

Droit locatif social

Les principales incidences de la loi « Alur »

Mosaïque de dispositions dispersées entre le code de la construction et de l'habitation, la loi du 6 juillet 1989, le code pénal et celui des procédures civiles d'exécution, le droit locatif social a été substantiellement réformé par la loi « Alur » du 24 mars 2014.

LES AUTEURS

AGNÈS DANON,
avocate à la Cour

LUDOVIC FONTAINE,
élève avocat,
cabinet Seban
et associés

Le droit locatif social ne connaît pas de régime unique: les baux peuvent être régis par des dispositions qui diffèrent selon la qualité du bailleur et le financement du logement. Conformément à son objet, le logement social est favorable au locataire, faveur désormais accentuée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Alur », dont certaines dispositions sont d'application immédiate. Les bailleurs sociaux se trouvent ainsi face à une réglementation encore plus complexe leur imposant davantage d'obligations.

Incidences immédiates

Baux et procédures judiciaires en cours

● Obligations réaménagées

Non seulement, le paiement partiel du loyer avec le versement d'une allocation de logement « au bénéfice du bailleur » ne peut plus être considéré comme un défaut de paiement du locataire, mais encore, en cas de difficultés du locataire d'un logement conventionné, le propriétaire pourra accorder une remise sur loyers, financée par le produit du supplément de loyer de solidarité (SLS), conformément à l'article L.441-3-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

De plus, si le locataire ne justifie pas d'une assurance couvrant les risques locatifs, le bailleur pourra pallier sa carence en souscrivant une assurance pour son compte et à ses frais (loi du 6 juillet 1989, art. 7). Le locataire se verra alors réclamer une somme accessoire aux loyer et charges correspondant à cette prime d'assurance locative. Le cas échéant, il faudra modifier les clauses résolutoires insérées dans les baux pour inclure l'hypothèse de l'absence de paiement d'une prime d'assurance.

Par ailleurs, les justificatifs de charges locatives doivent désormais être tenus à la disposition du locataire dans des « conditions normales », pendant six mois à compter de leur envoi. Le bailleur doit également lui transmettre une note d'information sur les modalités de calcul des « charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaires collectifs ».

De plus, en cas de régularisation tardive, le paiement des charges pourra être effectué par douzième, si le locataire en fait la demande. En outre, pour réaliser les travaux prévus à l'article 7 (modifié) de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur devra informer le locataire qui ne pourra s'y opposer mais pourra obtenir une indemnité si ceux-ci excèdent vingt et un jours, voire tenter d'obtenir leur interdiction devant le juge. Enfin, la quittance pourra dorénavant, avec l'accord du locataire, lui être transmise par voie dématérialisée.

● Réduction de certains délais de prescription

La loi « Alur » réduit à trois ans le délai de prescription de toute action dérivant du bail (loi du 6 juillet 1989, art. 7-1). Ce délai concerne les actions en paiement et toutes celles liées au bail. Toutefois, les actions en révision des loyers sont désormais prescrites un an après « la date convenue par les parties dans le bail pour réviser ledit loyer ».

● Réforme des procédures d'expulsion

Les délais accordés, à la suite d'une décision d'expulsion, ne pourront, à présent, être inférieurs à trois mois, ni supérieurs à trois ans, selon l'article L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution (CPCE). La trêve hivernale, applicable aux personnes entrées dans les locaux par voie de fait, est prolongée jusqu'au 31 mars au lieu du 15 mars (CPCE, art. L.412-6). Enfin, le fait de forcer un tiers à quitter son logement sans avoir obtenu le concours de l'Etat sera puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende (code pénal, art. 226-4-2).

● Plafonnements du SLS et du loyer HLM

Le plafonnement du SLS par rapport au loyer au mètre carré est supprimé (CCH, art. L.441-4). A l'inverse, la mesure de limitation des hausses des loyers HLM, applicable pour la période 2011-2013, est reconduite jusqu'à fin 2016 (loi « Alur », art. 112).

