

Loi ALUR : le bail d'habitation en détail⁽¹⁾



Bénédicte HUMBLLOT-CATHELAND

Juriste-consultant
au Cridon de Lyon



Vincent CANU

Avocat à la cour d'appel de Paris,
Spécialiste en droit immobilier

RL>1794

Vingt-neuf articles de la loi ALUR
sont consacrés aux baux d'habitation.

Analyse de leurs principales
dispositions.

L'impression générale qui se dégage de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (JO 26 mars) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, est un souci croissant de protection du locataire, accompagné d'un formalisme accru, et de contrôle de l'État sur le loyer, les tarifs des mandataires, les modèles types de baux ainsi que les grilles de vétusté. Cette tendance législative, constatée par tous, peut nuire à la sécurité juridique⁽¹⁾.

Les principaux apports de la loi ALUR sont les nouvelles règles de fixation des loyers, l'instauration d'une durée d'occupation, la reconnaissance d'un statut légal à l'occupant à charge et au bénéficiaire d'un Pacs, le statut de la colocation, la création d'une amende pénale censurant les congés frauduleux et la saisine d'office du juge pour annuler un congé s'il n'est pas justifié par des raisons sérieuses et légitimes.

(1) L'introduction, les paragraphes A à I du I et A à E du II, le 2 du paragraphe A du III ainsi que le tableau ont été rédigés par Bénédicte Humblot-Catheland. Vincent Canu est l'auteur des autres paragraphes de cette étude.

Le Titre I^{er} de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (JO 8 juill.) relative aux baux d'habitation se voit scindé en deux pour donner naissance à un titre I *bis* relatif aux locations en meublé.

Les modifications apportées par la loi ALUR ne s'appliquent pas aux baux en cours, conformément à l'article 2 du Code civil. Afin que la loi soit applicable aux nouveaux baux à conclure, il faudra attendre ses nombreux décrets d'application. Mais certaines dispositions, d'application immédiate aux contrats en cours, seront signalées au fur et à mesure de nos commentaires.

I – LES LOCATIONS DE LOCAUX NUS

A – Le périmètre de la loi

Deux concepts nouveaux apparaissent comme critère d'application de la loi du 6 juillet 1989 : la résidence principale et la personne à charge.

L'habitation principale cède la place à la « *résidence principale* »⁽²⁾. Ce concept de résidence, plus factuel que la notion d'*habitation principale*, est conforme à l'évolution de la jurisprudence⁽³⁾. Une définition en est donnée : il doit s'agir d'un « *logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure* »⁽⁴⁾. Les retraités ne devront donc pas s'éloigner plus de quatre mois de leur résidence, si leur absence n'est motivée que par des raisons familiales ou touristiques.

L'occupation doit être le fait du preneur, du conjoint ou, élément nouveau, d'une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Comme à son habitude, le législateur opère par renvoi à un dédale de textes. Il s'agit ici de l'article R. 351-8 du CCH renvoyant, notamment, aux articles L. 512-3, L. 513-1 et D. 542-4 du Code de la sécurité sociale. L'article R. 351-8 du CCH énumère les personnes à charge, sous réserve qu'elles habitent au foyer : les enfants, les ascendants de plus de soixante-cinq ans ayant de faibles ressources et les parents handicapés.

Dans la version initiale de la loi du 6 juillet 1989, la personne à charge ne pouvait que bénéficier du transfert du bail en application de l'article 14 en cas de décès du preneur ou d'abandon de domicile. Mais elle ne pouvait pas, au départ du bail, être occupante à titre principal. Désormais, il s'agit d'un occupant régulier, non-titulaire du bail, mais dont la seule présence justifie la reconnaissance de ce statut. Le texte reprend la définition de la résidence principale du preneur prévue à l'alinéa 2 de l'article R. 351-1 du CCH : logement « *occupé au moins huit mois par an (...) soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge* ». Mais le bail doit conserver son caractère *intuitu personae* avec une occupation personnelle du preneur. Ce dernier ne pourrait se contenter de louer pour héberger des personnes à sa charge sans habiter les lieux. D'ailleurs, le Conseil constitutionnel a écarté la protection de l'occupant âgé avec de faibles ressources lorsque le bailleur donne congé. On notera l'oubli du partenaire pacsé parmi les occupants légaux, alors même que la loi lui accorde désormais, à l'instar du conjoint, la cotitularité légale du bail⁽⁵⁾.

Les logements exclus du bénéfice du statut sont les mêmes que dans le texte d'origine, à l'exception des logements meublés, qui font désormais l'objet d'une

réglementation spécifique, intégrée dans le titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989. Les logements de fonction, toujours exclus du champ d'application de la loi, devront toutefois respecter les règles relatives au dossier de diagnostic technique et les règles de la décence⁽⁶⁾. La jurisprudence de la Cour de cassation excluant l'application de plein droit de la loi lorsque le preneur est une personne morale⁽⁷⁾ n'a toujours pas été consacrée par le législateur.

B – Le contenu du bail

Il est prévu un contrat-type, qui sera défini par un décret à venir.

Outre les mentions initialement prévues dans l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, la loi ALUR ajoute les précisions suivantes⁽⁸⁾ :

- le nom du locataire, qui, curieusement, n'était pas imposé auparavant, mais il est étonnant de prévoir « *le nom ou la dénomination* » du locataire, lorsque l'on sait que les personnes morales locataires sont exclues de la loi de 1989 par la Cour de cassation⁽⁹⁾ ; une personne morale ne peut ni habiter ni résider ;

- la désignation des locaux et équipements, en précisant s'ils font l'objet d'un usage privatif ou commun, ainsi que les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; seule cette seconde catégorie d'équipements est une nouveauté ; l'on peut espérer que cette disposition permettra d'éviter des annulations de congé comportant des offres de vente imprécises quant à l'assiette du bail, comme pour des WC sur le palier à usage commun⁽¹⁰⁾ ;

- les informations nécessaires pour que le locataire puisse vérifier l'exactitude du montant du loyer pour les zones d'encadrement des loyers, à savoir le loyer de référence, le dernier loyer du locataire précédent au cours des dix-huit derniers mois, la nature et le montant des travaux effectués depuis le dernier bail ;

- le cas échéant, la mention de la renonciation au bénéfice de la garantie universelle des loyers (GUL) ;

- une notice d'information, définie par arrêté, rappelant les droits et obligations des parties, les possibilités de conciliation et recours.

