

# SYNTHESE sur la LOI ALUR

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014  
pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Certaines dispositions s'appliquent immédiatement, d'autres nécessitent des précisions par décret pour être appliquées.**

## Les mesures décrites ci-après concernent :

- 1) les locations nues
- 2) les locations meublées (en comparaison avec les précédentes)
- 3) les nouvelles formes d'accès au logement : la coopérative d'habitant et la société d'attribution et d'autopromotion
- 4) l'assurance RC obligatoire des syndics de copropriétés et des copropriétaires

*NB : S'ils sont par nature non concernés par les articles de la Loi portant sur les logements et autres biens à usage d'habitation (locations nues, meublées, ...), les biens à usage commercial ne sont pas exclus du champ d'application de la Loi lorsqu'elle porte sur les copropriétés.*

## Les mesures concernant :

- la régulation et le contrôle des professions immobilières (en lien avec la loi Hoguet)
- les nouvelles attributions des organismes d'HLM (OPH, SA, coopérative d'HLM)
- le pilotage unifié de l'offre d'hébergement et de logement
- les copropriétés (en dehors de la mesure citée ci-dessus concernant la RC)
- l'urbanisme commercial, le SCOT, les PLUI et POS, les cartes communales, le contentieux des documents d'urbanisme, la densification des lotissements, les autorisations d'urbanismes, le droit de préemption, le régime des ZAC, etc...

ne sont pas reprises et détaillées ici étant donné l'absence de lien avec notre activité.

## 1. LES LOCATIONS NUES

### A - Changements immédiats

Dès aujourd'hui, les contrats de location et de ventes immobilières doivent prendre en compte les dispositions de la loi nouvelle.

■ **Rédaction et conclusion du bail.** En location nue, le contrat doit indiquer la surface habitable du logement ainsi que le loyer du précédent locataire. En cas d'erreur sur la surface de plus de 5 %, le locataire peut obtenir une réduction proportionnelle de son loyer. L'état des lieux d'entrée peut être complété à l'initiative du locataire dans les dix jours suivant sa réalisation.

■ **Assurance.** Si le locataire ne souscrit pas d'assurance multirisque habitation, le propriétaire peut se substituer à lui en souscrivant une assurance pour le compte de son locataire et en récupérer le coût auprès du locataire. Dans ce cas, il ne peut plus résilier le bail pour défaut d'assurance. Attention, il ne s'agit que des risques locatifs (DDE, incendie et explosion).

■ **Définition de la résidence principale.** La résidence principale a désormais une définition légale : elle doit s'entendre comme étant le logement occupé au moins 8 mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge (enfants, etc...).

■ **Dépôt de garantie.** En location meublée, le dépôt de garantie est limité à deux mois de loyer hors charges (toujours un mois en location nue). En nue comme en meublé, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai d'un mois si le logement est rendu en bon état, et de deux mois s'il y a des dégradations constatées dans l'état des lieux. Des sanctions sont prévues en cas de retard dans la restitution du dépôt de garantie (ou de son solde).

■ **Détecteurs de fumée.** Les logements devront tous être équipés d'ici le 8 mars 2015 de Détecteurs Avertisseur Autonome de Fumée. La loi ALUR modifie la loi du 9 mars 2010 en précisant que l'installation du DAAF incombe au bailleur et non plus au locataire. Le bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée. En revanche, il appartient toujours au locataire de veiller à l'entretien de l'équipement et de le réparer si nécessaire en cours de bail. Il doit procéder à son renouvellement le cas échéant.

■ **Congé du propriétaire.** Le congé pour reprise est plus encadré : le propriétaire doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire, préciser le lien de parenté et désormais justifier le caractère réel et sérieux de la reprise.

La protection du locataire âgé est renforcée : ne peut recevoir congé sans offre de relogement le locataire âgé de 65 ans ou plus, dont les ressources représentent moins de 1,5 fois le SMIC (contre 70 ans auparavant).

■ **Congé du locataire.** Le congé du locataire est assoupli en location nue :

- dans les zones tendues (qui seront définies par décret), le préavis est réduit à un mois.
- dans les zones non tendues, le congé du locataire est maintenu à trois mois. Mais la liste des motifs de préavis réduit à un mois est élargie aux locataires bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé ou qui obtiennent un logement social ou dont l'état de santé (quel que soit son âge) justifie un changement de domicile.

