

Loi Alur et location : Ce qui a changé

Description

La [loi ALUR, loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové](#), a entraîné d'importantes modifications concernant la location, particulièrement en matière de [contrat de location meublée](#). En effet, cette loi a permis de soumettre les locations meublées à titre de résidence principale à la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs. Cette loi a aussi créé un dispositif d'encadrement du prix des loyers et d'autres mesures visant à améliorer l'accès à un logement.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Loi ALUR et location meublée

La modification la plus significative apportée par la loi Alur est celle concernant le nouveau champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : les locations meublées servant de résidence principale sont soumises aux dispositions de cette loi. Une location meublée est définie comme 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.

Les éléments de mobilier nécessaire pour une location meublée sont fixés par le [décret du 31 juillet 2015](#). Ce dernier énumère les éléments suivants :

- literie comprenant couette ou couverture
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- plaques de cuisson
- four ou four à micro-ondes
- réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à – 6 °C
- vaisselle nécessaire à la prise des repas
- ustensiles de cuisine
- table et sièges

- étagères de rangement
- luminaires
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

Le contrat d'une location meublée doit être établi par écrit et respecter un contrat type défini par décret.

Le contrat type de location meublée défini par décret contient uniquement les clauses essentielles du contrat. En plus de ces clauses types, le locataire et le bailleur doivent respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux baux d'habitation en général. Ces dispositions doivent être mentionnées dans une notice d'information jointe à chaque contrat de location.

Les clauses essentielles et donc obligatoires dans chaque contrat de location meublée sont :

- la désignation des parties : le contrat doit donc mentionner les prénom et nom du bailleur s'il s'agit d'une personne physique (un particulier) ou sa dénomination s'il s'agit d'une personne morale ; le domicile ou le siège social ; éventuellement l'adresse électronique du bailleur. Il est également nécessaire de préciser la qualité du bailleur (personne physique ou morale). En cas de personne morale, il faut préciser s'il s'agit d'une SCI (société civile immobilière). Lorsque le bailleur donne procuration à une personne pour le représenter (ex : agent immobilier) , les coordonnées du mandataire doivent être renseignées. Les informations permettant l'identification du locataire doivent être mentionnées (nom, prénom etc).
- la consistance du logement loué : à savoir la localisation du logement (adresse précise), le type d'habitat (immeuble collectif ou individuel), la période de construction, la surface habitable en m2, le nombre de pièces principales, s'il en existe, les autres parties du logement telles que la terrasse, le balcon, les éléments d'équipements du logement comme l'existence d'une cuisine équipée, la modalité de production de chauffage (individuel ou collectif), la modalité de production d'eau chaude sanitaire (individuelle ou collective).
- la destination des locaux, c'est-à-dire s'il s'agit d'un usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation. S'il y en a, la désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire tels qu'une cave.
- l'énumération des équipements existants : ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage etc ; les accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de raccordement

internet etc).

- la date de prise d'effet et durée et du contrat : ex : durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant. A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'1 an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Bon à savoir ! Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment en. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

- le montant du loyer et les [charges locatives](#) : le montant du loyer mensuel initial doit être précisé et éventuellement les modalités de révision du loyer. Les modalités concernant les charges récupérables doivent aussi être précisées : les provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait.
- les modalités de paiement du loyer : la date à laquelle le paiement est dû. Les modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous évalué doivent aussi être précisées en cas de renouvellement de contrat.
- les travaux : s'il y a lieu le montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ; la majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements ; la diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : dans ce cas, la durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées sont à préciser.
- les garanties : s'il y a lieu, le montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire.

Attention ! Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à deux mois de loyers hors charges.

- une clause résolutoire s'il y a lieu : il faut alors indiquer dans ce cas les modalités

de résiliation de plein droit du contrat. Par exemple, l'application de cette clause en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges aux dates convenues, en cas de non versement du dépôt de garantie, en l'absence de souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice.

- les honoraires de location, si le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin (à savoir un agent immobilier). Dans ce cas, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations suivantes :

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations 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 la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

La répartition des honoraires entre le bailleur et le locataire doit ainsi être précisée. Le bailleur prend à sa charge : les prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail. Il faut alors indiquer le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail. S'il y a lieu, la prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée doit être indiquée (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation).

Le locataire, quant à lui, doit supporter les prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail. Les prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail doivent alors être détaillées. Concernant la prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée, le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation est à préciser.

- énoncer les [annexes du contrat de location](#) : par exemple, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ; un dossier de diagnostic technique comprenant un diagnostic de performance énergétique ; un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ; le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ; le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ; le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs peut aussi être annexée au bail. Un [état des lieux](#), un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être remis au locataire.

Le contrat de location meublée doit contenir la date et le lieu de signature ainsi que la signature du bailleur ou de son mandataire (ex : agent immobilier) et celle du locataire.

Par ailleurs, il est possible pour le locataire et le bailleur d'envisager d'autres clauses que celles mentionnées plus haut à condition de respecter les exigences légales et réglementaires. Toutefois, la loi Alur a également réputé des [clauses non écrites](#).

Zoom : La rédaction du contrat de location est donc une tâche nécessitant minutie et rigueur. Afin d'alléger cette démarche et d'éviter toute erreur, **LegalPlace** vous propose des [modèles de contrats de location gratuits](#) à imprimer ! Il vous suffit simplement de choisir le type de contrat à remplir et nous nous occupons du reste.

Loi ALUR et encadrement des loyers

Un autre changement en matière de baux d'habitation est la création du dispositif d'encadrement des loyers en [zones tendues apporté par la loi Alur](#).

Ainsi, cette loi a prévu pour des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés pour les 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 sur l'ensemble du parc résidentiel existant, 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. Ces zones sont dotées d'un observatoire local des loyers.

Les arrêtés qui ont été pris en application depuis l'application de la loi Alur ont été récemment annulés. Il s'agit des arrêtés municipaux pour la commune de Paris depuis le 1er août 2015 et pour la commune de Lille depuis le 1er février 2017.

Les tribunaux administratifs de chacune de ces villes ont annulé les arrêtés, soulignant que l'encadrement des loyers ne devait pas se restreindre aux seules communes de Lille et de Paris mais devaient être mis en œuvre dans l'ensemble des agglomérations concernées. Ainsi, toutes les communes de l'agglomération lilloise et parisienne auraient dues être soumises à ces arrêtés.

Une autre mesure, celle de la garantie universelle des loyers, a été mise en place. La [garantie universelle des loyers \(GUL\)](#) ne doit pas être confondue avec la [Garantie Loyer Impayé \(GLI\)](#) qui est une assurance privée à laquelle le bailleur souscrit pour se protéger d'éventuels impayés de la part du locataire.