(2) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 2, al. 2, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(3) Cass. 3^e civ., 4 févr. 2009, n° 07-20.980, Bull. civ. III, n° 30, Rev. loyers 2009/895, n° 939, p. 115, note Humblot-Gignoux B.

(4) Comparer L. n° 48-1360, 1^{er} sept. 1948, JO 2 sept., art. 10, 2^e.

(5) C. civ., art. 1751, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 4 ; v. *infra* I, H.

(6) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-3, nouveau, et 20-1, modifié.

(7) Cass. 3^e civ., 23 mai 1995, n° 93-12.789, Bull. civ. III, n° 126.

(8) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(9) Cass. 3^e civ., 23 mai 1995, n° 93-12.789, précité.

(10) Cass. 3^e civ., 11 déc. 2013, n° 12-13.441, Rev. loyers 2014/944, n° 1750, p. 71, obs. Canu V.

Il faudra également reproduire, comme l'exige l'article 5, I, de la loi du 6 juillet 1989⁽¹¹⁾, si nécessaire, les trois premiers alinéas de ce I, ainsi que les montants des plafonds des honoraires qui y sont définis, en cas de mandat délivré à un tiers pour :

- négocier la mise en location (honoraires exclusivement à la charge du bailleur) ;
- et/ou effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger le bail (honoraires partagés entre les parties) ;
- et/ou établir l'état des lieux (honoraires partagés entre les parties).

La sanction prévue en cas de non-reproduction de ces alinéas est la nullité, mais on ignore l'objet de cette nullité. Celle du bail ? C'est peu probable, car la clause ne figure pas dans le contenu de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. La nullité ne peut porter que sur la perception des honoraires du tiers mandaté, ou sur son mandat.

Le bailleur ne peut toujours pas se prévaloir d'un élément manquant au bail. Mais chaque partie peut exiger l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. L'on pense, notamment, aux baux verbaux, assez fréquents, pour lesquels les bailleurs ont de grandes difficultés pour donner congé à la bonne date, si le locataire refuse de signer un bail écrit confirmant un terme.

C – L'irrégularité sur la surface louée

Le bail doit contenir, comme auparavant, la surface habitable⁽¹²⁾ ; cette fois-ci, avec une référence aux dispositions du Code de la construction⁽¹³⁾. Il faut distinguer deux cas : l'absence de surface et la surface erronée.

1) Absence d'information sur la surface

La régularisation est possible, comme en cas d'absence de loyers de référence ou d'indication du dernier loyer. Le locataire peut mettre en demeure le bailleur dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail de porter ces informations au bail⁽¹⁴⁾. À défaut, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation pour obtenir une diminution de loyer⁽¹⁵⁾.

(11) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(12) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3, 4^o, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(13) V. CCH, art. R. 111-2, al. 2 et 3.

(14) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3, al. 8, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(15) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 20, modifié.

2) Erreur sur la surface louée

L'article 3-1 prévoit la sanction en cas d'erreur sur la surface de plus d'un vingtième : une réduction proportionnelle du loyer⁽¹⁶⁾. Le locataire a intérêt à agir vite en cas d'erreur.

À compter de la demande en diminution de loyer du locataire, les parties ont deux mois pour trouver un accord. À défaut d'accord, le locataire a un nouveau délai de quatre mois pour saisir le juge, et non la commission départementale de conciliation, en fixation de la diminution du loyer.

Cette diminution du loyer sera rétroactive, sauf si le locataire forme sa demande plus de six mois à compter du début du bail. Elle ne prendra alors effet qu'à la date de la décision.

D – L'établissement de l'état des lieux

Les modalités de cet état des lieux seront fixées par décret. Cet état des lieux peut être établi de trois manières⁽¹⁷⁾ :

- directement entre les parties au contrat de bail ; il est alors amiable, contradictoire et donc gratuit ;
- par un tiers mandaté par les parties ; les honoraires du tiers, fixés par voie réglementaire⁽¹⁸⁾, sont répartis par moitié entre le bailleur et le locataire et exigibles au jour où l'état des lieux est dressé ;
- par un huissier, si les parties n'ont pu s'accorder sur les formes précédentes ; son coût sera fixé par décret et partagé par moitié.

Désormais, le locataire peut demander un complément à cet état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement, y compris s'il a été dressé par voie d'huissier. En cas de refus du bailleur, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation⁽¹⁹⁾. Mais le bailleur ne peut demander ce complément, notamment lors de l'état des lieux de sortie.

Les relevés des consommations énergétiques seront indiqués dans les états des lieux pour permettre

(16) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(17) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-2, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(18) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 5, I ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(19) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-2, modifié.

l'établissement du futur diagnostic technique de performance énergétique⁽²⁰⁾.

Lors de l'établissement de l'état des lieux, le bon fonctionnement des détecteurs de fumée, dont l'installation incombe désormais uniquement au propriétaire, devra être vérifié⁽²¹⁾.

E – Le dossier de diagnostic technique

Un dossier de diagnostic technique fourni par le bailleur est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend, dorénavant, une copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz. Les modalités de ces documents seront fixées par décret⁽²²⁾.

F – Les obligations du locataire

Les obligations du locataire sont prévues à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989⁽²³⁾. Cette disposition, modifiée par la loi ALUR, sera d'application immédiate aux baux en cours.

Le preneur est, notamment, tenu de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Un décret fixera les modalités de prise en compte de la vétusté. Il est à craindre que ce texte ne fasse double emploi avec l'état des lieux d'entrée, dont le rôle est précisément de décrire les éléments de vétusté.

La modification concerne les travaux d'amélioration des parties communes et des travaux nécessaires aux biens loués. Le bailleur devra informer le locataire des modalités d'exécution de ces travaux, qui pourront être interrompus à la demande de ce dernier si l'utilisation du local devient impossible.

Signalons que le fameux délai de quarante jours de travaux, inspiré de l'article 1724 du Code civil, est réduit

à vingt-et-un jours. Au-delà de cette durée, la clause prévoyant une indemnisation du locataire sera valable⁽²⁴⁾.

Le bailleur, en cas de carence du preneur, après un commandement infructueux, peut renoncer à poursuivre la résiliation et souscrire une assurance pour le compte du locataire, dont le montant est récupérable sur celui-ci par douzième avec le loyer. Mais préférera-t-il poursuivre le bail vis-à-vis d'un locataire négligeant son assurance plutôt que de mettre en œuvre la clause résolutoire ?