Le congé peut être remis en mains propres contre récépissé ou émargement (et non plus seulement par huissier ou LRAR).

■ **Copropriétés.** Les copropriétaires (occupants ou non) et syndicats de copropriétaires doivent désormais souscrire à une assurance contre les risques de Responsabilité Civile dont ils doivent répondre (en leur qualité de copropriétaires occupants, ou de copropriétaires non occupants ou de syndicats).

■ **Prescription et indexation.** La prescription en matière de loyer et de charges impayés est réduite de 5 à 3 ans. En outre, l'action en révision de loyer (indexation du loyer sur l'IRL) doit impérativement être réalisée dans un délai d'un an.

## B - Principales dispositions en attente de décret d'application (au 20/12/2014)

■ **Contrat type Bail.** Les futurs baux devront respecter le contrat type qui sera défini par décret. Celui-ci établira également la liste exhaustive des pièces qui pourront désormais être exigées du locataire.

■ **Encadrement des loyers.** C'est la mesure phare de la loi ALUR. L'encadrement concerne les locations nues et meublées et entrera en vigueur progressivement dans les zones tendues au fur et à mesure de la publication des fourchettes de loyers à respecter. Lors de la mise en location, le loyer devra être fixé obligatoirement dans la fourchette. L'agglomération parisienne sera la première à appliquer l'encadrement, à partir de la rentrée 2014 selon la Ministre du Logement.

A noter qu'en cas de départ d'un locataire et de relocation du logement, le bailleur ne pourra augmenter le loyer au-delà de l'évolution de l'Indice de référence des loyers (un décret est attendu également sur ce point).

■ **Pour les contrats en cours :** Les contrats en cours (c'est-à-dire ceux signés sous l'empire de la loi ancienne) ne sont pas bouleversés par la loi ALUR. Ainsi, le Conseil Constitutionnel a précisé que l'encadrement des loyers ne s'appliquerait qu'aux nouveaux contrats (c'est-à-dire ceux conclus après la publication des fourchettes de loyers par arrêté préfectoral) et aux contrats renouvelés (c'est-à-dire ceux qui sont conclus à la suite d'un congé avec offre de renouvellement). Les baux en cours et les baux reconduits tacitement après l'entrée en vigueur de la loi ne sont donc pas concernés.

■ **Garantie Universelle des Loyers.** La GUL, qui a été adoptée dans une version allégée (gratuite mais non obligatoire), et qui ne devait entrer en vigueur que pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 2016, a été définitivement enterrée fin 2014.

- ✓ La GUL et la Garantie des Risques Locatifs (GRL) seront remplacées par un dispositif de sécurisation locative au plus tard au 1er janvier 2016. Ce dispositif sera destiné à faciliter l'accès au logement des salariés en situation précaire (les salariés en CDD, intérim et apprentissage, ainsi que les salariés en CDI mais uniquement durant la période d'essai) et de l'ensemble des jeunes de moins de 30 ans (quel que soit leur contrat de travail). Ce dispositif est surnommé par certains (à fin décembre 2014) la **"GAL" ou Garantie Action Logement**, puisque issue de la convention quinquennale 2015-2019 signée entre l'Etat et l'UESL (l'Union des entreprises et des salariés pour le logement) - Action Logement le 2 décembre 2014. Les modalités de la garantie (durée, montant, ....) seront définies ultérieurement par directive de l'UESL.

- **Rédaction du bail, état des lieux et diagnostics.** Des modèles types de contrats de location (nue et meublée) et d'état des lieux seront établis par décret (non encore paru en décembre 2014). La liberté contractuelle sera donc très limitée, ce qui était déjà le cas en location nue. Des diagnostics sur l'installation d'électricité et de gaz ainsi qu'un état sur l'absence d'amiante pourraient également voir le jour.
- **Trêve hivernale :** la période de la trêve hivernale est étendue jusqu'au 31 mars (au lieu du 15 mars).