Baux conclus à compter du 27 mars 2014

● Définition de la résidence principale

Jusqu'alors, l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 visait notamment, concernant son application, les « locations de

locaux à usage d'habitation principale». Désormais, ce critère, dont la terminologie devient «résidence principale», est défini ainsi: «logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation». Il s'agit d'un apport majeur de la loi «Alur» car, jusqu'alors, aucune durée d'occupation annuelle n'était imposée par cette loi.

● **Augmentation des délais de paiement pouvant être judiciairement accordés**

Dérogeant au délai maximal de droit commun de deux ans applicable jusqu'alors, le nouvel article 24 V de la loi du 6 juillet 1989 donne désormais au juge la possibilité d'accorder au locataire un délai de paiement pouvant aller jusqu'à trois ans.

● **Protection réaffirmée du candidat à la location**

Le choix du locataire ne doit pas reposer sur l'un des motifs discriminatoires définis à l'article 225-1 du code pénal. De même, le bailleur ne peut, sous peine d'être condamné à payer une amende administrative d'un montant maximal de 15000 euros, imposer au candidat à la location la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant (loi du 6 juillet 1989, art. 22-2).

● **Protection renforcée du locataire**

Sont, à présent, réputées non écrites les clauses autorisant le bailleur à percevoir des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble (loi du 6 juillet 1989, art. 4 i). Il en est de même pour les clauses qui imposent au locataire, en plus du paiement du loyer, de souscrire un contrat pour la location d'équipements (loi du 6 juillet 1989, art. 4 t). En outre, le dépôt de garantie devra être restitué au locataire dans le délai d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée (loi du 6 juillet 1989, art. 22).

Incidences différées

Dispositions dont la date d'application est fixée par la loi

● **A compter du 1^{er} janvier 2015**

Ce sera désormais au bailleur désirant assigner un locataire en résiliation de bail, sous peine d'irrecevabilité, de saisir la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives deux mois avant la délivrance de l'assignation. Par ailleurs, le bailleur devra transmettre au locataire, par voie dématérialisée, le récapitulatif du décompte des charges. S'agissant d'une obligation et non d'une faculté, et à la différence de la transmission dématérialisée de la quittance, les bailleurs devront s'organiser rapidement pour qu'une telle transmission soit opérationnelle dès le 1^{er} janvier 2015.

● **A compter du 8 mars 2015**

Il appartiendra dorénavant au bailleur, et non plus au locataire, d'installer les détecteurs de fumée dans les logements loués.

Dispositions dont l'application est reportée à un futur décret

● **Formalisme contractuel accru**

Le bail devra respecter un contrat type. L'état des lieux, soumis lui aussi à un modèle type, pourra être rectifié sur demande du locataire dans un délai de dix jours à compter de son établissement. En outre, devra être annexée au contrat de bail une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges. Enfin, le dossier de diagnostic technique annexé au bail devra désormais concerner l'amiante ainsi que l'installation d'électricité et le gaz.

● **Accès à la location facilité**

Une liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location par le bailleur sera définie par décret (loi du 6 juillet 1989, art. 22-2). En outre, les frais d'agence immobilière seront à la charge exclusive du bailleur. Subsiste, cependant, un partage des frais de visite, de constitution du dossier de location, de rédaction du bail et d'établissement d'état des lieux, mais leur montant ne pourra pas excéder un certain plafond par mètre carré de surface habitable (loi du 6 juillet 1989, art. 5-1).

● **Accès au logement social simplifié**

La loi «Alur» met en place un système national d'enregistrement de la demande par voie électronique et un droit à l'information pour le demandeur à un logement social. Elle modifie également le mode d'appréciation des ressources pour l'accès à un logement social (CCH, art. L.441-1 et L.441-2-1).

● **Possibilité de conserver le bénéfice d'aides au logement**

En cas de défaut de paiement du locataire de bonne foi, les aides personnelles au logement pourront être maintenues sur décision de l'organisme payeur (CCH, art. L.351-14).

À RETENIR

➤ **Formalisme renforcé.** Si la loi «Alur» semble pouvoir atteindre son objectif de protection du locataire, elle alourdit considérablement les règles de gestion locative et accroît les formalités à respecter pour faire judiciairement sanctionner le non-respect par le locataire de ses obligations financières.

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- Code des procédures civiles d'exécution, art. L.412-1 et s.