G – La colocation

C'est la première fois qu'un statut locatif d'ordre public concerne précisément la colocation⁽²⁵⁾, qui pose des problèmes récurrents⁽²⁶⁾. Un contrat-type doit être prévu par décret. Le texte envisage deux hypothèses :

- soit un bail est établi au profit de plusieurs locataires ;
- soit le bailleur conclut un bail distinct au profit de chacun des locataires.

La seconde solution, apparemment plus avantageuse en matière d'allocation logement, présente l'inconvénient d'être assimilée à une division de l'immeuble au sens de l'article L. 111-6-1 du CCH.

1) Colocation, division et décence

La colocation est assimilée à une division en jouissance au sens de l'article L. 111-6-1 du CCH, ce qui impose le respect d'une surface et d'un volume habitables supérieurs ou égaux à 14 m² et 33 m³ ainsi qu'une installation d'alimentation en eau potable, une évacuation des eaux usées, un accès à la fourniture de courant et un diagnostic amiante et risque de saturnisme.

La superposition de baux au profit de chaque colocataire va être, la plupart du temps, exclue de ce chef. D'ailleurs, actuellement, la location d'une chambre dans un appartement ne respecte pas les règles de la décence, lorsque la cuisine et la salle de bains sont partagées

(20) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-2, modifié.

(21) L. n° 2010-238, 9 mars 2010, JO 10 mars, art. 2, modifié ; CCH, art. L. 129-8, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 3.

(22) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-3, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(23) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(24) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 4, r), modifié.

(25) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8-1, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(26) V. notamment, Humblot-Catheland B., note sous Cass. 3^e civ., 30 oct. 2013, n° 12-21.034 et Cass. 3^e civ., 30 oct. 2013, n° 12-21.973, Rev. loyers 2013/942, n° 1691, p. 489.

entre colocataires⁽²⁷⁾. La loi envisage donc une adaptation du décret sur la décence en matière de colocation⁽²⁸⁾.

Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires devra respecter les dispositions en matière de loyer et de plafonnement⁽²⁹⁾.

2) Colocation et assurances

Le bailleur pourra souscrire une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires, comme en cas de locataire unique, tant que les locataires ne fournissent pas une attestation d'assurance.

3) Colocation et paiement des charges

Au choix des parties, le paiement des charges se fera soit par le versement d'une provision avec une régularisation annuelle⁽³⁰⁾, soit par le versement d'un forfait de charges en rapport avec le montant des charges précédentes, mais sans régularisation ultérieure, révisable chaque année avec le loyer.

4) Colocation et garanties de loyers

Dans l'hypothèse où un colocataire est tenu solidairement au paiement des loyers ou que son loyer est couvert par un cautionnement, deux cas se présentent :

– la solidarité du loyer ou l'engagement de caution à l'égard du locataire sortant cesse immédiatement lorsque le congé a été délivré et qu'un nouveau colocataire remplace le sortant ; on devine là une forte motivation pour le locataire sortant à se trouver un successeur ;

– à défaut de nouveau colocataire signataire, la garantie du locataire perdure six mois au-delà de la date d'effet du congé.

Le bailleur va donc encourir un risque d'impayés, si les colocataires restant dans les lieux ne peuvent trouver de remplaçant et ne peuvent assurer le surcoût.

Enfin, le contrat de cautionnement en matière de loyers dus par un ou plusieurs locataires devra naturellement viser le colocataire garanti, dont le congé libérera la caution.

H – Modification de l'article 1751 du Code civil

En ce qui concerne les époux, l'article 1751 modifié conserve sa construction précédente : la cotitularité joue quel que soit le régime matrimonial, et même si le bail a été conclu avant le mariage⁽³¹⁾. Ce qui justifie l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, qui rend opposable au conjoint les notifications ou significations faites par le bailleur non informé du mariage intervenu postérieurement à la conclusion du bail.

Mais, pour la première fois, la cotitularité légale du bail, jusque-là réservée aux époux, est accordée aux partenaires pacsés, s'ils en font la demande conjointement. L'article 9-1 précité, en ce qu'il vise le partenaire lié par un Pacs, va enfin trouver une utilité. Avant cette réforme, il était inutile de prévoir l'opposabilité au partenaire pacsé dans la mesure où ce dernier, non signataire du bail, ne pouvait revendiquer aucun droit sur le bail conclu par son partenaire..., à l'exception du transfert du bail à son profit en cas d'abandon de domicile ou de décès⁽³²⁾. On supposera que cette demande, qui est en réalité plutôt une déclaration, sera faite dans le bail.

Un nouvel article 1751-1 du Code civil prévoit la possibilité d'une attribution judiciaire du droit au bail au profit du partenaire pacsé, le bailleur étant appelé à l'instance. La demande sera appréciée en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties.

I – Le congé

1) Congé pour reprise par le bailleur

Le congé doit désormais indiquer la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise⁽³³⁾, alors que la Cour de cassation avait jugé cette mention facultative⁽³⁴⁾. Le bailleur doit également justifier du caractère réel et sérieux de la reprise⁽³⁵⁾. Là aussi, le texte s'oppose à la jurisprudence traditionnelle,

(27) CA Paris, pôle 4, ch. 3, 14 nov. 2013, n° RG : 12/04496, Rev. loyers 2014/943, n° 1727, p. 20, note Brena S.

(28) D. n° 2002-120, 30 janv. 2002, JO 31 janv. ; L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8-1, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er}.

(29) Sur ces dispositions, v. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17, 17-1, 17-2 et 25-9.

(30) Sur cette provision, v. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 23.

(31) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 4.

(32) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 14.

(33) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(34) Cass. 3^e civ., 2 févr. 2000, n° 98-13.690, Bull. civ. III, n° 21.

(35) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

favorable au bailleur, qui écartait le contrôle *a priori* de la reprise⁽³⁶⁾.

2) Contrôle de la faculté pour l'acquéreur d'un bien occupé de délivrer congé

Bien souvent, pour éviter le risque d'une préemption, ou d'une division de l'immeuble, si l'acquéreur pouvait être "titré" plus de six mois avant le terme du bail, un montage consistait à céder le logement occupé ; l'acquéreur donnait alors congé soit pour reprise, soit pour motif légitime et sérieux.