**C - TABLEAU RECAPITULATIF AVANT / APRES ALUR (concernant les locations nues)**

Source : Loi ALUR ce qui change en pratique

Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR	Date d'application
Notion d'habitation principale appréciée par la jurisprudence	Notion de résidence principale définie par la loi	Immédiate
Liste des pièces qu'il est interdit de demander au candidat locataire	Création d'une liste exhaustive des pièces exigibles du locataire	Décret à paraître
Énumération des motifs constituant une discrimination pour l'accès au logement	Mêmes motifs qu'auparavant plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>• grossesse</li> <li>• âge</li> <li>• caractéristiques génétiques</li> </ul>	Immédiate
Pas de contrat-type de bail	Obligation de respecter un contrat-type de bail	Décret à paraître
Pas de définition légale de la colocation	Notion et régime de la colocation définis par la loi Obligation de respecter un contrat-type	Immédiate Décret à paraître
Obligation d'indiquer la surface habitable dépourvue de sanction légale	Création d'une sanction si la surface habitable est inférieure de plus de 5% à celle qui figure dans le bail	Décret à paraître
Composition du dossier de diagnostic technique : <ul style="list-style-type: none"> <li>• DPE (diagnostic de performance énergétique)</li> <li>• CREP (constat de risque d'exposition au plomb)</li> <li>• ERNT (État des risques naturels, miniers et technologiques)</li> </ul>	Même dossier qu'auparavant plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>• état amiante</li> <li>• état installation intérieure d'électricité et de gaz</li> </ul>	Décret à paraître
Pas de modèle type d'état des lieux	Obligation de respecter un modèle type de l'état des lieux Modifications du régime de l'état des lieux (ex.: présomption de bon état, possibilité de compléter l'état des lieux, relevé des index pour chaque énergie)	Décret à paraître
Frais et honoraires relatifs à la conclusion du bail partagés par moitié entre bailleur et locataire	Nouvelles règles de répartition des frais (certains à la charge exclusive du bailleur, d'autres partagés par moitié) Plafonnement des frais imputés au locataire	Immédiate
Décrets de blocage des loyers dans certaines agglomérations	Création d'un nouveau régime d'encadrement des loyers dans les zones tendues. Dispositif complété par le mécanisme du décret de blocage	Décret à paraître
Indexation des loyers prescrite par 5 ans (Rattrapage sur 3 ans)	A défaut d'application par le bailleur de la clause d'indexation dans le délai d'un an de sa prise d'effet, il est réputé avoir renoncé à son bénéfice	Immédiate pour tous les baux en cours et à venir <sup>(*)</sup>

(\*) Néanmoins, certains points de la loi ne sont pas entièrement applicables aux baux en cours. Cf. CA Paris, Pôle 4 chambre 4, 1er juillet 2014, N°12/23120

Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR	Date d'application
Légalement, remise gratuite des quittances En pratique, facturation des frais d'envoi de quittance	Aucun frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être imputés au locataire	Immédiate
Pas de système global garantissant le paiement des loyers mais des garanties contractuelles facultatives (ex. : cautionnement, assurance des loyers)	Création de la garantie universelle des loyers (GUL), facultative	Mesure abandonnée et pour l'heure remplacée par une "GAL" pour les salariés en situation précaire ou de moins de 30 ans (cf. plus haut) dont les modalités seront définies par directive de l'UESL
Interdiction de cumuler cautionnement et assurance loyers impayés	Nullité du cautionnement en cas de violation de l'interdiction de cumul	Immédiate
Obligation pour le locataire de s'assurer	Possibilité pour le bailleur de souscrire l'assurance pour le compte du locataire en cas de défaillance de ce dernier	Immédiate
Grilles de vétusté prévues par accords collectifs	Mise en place de grilles réglementaires de vétusté	Décret à paraître
Clause interdisant la demande d'indemnité pour travaux d'une durée supérieure à 40 jours réputée non écrite	Durée des travaux abaissée à 21 jours	Immédiate
Obligation pour le locataire de laisser réaliser certains travaux	Mêmes travaux qu'auparavant + mise en conformité avec les normes de décence Formalisme plus contraignant	Immédiate
Installation du détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) à la charge de l'occupant	Installation du DAAF à la charge du bailleur	Immédiate (installation avant le 8/3/2015)
Préavis réduit à 1 mois pour le locataire dans les cas prévus par la loi	3 nouveaux cas : — zones tendues — bénéficiaires de l'AAH — bénéficiaires d'un logement social Le cas de l'état de santé est maintenu mais la condition d'âge est supprimée Le locataire doit préciser et justifier le motif	Immédiate
Pas de notice d'information à joindre aux congés	Obligation pour le bailleur de joindre une notice d'information sur ses obligations et les voies de recours et d'indemnisation du locataire	Décret à paraître (définition du contenu de la notice)

