le commandement d'avoir à justifier de la souscription d'une assurance contre les risques locatifs demeure dans le paysage de la loi du 6 juillet 1989. Le bailleur aura désormais l'alternative suivante :

- faire jouer la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire un mois après un commandement demeuré infructueux, ou ;

- souscrire une assurance pour compte du locataire, à défaut de la remise de l'attestation d'assurance par ce dernier et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet. Cette mise en demeure vaut alors renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location.

5) Congé délivré par le bailleur. Les formalités liées au congé délivré par le bailleur se multiplient.

- En cas de congé pour reprise, il appartiendra au bailleur de préciser, en plus des nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Par ailleurs, le bailleur devra justifier du besoin de logement du bénéficiaire dans le congé alors que jusqu'à présent la validité du congé n'était pas subordonnée à un contrôle *a priori* de ce besoin.

- L'offre de relogement doit être faite à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans (et non plus 70 ans) et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources fixé par arrêté.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans (et non plus 60 ans) ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné ci-dessus.

- Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire devra être jointe tant dans le cadre du congé pour reprise que pour vendre. Nous vous tiendrons informés dès parution de l'arrêté ministériel déterminant le contenu de cette notice.

6) Congé délivré par le preneur. Le bénéfice du délai de préavis réduit s'ouvre aux cas suivants :

- locataire résidant sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 (zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement) ;
- locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile (disparition de la condition d'âge) ;
- locataire bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé ;
- locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

En toutes hypothèses, le locataire devra justifier du motif dans le congé.

7) Commandement - article 24.

- Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 et les trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

A compter du 1^{er} janvier 2015, une formalité supplémentaire est créée et consistera pour l'huissier de justice à signaler, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement ou par voie électronique (selon des modalités fixées par décret), à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives que l'un des deux seuils fixé par le représentant de l'Etat dans le département, en fonction du montant et de l'ancienneté de la dette, est atteint.

8) Prescription – nouvel article 7-1

Désormais le délai de prescription pour les actions dérivant d'un contrat de bail est de trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

II. BAIL MEUBLÉ

La matière du bail meublé est intégrée à la loi du 6 juillet 1989 par la création d'un Titre Ier Bis intitulé « *Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale* » (art. 25-3 et s.).

1) Congé du bailleur. Les dispositions applicables en matière de congé délivré par le bailleur sont calquées sur les dispositions relatives au bail d'habitation. Ainsi, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux en cas de congé pour reprise.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

2) Offre de relogement. L'offre de relogement doit être faite à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources fixé par arrêté. Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné ci-dessus.

3) Commandement visant clause résolutoire. Les dispositions de l'article 24 sont applicables au bail meublé.

III. EXPULSION

Enfin, en ce qui concerne l'expulsion, l'article L. 412-6 du CPCE est modifié en reportant la fin de la période de trêve hivernale au 31 mars.

La signification de la décision de justice prononçant l'expulsion devra, quant à elle, indiquer les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

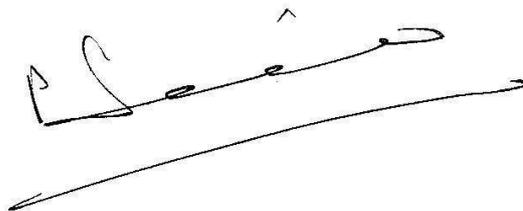
D'une façon générale, est également à signaler que la loi a prévu la création d'un bail-type en matière bail d'habitation, dont les modalités exactes seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Date d'entrée en vigueur de la loi : la loi est entrée en vigueur le 27 mars dernier, **pour les baux signés à cette date** (pour les règles relatives à la formation du bail) et **pour les congés délivrés à partir de cette date** (pour les baux déjà en cours), sauf exceptions (par exemple pour la notice accompagnant le bail).

Une information plus exhaustive sera diffusée dès parution des décrets ainsi qu'en matière d'administration d'immeubles

Vous trouverez d'ores et déjà l'ensemble des actes concernés à télécharger sur la Bibliothèque des actes, mise à disposition sur le portail e-Huissier.

Je vous prie de croire, Ma chère consœur, Mon cher confrère, à l'assurance de mes sentiments confraternels et dévoués.



Patrick SANNINO