Ce mécanisme est en partie paralysé, tout au moins différé, puisque le droit de donner congé est désormais limité pour le nouvel acquéreur. Le système diffère suivant que l'acquéreur veut donner un congé pour reprise ou pour vendre à son tour :

– s'il s'agit d'un congé pour reprise délivré par l'acquéreur de l'immeuble loué, et qu'il reste moins de deux ans de bail à courir, l'acquéreur ne pourra donner congé pour le terme du bail ; il devra attendre un délai de deux ans avant de donner congé ; le congé va donc être délivré pour une date qui ne correspondra pas à la date d'expiration du bail ;

– s'il s'agit d'un congé pour vendre, il n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours⁽³⁷⁾.

Exemple

Un bail conclu à compter du 1^{er} juillet 2012 arrive à expiration le 30 juin 2015. L'immeuble est cédé le 1^{er} avril 2014. Le locataire est informé de la vente de son logement en application du dernier alinéa de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. L'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, devra attendre le 2 avril 2016 pour délivrer un congé pour reprise et le 30 juin 2018 pour délivrer un congé pour vendre, en respectant le délai de préavis de six mois.

Le congé pour motif réel et sérieux est passé à travers les mailles du filet. Pourtant, ce type de congé peut être utilisé par les investisseurs qui ont des projets de rénovation réels et importants exigeant la libération des lieux⁽³⁸⁾. Ils pourront donc toujours acquérir le logement occupé et donner congé pour le terme du bail en utilisant ce motif.

(36) Cass. 3^e civ., 4 mai 2010, n° 09-15.371, Rev. loyers 2010/909, n° 1192, p. 321.

(37) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(38) Cass. 3^e civ., 7 févr. 1996, n° 94-14.339, Bull. civ. III, n° 34.

Le juge peut désormais se saisir d'office, si la motivation du congé n'est pas justifiée par des éléments « *sérieux et légitimes* »⁽³⁹⁾. Ce principe peut modifier profondément la jurisprudence actuelle et déboucher sur de nombreux contentieux. Les motifs légaux du congé ne sont donc plus péremptoirs. La légitimité du motif d'un congé ne repose que sur le libre exercice du droit de propriété. L'appréciation judiciaire du caractère sérieux du motif rappelle la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. Sur son fondement, le bailleur ne peut justifier d'un congé pour reprise s'il dispose déjà d'un appartement correspondant à ses besoins⁽⁴⁰⁾. Les bailleurs devront-ils justifier d'un besoin de trésorerie pour délivrer un congé pour vendre ?

3) Congé pour vendre

L'article 15, II, de la loi du 6 juillet 1989 ne subit qu'une seule modification. Le degré de parenté entre le bailleur et l'acquéreur, privant le locataire de son droit de préemption, est réduit de quatre à trois⁽⁴¹⁾. Ainsi, le bailleur qui veut vendre à son cousin germain devra préalablement purger le droit de préemption du locataire.

Quant aux congés pour vendre visés à l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, dans le cadre d'une vente par lots, la possibilité de reconduction du bail pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 est accordée dès la vente de cinq logements, et non plus de dix⁽⁴²⁾. Cette disposition est applicable aux baux en cours pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la loi⁽⁴³⁾.

Un nouveau cas de prorogation du bail est créé à l'article 11-2, nouveau, de la loi du 6 juillet 1989. En cas de mise en copropriété d'un immeuble indivis de cinq logements ou plus, les baux en cours sont prorogés de trois années supplémentaires, si l'immeuble est situé dans une zone d'encadrement des loyers⁽⁴⁴⁾.

4) Suspension des congés

Le bailleur ne pourra pas délivrer de congé, et la durée des baux sera suspendue, en cas, notamment, d'insalubrité ou d'immeuble menaçant ruine⁽⁴⁵⁾.

(39) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(40) L. n° 48-1360, 1^{er} sept. 1948, art. 19.

(41) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(42) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(43) L. n° 2014-336, 24 mars 2014, art. 14, 2°.

(44) Sur ces zones, v. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17, I, modifié.

(45) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

5) *Préavis raccourci*

Le délai de préavis du locataire est toujours de trois mois⁽⁴⁶⁾. Mais le panel des motifs de préavis raccourci à un mois s'est élargi à de nouveaux cas :

– si le logement est situé sur une zone de réglementation des loyers visée par l'article 17, I, alinéa 1^{er}, de la loi du 6 juillet 1989, dite "zone tendue", détaillée en page 170 de la présente Revue ;

– si l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile indépendamment de son âge ; il n'est plus nécessaire d'être âgé de plus de soixante ans ;

– si le locataire est bénéficiaire d'une allocation handicapé ;

– si le locataire est attributaire d'un logement visé à l'article L. 351-2 du CCH (logement HLM, logement conventionné).

Mais il faut indiquer dans le congé le motif de réduction du préavis : c'est la fin de la jurisprudence admettant la justification tardive du motif du préavis raccourci⁽⁴⁷⁾.

6) *Admission du congé par remise en main propre*

Le texte prévoit officiellement, outre le congé notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) ou signifié par huissier, la notification avec remise en main propre contre récépissé ou émargement⁽⁴⁸⁾.

Est ainsi consacrée l'application aux baux d'habitation des dispositions prévues par l'article 667 du Code de procédure civile, modifié par le décret n° 2012-66 du 20 janvier 2012 (JO 22 janv.) : « *La notification en la forme ordinaire peut toujours être faite par remise contre émargement ou récépissé alors même que la loi n'aurait prévu que la notification par la voie postale* ».

Cette disposition, dont on ne peut que se féliciter, va notamment permettre aux bailleurs de trouver une autre issue que l'acte extrajudiciaire pour les locataires qui ne vont pas chercher leur lettre recommandée à la Poste dans les six mois précédent le terme du bail⁽⁴⁹⁾.

(46) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(47) Cass. 3^e civ., 2 mai 2012, n° 11-15.096, Rev. loyers 2012/928, n° 1458, p. 266.

(48) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(49) Cass. 3^e civ., 13 juill. 2011, n° 10-20.478, Bull. civ. III, n° 129, Rev. loyers 2011/920, n° 1334, p. 362, note Humblot-Catheland B.

7) *Tarifification de la fraude*

La justification frauduleuse d'un congé est désormais tarifée⁽⁵⁰⁾. La sanction est une amende pénale plafonnée à 6 000 euros pour une personne physique et 30 000 euros pour une personne morale. Elle n'exclut pas une action en dommages-intérêts au profit du locataire.

8) *Accroissement de la protection du locataire âgé avec de faibles ressources*

Le locataire âgé avec de faibles ressources peut s'opposer à la délivrance d'un congé sans offre d'un logement de remplacement correspondant à ses besoins et possibilités⁽⁵¹⁾.