<p>En cas de congé, obligation de reloger le locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— de plus de 70 ans</li> <li>— et dont les ressources &lt; 1,5 fois le SMIC</li> </ul> <p>Pas d'obligation de relogement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— si le bailleur a plus de 60 ans</li> <li>— ou a des ressources &lt; 1,5 fois le SMIC</li> </ul>	<p>En cas de congé, obligation de reloger le locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— de plus de 65 ans</li> <li>— et dont les ressources &lt; plafond des logements locatifs conventionnés</li> </ul> <p>Pas d'obligation de relogement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— si le bailleur a plus de 65 ans</li> <li>— ou a des ressources &lt; plafond des logements locatifs conventionnés</li> </ul>	Immédiate
<p>Pas d'obligation de préciser dans le congé le lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise</p>	<p>Le congé pour reprise doit notamment mentionner la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise</p> <p>Le bailleur doit justifier le caractère réel et sérieux de la reprise</p>	Décret à paraître
<p>Le congé pour vendre des logements occupés est donné pour la date d'expiration du bail</p>	<p>Mécanisme de report des congés pour les logements achetés occupés</p>	Décret à paraître
<p>Pas de sanction pénale pour les congés frauduleux</p>	<p>Congés frauduleux passibles d'une amende pénale</p>	Décret à paraître
<p>Pas de droit de préemption du locataire en cas de vente entre parents jusqu'au 4<sup>e</sup> degré</p>	<p>Pas de droit de préemption du locataire en cas de vente entre parents jusqu'au 3<sup>e</sup> degré assortie d'un congé de l'occupant</p>	Immédiate
<p>Déclenchement de la procédure de vente en bloc si l'immeuble comporte plus de 10 logements</p>	<p>Seuil de la vente en bloc abaissé à 5 logements</p>	Immédiate
<p>Déclenchement de la procédure de vente à la découpe si vente par lots de plus de 10 logements</p>	<p>Seuil de la vente à la découpe inchangé mais mécanisme de reconduction des baux applicable si vente par lots de plus de 5 logements</p>	Immédiate
<p>Le délai de restitution du dépôt de garantie est de 2 mois. Ce délai court à compter de la restitution des clefs</p>	<p>Le délai de restitution est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée</li> <li>— 2 mois dans les autres cas</li> </ul> <p>Le délai court à compter de la remise en main propre ou par LRAR des clefs au bailleur ou à son mandataire. Sanction accrue en cas de défaut de restitution.</p> <p>Le locataire doit indiquer l'adresse de son nouveau domicile</p>	Immédiate
<p>Les actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites à l'issue d'un délai de 5 ans</p>	<p>Les actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites à l'issue d'un délai de 3 ans</p>	Immédiate
<p>Suspension ou suppression des aides au logement pour impayés</p>	<p>Possibilité de maintien des aides au logement</p>	Décret à paraître
<p>Délais de paiement accordés par le juge pour une durée de 2 ans</p>	<p>Délais de paiement accordés par le juge pour une durée de 3 ans</p>	Immédiate
<p>Trêve hivernale jusqu'au 15 mars</p>	<p>Trêve hivernale jusqu'au 31 mars</p>	Immédiate

## 2. LES LOCATIONS MEUBLEES

La location meublée est définie par la loi ALUR comme un **logement décent équipé de mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire de dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante** (art.8 de la loi ALUR). La liste du mobilier sera fixée par décret.

Le régime des locations meublées constituant la résidence principale du locataire est désormais calqué sur celui des locations nues.