Les conditions d'âge et de ressources sont modifiées pour une protection accrue du locataire. L'âge est abaissé de 70 à 65 ans et le plafond des ressources est désormais celui de l'attribution des logements conventionnés, et non plus une fois et demie le montant annuel du SMIC.

Cette protection est anéantie, si le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans (et non plus de soixante ans) ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources de l'attribution des logements conventionnés. Si les conditions sont toujours cumulatives pour le locataire et alternatives pour le bailleur, l'âge pris en compte est désormais le même pour les deux parties⁽⁵²⁾.

J – La fixation du loyer

L'un des principaux bouleversements de la loi nouvelle concerne la fixation du loyer et la possibilité pour le locataire de contester le montant du loyer.

1) *Les observatoires locaux des loyers*

Des observatoires des loyers avaient été créés à l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989.

La loi nouvelle les remplace par des « *observatoires locaux des loyers* », qui ont pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

(50) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, IV, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(51) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, III, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5.

(52) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, III, modifié.

Le parc de référence est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou mixte, à l'exception, notamment, des logements sociaux.

Ces observatoires doivent être agréés par le ministre chargé du Logement dans des conditions qui seront fixées par décret⁽⁵³⁾.

L'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 est modifié en ce sens. Quant à l'article 17 de cette même loi, il est complètement refondu.

2) La fixation du loyer des nouvelles locations

La loi ALUR définit des zones, que la pratique appelle déjà des « zones tendues ». Il s'agit plus précisément des « 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 (...), qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social »⁽⁵⁴⁾. Ces dispositions d'encadrement des loyers, notamment à Paris et dans les grandes agglomérations, devraient être applicables à compter de l'automne prochain⁽⁵⁵⁾.

Ces zones seront dotées d'un observatoire local des loyers, prévu à l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989, et un décret fixera la liste des communes comprises dans ces zones.

Dans ces zones tendues, le préfet fixera chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence est le loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers.

La loi votée prévoyait que le loyer de référence majoré ne pouvait être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence, et le loyer de référence minoré, à un montant supérieur au loyer de référence diminué de 30 %. Les loyers de référence, majorés et minorés, étaient fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence en fonction de la dispersion

des niveaux de loyers observés par l'observatoire local des loyers. Le Conseil constitutionnel a considéré, dans sa décision du 20 mars 2014, qu'en permettant que les conditions d'exercice de la liberté contractuelle varient sur le territoire national en fonction de ce critère de dispersion, indépendant de celui des catégories de logement et des secteurs géographiques, le législateur avait méconnu le principe d'égalité⁽⁵⁶⁾.

Le critère de dispersion des niveaux de loyer est donc supprimé, et les loyers de référence majorés et minorés ne peuvent plus varier :

– le loyer de référence majoré excède de 20 % le loyer de référence ;

– le loyer de référence minoré est inférieur de 30 % au loyer de référence.

Lors d'une première location, le loyer ne peut excéder le loyer de référence majoré. S'il l'excède, le locataire peut engager une action en diminution de loyer⁽⁵⁷⁾. La loi ne précise ni les modalités de cette action ni le délai dans lequel elle peut être engagée, contrairement à l'action ouverte au locataire en cas de renouvellement du bail. Il s'agit probablement d'un oubli.

La loi votée prévoyait également que si le logement présentait des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature ou leur ampleur, un complément de loyer exceptionnel pouvait être appliqué. Le Conseil constitutionnel considère qu'en réservant la faculté d'un complément de loyer à des caractéristiques exceptionnelles, le législateur a entendu interdire qu'un tel complément de loyer puisse être appliqué du seul fait que le logement présente des caractéristiques déterminantes pour la fixation du loyer qui ne sont pas prises en compte par la définition des catégories de logements et des secteurs géographiques. Ce faisant, le législateur a porté à l'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi⁽⁵⁸⁾.

Le caractère exceptionnel disparaît en conséquence de la loi. Il en résulte qu'un complément de loyer peut être appliqué à un logement présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. On peut s'interroger sur le sort de cette disposition, les caractéristiques de localisation

(53) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(54) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17, I, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(55) V. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), n° spécial, ANIL, mars 2014, p. 12.

(56) Cons. const., 20 mars 2014, n° 2014-691 DC, JO 26 mars, § 27.

(57) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17, II, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(58) Cons. const., 20 mars 2014, n° 2014-691 DC, § 26.

ou de confort n'étant aucunement définies. Les modalités d'application de cette mesure seront précisées par un décret en Conseil d'État, lequel devrait permettre de clarifier les conditions d'application de ce complément de loyer.

Le locataire pourra contester ce complément de loyer devant la commission départementale de conciliation dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail, et il appartiendra au bailleur de justifier des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

À défaut de conciliation, le locataire disposera d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer.

Hors des zones tendues, le loyer des nouvelles locations est librement fixé⁽⁵⁹⁾.

3) La révision du loyer

La révision du loyer interviendra chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), comme c'est le cas actuellement. Mais son application ne sera plus automatique :

- si le bailleur ne fait pas application de la clause de révision, il est forclos un an après la date à laquelle elle aurait dû être appliquée ;
- s'il fait jouer la clause dans le délai d'un an, la révision ne prend effet qu'à compter de la date de la demande⁽⁶⁰⁾.

4) Les travaux d'amélioration

Comme à l'heure actuelle, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration que le bailleur fera exécuter et de la majoration de loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action du locataire en diminution de loyer⁽⁶¹⁾.

(59) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17, III, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(60) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17-1, I, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(61) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17-1, II, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

5) La fixation du loyer en renouvellement

a) Fixation du loyer dans les zones tendues

Lors du renouvellement du bail, le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer, hors montant du complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré, ce qui est nouveau⁽⁶²⁾.

Mais si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer.

Chacune des parties peut donc à la fois former une demande de fixation du loyer et contester la demande formée par son cocontractant.

Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant au moins six mois avant le terme du bail pour le bailleur. Ce délai est de cinq mois pour le locataire.

La loi prévoit que le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Cette disposition est incompréhensible et il s'agit vraisemblablement d'une coquille : ce ne peut être que le loyer de référence majoré qui ne peut être dépassé.

La proposition de nouveau loyer faite par le bailleur ou le locataire, selon les cas, doit reproduire les dispositions de l'article 17-2, I, de la loi du 6 juillet 1989 et mentionner le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à la déterminer.

Il est prévu que les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Un décret en Conseil d'État définira les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois, sauf dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, où il est de six.

(62) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17-2, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

Ces dispositions relatives aux loyers de référence sont identiques aux dispositions de l'ancien article 19 de la loi du 6 juillet 1989 (qui est supprimé), à l'exception de l'obligation de choisir, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans, obligation qui n'existe plus. Mais la loi nouvelle ne fait pas obligation de joindre ces références à la notification, ce qui résulte vraisemblablement d'un oubli.

Comme le prévoyait l'article 17, c), ancien, de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur fait une proposition de nouveau loyer, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation.

À défaut d'accord constaté par cette commission, le juge peut être saisi avant le terme du bail. S'il n'est pas saisi, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé.

Selon la durée du bail, la hausse du loyer s'applique par tiers ou par sixième. Toutefois, elle s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis, lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 %, si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans, outre la révision.

Cette limitation ne s'applique qu'en cas de hausse du loyer demandée par le bailleur et non en cas de baisse de loyer demandée par le locataire.

b) Fixation du loyer hors des zones tendues

Le loyer peut donner lieu à réévaluation s'il est manifestement sous-évalué. Les dispositions de l'ancien article 17, c), de la loi du 6 juillet 1989 sont intégralement reprises dans le II de l'article 17-2, nouveau, de cette même loi⁽⁶³⁾.

6) Le blocage des loyers et la commission départementale de conciliation

Alors que l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait seulement la possibilité de fixer par décret le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants

(63) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

et des contrats renouvelés dans certaines zones géographiques, la loi nouvelle prévoit que, dans les zones tendues, un décret fixera annuellement ce montant⁽⁶⁴⁾. La commission départementale de conciliation est compétente en cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, et sa saisine constitue un préalable obligatoire à celle du juge.

Sa composition et ses règles de fonctionnement, fixés par l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989, ne sont pas modifiées. La commission devient cependant compétente pour les litiges relatifs au congé⁽⁶⁵⁾.

À défaut de conciliation des parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, sa propre position.

7) La quittance

Deux alinéas sont ajoutés à l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyant que :

- aucun frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire ;
- le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance avec l'accord exprès du locataire⁽⁶⁶⁾.

8) Le dépôt de garantie

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 est assez profondément modifié⁽⁶⁷⁾.

Les modalités de remise des clés par le locataire sont précisées : les clés peuvent être remises au bailleur ou à son mandataire, en main propre ou par LRAR.

Le locataire doit indiquer, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile, afin de restitution du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est restitué au locataire dans un délai maximum d'un mois à compter de la remise des clés, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

(64) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 18, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(65) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 20, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(66) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(67) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Il est prévu une disposition nouvelle : à défaut de restitution dans les délais légaux, le dépôt de garantie est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

9) *Le cautionnement*

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait qu'un cautionnement ne pouvait être demandé par un bailleur ayant souscrit une assurance "loyers impayés", sauf en cas de logement loué à un étudiant ou à un apprenti.

Cette interdiction est maintenue, mais le texte nouveau précise la sanction en cas de violation de cette règle : le cautionnement est nul. Par ailleurs, la règle est étendue à toute autre forme de garantie. Toutefois, elle ne s'applique pas au dépôt de garantie prévu à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989⁽⁶⁸⁾.

10) *Les pièces interdites*

Les documents que le bailleur ne pouvait demander à un candidat locataire étaient énumérés à l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989. Désormais, un décret en Conseil d'État en dressera la liste⁽⁶⁹⁾.

Par ailleurs, il est dorénavant interdit d'imposer, préalablement à l'établissement du bail, la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

Enfin, les manquements à cet article sont punis d'une amende administrative prononcée par le préfet : 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.

11) *Les charges*

L'article 23 de la loi n'est pratiquement pas modifié, sauf quelques aménagements. Trois modifications doivent retenir notre attention.

Tout d'abord, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs peut être communiquée au locataire.

À compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur devra transmettre au locataire, s'il le lui demande, le récapitulatif des charges par voie dématérialisée ou par voie postale.

Enfin, si la régularisation des charges n'a pas été faite avant le terme de l'année civile suivant l'année d'exigibilité, le paiement par le locataire pourra être effectué par douzième, s'il en fait la demande⁽⁷⁰⁾.

II – LES LOCATIONS DE LOGEMENTS MEUBLÉS

L'on ne peut que se féliciter de l'intégration dans le même texte de loi des locations de logements de résidence principale, qu'il s'agisse de locaux nus ou meublés.

Les locations autrefois soumises aux dispositions de l'article L. 632-1 du CCH relèvent désormais du Titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989, auquel renvoie l'article L. 632-1 du CCH.

Cette intégration est accompagnée d'une large reproduction des dispositions du Titre I^{er}. Il fallait bien admettre que la fourniture de meubles suffisants était un moyen simple de détourner une législation contraignante pour les bailleurs. Désormais, l'intérêt résiduel de la location en meublé est la durée d'un an et l'absence de droit de préemption en cas de délivrance d'un congé en vue de la vente, car les deux législations ont une large zone commune.

A – Le périmètre de la location en meublé

Le bail doit porter sur la résidence principale du locataire. Seront donc exclues les locations en meublé saisonnières. Il faut prendre garde de bien distinguer le périmètre général des locations en meublé et un cercle plus restreint qui ne concerne que certaines catégories de locations en meublé. Ces dernières échapperont à la réglementation des loyers, notamment les locations en meublé dans les résidences étudiantes ou de tourisme⁽⁷¹⁾.

(68) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(69) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 22-2, modifié ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6.

(70) Pour les autres aménagements, v. L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 6, I, 12°.

(71) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-3, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

Un contrat-type sera défini par décret. Le texte de l'article 25-4 reprend la définition jurisprudentielle du mobilier permettant d'assurer la vie quotidienne⁽⁷²⁾. Il prévoit ainsi qu'« un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ». La liste du mobilier nécessaire sera définie par décret.

L'inventaire sera établi lors de l'état des lieux sans surcoût⁽⁷³⁾. Le dépôt de garantie est limité à deux mois de loyer en principal⁽⁷⁴⁾.

La durée du bail demeure d'au moins un an et peut être réduite à neuf mois pour les étudiants, mais sans possibilité de tacite reconduction. À défaut de congé, le bail est renouvelé pour la même durée d'une année⁽⁷⁵⁾.

B – Le congé

Le congé doit être donné par LRAR ou par acte d'huissier⁽⁷⁶⁾. Le texte ne reprend pas la possibilité d'une remise en main propre contre récépissé ou émargement comme pour les locaux nus. Il s'agit sans doute d'un oubli, car la différence de traitement ne s'explique pas.