### TABLEAU COMPARATIF LOCATIONS NUES versus MEUBLEES

Source : Loi ALUR ce qui change en pratique

Thème	Location meublées	Location nues
Définition	Logement meublé équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants constituant la résidence principale (L. 89, art. 25-4) Dispositions d'ordre public (L. 89, art. 25-3)	Local à usage d'habitation constituant la résidence principale (L. 89, art. 2) Dispositions d'ordre public (L. 89, art. 2)
Dossier du candidat locataire	Liste limitative des pièces pouvant être exigées (L. 89, art. 22-2)	
Rémunération des intermédiaires	Partage par moitié, entre bailleur et locataire, des frais d'état des lieux, rédaction du bail, organisation de la visite et constitution du dossier Frais d'entremise et de négociation à la charge exclusive du bailleur (L. 89, art. 5, I)	
Contrat de bail	Contrat écrit respectant, un modèle type spécifique pour les meublés défini par décret (L. 89, art. 25-7)	Contrat écrit respectant un modèle type défini par décret + Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs (L. 89, art. 3)
Clauses réputées non écrites	Liste commune de clauses réputées non écrites A l'exception de la clause de tacite reconduction de moins de 3 ans qui ne concerne que les locations nues (L. 89, art. 4 et 25-3)	
Diagnosics techniques	DPE, constat de risque d'exposition au plomb, état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, état des risques naturels et technologiques, état amiante (L. 89, art. 3-3)	
État des lieux	Établissement d'un état des lieux obligatoire selon un modèle type (L. 89, art. 3-2) + Inventaire détaillé des meubles uniquement pour les locations meublées (L. 89, art. 25-5)	

### 3. LES NOUVELLES FORMES D'ACCES AU LOGEMENT

La loi ALUR donne un statut légal à la troisième voie du logement : l'habitat participatif (art.47).

Elle le définit comme "une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces communs, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis". A cette fin, sont donc créées deux formes de sociétés obéissant à des philosophies différentes : la **coopérative d'habitants** et la **société d'attribution et d'autopromotion**.

La **coopérative d'habitants** est une société dont l'objet est de fournir la jouissance d'un logement à ses associés par l'acquisition ou la construction d'un immeuble. Cette société est propriétaire des logements et les loue à ses associés en échange d'une redevance correspondant, pour une fraction, à la jouissance du logement et, pour l'autre, à l'acquisition des parts sociales.

La **société d'attribution et d'autopromotion** (promotion immobilière autogérée par les habitants) attribue la propriété ou la jouissance d'un logement à ses associés. Elle a également la charge d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en propriété ou en jouissance. Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens qui leur seront attribués en tenant compte de la consistance, de la superficie, de la situation des lots et de leurs possibilités d'utilisation. Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots ainsi que les parties communes et privatives de l'immeuble. Ce document permet un passage sous le statut de la copropriété en cas d'attribution en propriété mais aussi en cas de dissolution de la société lorsque les statuts ont prévu une attribution en jouissance.

### 4. LA RC OBLIGATOIRE DES SYNDICS DE COPROPRIETES ET DES COPROPRIETAIRES

Pour remédier en amont aux catastrophes financières qui peuvent résulter de dommages causés à l'immeuble en raison notamment du défaut d'assurance, une obligation d'assurance est mise tant à la charge des copropriétaires qu'à celle du syndicat.

✓ *Les biens à usage commercial ne sont pas exclus de cette mesure.*

Il est apparu que si seulement 5 % des **copropriétaires occupants** ne sont pas assurés, la moitié des **copropriétaires bailleurs** ne le sont pas non plus, ils sont, chacun, **tenus de s'assurer contre les risques de responsabilité civile** dont ils doivent répondre que ce soit en leur qualité d'occupant ou de non-occupant.

Le **syndicat des copropriétaires doit, quant à lui, souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre**. Cette obligation est intégrée dans les missions du syndicat auquel il appartient de soumettre la décision de conclure le contrat à l'assemblée qui statuera à la majorité simple. En cas de refus, la loi prévoit que le syndicat signera le contrat pour le compte du syndicat. Il répartira ensuite son coût dans les charges.

Les copropriétaires ou les syndicats confrontés au refus d'un assureur de les garantir peuvent saisir le Bureau central de tarification (BCT) qui fixe alors les conditions dans lesquelles l'assureur devra couvrir le risque (art.58).