Le délai de préavis se compte à partir de la date de réception de la lettre recommandée. Le locataire peut donner congé à tout moment moyennant un préavis d'un mois, même pour les baux de neuf mois.

Le bailleur doit respecter un préavis de trois mois et motiver son congé par la reprise, la vente ou le congé pour motif réel et sérieux. En cas de congé pour reprise, les mêmes mentions que pour les locaux nus sont exigées, notamment quant aux bénéficiaires de la reprise. Un tel congé est donc exclu pour les bailleurs personnes morales. Mais le congé motivé par la vente n'ouvre toujours pas de droit de préemption au profit du locataire.

Là aussi, le juge peut se saisir d'office si le congé ne lui apparaît pas justifié par des éléments sérieux et légitimes.

(72) Cass. 3^e civ., 9 févr. 2005, n° 03-15.128, Bull. civ. III, n° 35, RJDA 2005, n° 515.

(73) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-5, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

(74) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-6, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

(75) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-7, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

(76) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-8, I, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

Les règles générales des locations meublées s'alignent sur celles des locations nues. L'article 25-8, nouveau, de la loi du 6 juillet 1989 reprend la période de paiement du loyer pendant le préavis et l'amende pénale en cas de congé frauduleux⁽⁷⁷⁾.

Le locataire âgé de plus de soixante-cinq ans dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources des logements conventionnés est protégé, le bailleur devant lui offrir un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ; cette protection avait été étendue par la loi nouvelle aux personnes à la charge du locataire vivant habituellement dans le logement et remplissant ces conditions d'âge et de ressources, aussi bien pour les locations nues que pour les locations meublées. Le Conseil constitutionnel a annulé cette extension aux locations nues⁽⁷⁸⁾, qui reste, toutefois, applicable pour les locations meublées, de sorte que la personne à charge est protégée si elle occupe un logement meublé, mais ne l'est pas si elle occupe un logement nu.

C – L'encadrement des loyers

L'article 25-9, nouveau, de la loi du 6 juillet 1989 reprend le principe d'encadrement des loyers de l'article 17 de cette même législation et prévoit une majoration unitaire par mètre carré en raison du caractère meublé.

Ce système peut tendre à des iniquités selon le standing des meubles fournis. Les résidences avec services exploitées par un gérant, comme les résidences étudiantes ou de tourisme avec fournitures de prestations, échappent à cet encadrement des loyers. L'exception est justifiée par la particularité de ces locations en meublé, pour lesquelles le bailleur fournit des prestations supplémentaires⁽⁷⁹⁾. Le même système de paiement des charges, par provision ou par forfait à défaut de régularisation, est prévu⁽⁸⁰⁾.

D – Le maintien de l'article L. 632-1 du CCH

Dans sa version issue de la loi ALUR, l'article L. 632-1 du CCH traite essentiellement de la location en meublé sous l'angle de l'exploitant d'activité de loueur en meublé⁽⁸¹⁾.

(77) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-8, II et III, nouveaux ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

(78) Cons. const., 20 mars 2014, n° 2014-691 DC, § 11 et s.

(79) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-9, II, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

(80) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-10, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

(81) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 20.

Si l'exploitant est titulaire d'un bail commercial, il s'agit, en principe, d'une résidence avec fournitures de prestations de services. Si la durée du bail principal commercial le permet, le contrat de location en meublé sera d'une année. Si le bail commercial vient à expiration, ou si la cessation d'activité est envisagée, le bail peut avoir une durée inférieure à un an.

La notion de *bail commercial venant à expiration* est à notre avis trop floue. Un exploitant pourrait laisser son bail commercial se poursuivre par tacite prorogation, sans déclencher de renouvellement du bail, pour conclure des locations en meublé d'une durée inférieure à un an. L'assignation en résiliation du bail en meublé doit être notifiée au Préfet.

Le législateur n'a malheureusement pas résolu le problème des chambres louées en meublé dans un appartement qui, par hypothèse, ne peuvent remplir les règles de la décence, si celle-ci est appréciée au niveau de la chambre qui ne comporte pas de sanitaires ni de cuisine⁽⁸²⁾.

E – La compétence de la commission départementale de conciliation

La plupart des litiges concernant les locations en meublé relèveront de la Commission départementale de conciliation : l'état des lieux et du mobilier, le loyer, les congés, les charges locatives, le dépôt de garantie, les réparations et la décence du logement⁽⁸³⁾.

F – La location meublée de courte durée

Ce type de location, qui s'est beaucoup développé ces dernières années à Paris, et qui permet à des propriétaires de logements de les louer pour de courts séjours à des touristes, est dorénavant visé par les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH, relatif au changement d'usage des locaux situés dans les communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans les départements limitrophes de Paris.

L'article L. 631-7 du CCH est complété par un alinéa disposant que « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage* »⁽⁸⁴⁾.

(82) CA Paris, pôle 4, ch. 3, 14 nov. 2013, n° RG : 12/04496, précité.

(83) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-11, nouveau ; L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8.

(84) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 16.

Un nouvel article L. 631-7-1 A du CCH est créé par la loi nouvelle⁽⁸⁵⁾. Il prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de pratiquer ce type de location. La délibération fixe les conditions de délivrance et les critères de cette autorisation temporaire. Cette autorisation temporaire ne peut pas modifier la destination.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si le local constitue la résidence principale du loueur. Dans ce cas, aucune autorisation n'est nécessaire à condition de louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Si le local ne constitue pas la résidence principale du bailleur, celui-ci doit procéder à une déclaration en mairie.

Dans les communes de plus de 200 000 habitants, et dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la mairie⁽⁸⁶⁾, qui peut donner lieu à compensation telle que la transformation d'un autre local en habitation. Toute personne qui enfreint ce dispositif est passible d'une amende de 25 000 euros.

III – LES AUTRES DISPOSITIONS

A – Dispositions communes aux locaux nus et aux logements meublés

1) La garantie universelle des loyers

La loi ALUR crée un nouvel article 24-2 dans la loi du 6 juillet 1989, instaurant une garantie universelle des loyers (GUL), qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2016⁽⁸⁷⁾. Il s'agit d'un dispositif qui a pour objet de couvrir les bailleurs, sous la forme d'un système d'aides, contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

Cette garantie s'appliquera aux baux initiaux ou renouvelés des logements, meublés ou non, constituant la résidence principale du preneur, des logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

(85) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 16.

(86) CCH, art. L. 631-9, modifié.

(87) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 23.

tion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale.

Des aides sont versées au bailleur au titre de la garantie, à condition que :

- le bailleur n'ait pas demandé de cautionnement au locataire, sauf s'il s'agit d'un étudiant ou d'un apprenti ;
- le bailleur n'ait pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la GUL ;
- le logement soit décent ;
- le logement ne soit pas loué à l'un des ascendants ou descendants du bailleur, de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire pacsé ;
- le bailleur ait déclaré son bail auprès de l'agence de la GUL ;
- le bail soit conforme au bail type ;
- le bailleur demande le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) entre ses mains⁽⁸⁸⁾.

Le montant de l'aide versée au titre de la garantie est calculé par référence au montant des impayés de loyer, dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation, de la catégorie et de la surface du logement. Dans les zones tendues, le plafond est égal au loyer de référence et ce plafond peut être majoré lorsque le locataire est étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée déterminée ou demandeur d'emploi. L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers et n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence et pour une durée maximale fixée par voie réglementaire⁽⁸⁹⁾.

Un décret en Conseil d'État fixera les modalités d'application de cette garantie

Enfin, il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une Agence de la garantie universelle des loyers⁽⁹⁰⁾.

2) La modification des délais de prescription

L'article 7-1, nouveau, de la loi du 6 juillet 1989 prévoit deux délais de prescription raccourcie par rapport

(88) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24-2, I, B, nouveau.

(89) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24-2, I, D, nouveau.

(90) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24-2, II, nouveau.

à la prescription quinquennale classique édictée par l'article 2224 du Code civil pour les actions personnelles ou mobilières⁽⁹¹⁾.

Les actions dérivant du contrat de bail sont prescrites par 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. Il en est ainsi, par exemple, d'une demande en annulation d'une clause contraire à l'ordre public, énumérée à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989. Mais il eût été préférable de fixer comme point de départ la date de conclusion du bail, car le jour de la connaissance du droit est fluctuant.

En matière de révision du loyer, l'action du bailleur se prescrit par une année. Autrefois, elle se prescrivait, comme le loyer et l'action en répétition de l'indu, par période quinquennale⁽⁹²⁾. Les bailleurs devront donc être vigilants.

B – Un nouveau droit de préemption communal

Aux termes de l'article 10, I, de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 (JO 4 janv.), le preneur d'un local d'habitation dispose d'un droit de préemption lors de la première vente après la mise en copropriété de l'immeuble, outre un droit de préemption subsidiaire dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur.

La loi nouvelle ajoute deux alinéas au I de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975⁽⁹³⁾.

Cet article prévoit dorénavant que si le locataire ne préempte pas, le bailleur doit communiquer, sans délai, les prix et conditions de la vente au maire de la commune, qui dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption afin d'assurer le maintien dans les lieux du locataire.

Le maire peut, soit décider d'acquérir le logement au prix déclaré, soit proposer de l'acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par le juge de l'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision

(91) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1^{er} ; pour les locations en meublé, v. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-3, nouveau.

(92) Damas N., Gestion locative et réforme de la prescription, AJDI 2008, p. 735.

(93) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5, II.

définitive du juge ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

Si le bailleur omet de communiquer l'offre de vente au maire de la commune, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

Dans la mesure où le droit de préemption institué par l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 s'applique également aux ventes de parts ou actions de sociétés ayant pour objet la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet, la loi nouvelle prévoit que ce droit ne s'applique pas aux ventes consenties à des organismes HLM ni à des logements conventionnés⁽⁹⁴⁾.

Le seuil d'application du droit de préemption en cas de vente d'un immeuble par lots est modifié. Dans le cas d'une vente par lots de plus de dix logements dans un même immeuble, le locataire destinataire d'un congé pour vente pouvait demander la prorogation de son bail, afin de pouvoir disposer de son logement pendant une durée supplémentaire de deux ans à compter de la notification du congé⁽⁹⁵⁾. La loi nouvelle prévoit que cette disposition est

désormais applicable en cas de vente par lots de plus de cinq logements dans un même immeuble⁽⁹⁶⁾. Logiquement, le seuil d'application des dispositions de la loi Aurillac⁽⁹⁷⁾ passe de dix à cinq logements et l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 est modifié en ce sens⁽⁹⁸⁾.

CONCLUSION

Au terme de cette étude, l'impression générale mentionnée en introduction se confirme : tout est réglementé, la location nue comme la location meublée, et encore faut-il patienter, puisqu'une quinzaine de décrets d'application sont annoncés, qui régleront toutes les situations, jusque dans les moindres détails. Mais plus on va dans le détail, plus on crée de situations potentiellement contentieuses ; les juges n'ont pas fini d'interpréter la pensée du législateur. Par ailleurs, et sauf exception, la loi n'est pas d'application immédiate aux baux en cours, qui restent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, de sorte que les règles relatives aux congés, par exemple, seront différentes selon que le bail aura été signé avant ou après la promulgation de la loi.

Règles applicables	Location vide	Location meublée
Durée du bail	3 ans minimum (6 ans pour le bailleur personne morale)	Un an minimum (9 mois pour les étudiants, sans tacite reconduction)
Congé du bailleur	– préavis de 6 mois ; le congé est motivé par la reprise, la vente ou motif réel et sérieux – protection du locataire âgé avec de faibles ressources	– préavis de trois mois – motivation du congé identique, mais pas de droit de préemption – même protection du locataire âgé avec de faibles ressources
Congé du locataire	Préavis de trois mois, sauf exceptions	Préavis d'un mois
Fixation du loyer	Loyer de référence en zone tendue avec possibilité d'un complément de loyer	– loyer de référence avec majoration au mètre carré pour les meubles – possibilité de complément de loyer, sauf pour les résidences services
Garantie du loyer	– dépôt de garantie : 1 mois de loyer – GUL facultative	– dépôt de garantie : 2 mois de loyer – GUL facultative
Aménagements contractuels	Clause de révision, de travaux d'amélioration du logement avec augmentation du loyer	Clause de révision, de travaux d'amélioration du logement avec augmentation du loyer
Équipement du logement	Interdiction d'une clause imposant la location d'équipements	– mobilier nécessaire pour vivre, dormir et manger – liste fixée par décret

(94) L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10, III, modifié.

(95) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-1.

(96) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5, I.

(97) L. n° 2006-685, 13 juin 2006, JO 14 juin.

(98) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5, II.