

Loi Alur-Duflot, la fin des ABUS ?

En cours d'examen par le Parlement, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) accroît la protection des locataires.

Rien ne change, mais tout se précise, petit à petit. Le projet de loi ne modifie pas fondamentalement les relations entre locataires et bailleurs, mais entérine de nouvelles « bonnes pratiques ».

VERS L'APPARITION DE CONTRATS TYPES

Un modèle de contrat de location, défini par décret, sera imposé, avec notamment l'indication du dernier loyer acquitté par le précédent locataire. Dans le même esprit, un modèle type d'état des lieux est également rendu obligatoire, avec la possibilité pour le locataire de le compléter pendant dix jours à compter de son établissement.

Deux nouveaux diagnostics — amiante et état de l'installation électrique — devront être fournis et annexés au contrat de location.

Les frais d'agence seront pris intégralement en charge par le propriétaire ; le partage des frais entre locataire et bailleur ne sera autorisé que pour les honoraires de rédaction de l'état des lieux et du bail, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

Les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat locataire ou à sa caution seront fixées par décret, cette énumération se substituant à l'actuelle liste des pièces interdites.

PÉNALISATION DES RETARDS DE PAIEMENT

Des pénalités de retard pourront être prévues dans le contrat de location, dans la limite de 5 % des sommes dues (30 % pour le dernier loyer si celui-ci n'a pas été intégralement versé à la fin du bail). Le bailleur qui voudra appliquer la clause de révision annuelle du loyer devra l'effectuer sans tarder, sous peine d'en perdre le bénéfice pour l'année écoulée.

Les pièces justificatives des charges devront être tenues à la disposition des locataires pendant six mois (au lieu d'un mois). Par ailleurs, en cas de régularisation tardive, un étalement du paiement du reliquat sera prévu.

Le bailleur pourra souscrire une garantie multirisque habitation pour le compte de son locataire et aux frais de ce dernier, si celui-ci ne lui a pas remis une attestation d'assurance, ce qui évitera une action en résiliation du bail.

La protection des locataires de logements loués meublés à titre de résidence principale sera rapprochée de celle des locataires de logements vides. En particulier, l'encadrement des loyers s'appliquera à la location meublée et le dépôt de garantie sera limité à deux mois de loyer hors charges. Par ailleurs, la liste des éléments que devra comporter nécessairement le mobilier sera fixée par décret.

DAVANTAGE DE CONTRÔLES EN FIN DE BAIL

Le locataire qui donne congé pourra se prévaloir d'un préavis réduit à un mois lorsque le logement est situé dans une zone dite « tendue » ou s'il perçoit l'allocation adulte handicapé.

Un justificatif du motif ouvrant droit au préavis réduit sera joint au congé.

De son côté, le bailleur qui veut reprendre son logement sera tenu de préciser dans un « congé pour habiter » la nature du lien qui l'unit au bénéficiaire de la reprise.

Le dispositif de protection du locataire âgé sera effectif dès lors que le preneur a plus de 65 ans (au lieu de 70 ans actuellement) et dispose de ressources dont le montant sera fixé par décret.

Sauf si le bailleur est âgé de plus de 65 ans (au lieu de 60 ans aujourd'hui) ou s'il dispose de ressources inférieures à 1,5 Smic (montant sans changement).

LE RETOUR DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le délai de restitution du dépôt de garantie sera ramené à un mois quand des travaux de remise en état ne sont pas nécessaires. Le bailleur qui ne s'exécutera pas dans ce délai devra payer une pénalité de retard égale à 10 % du loyer mensuel par mois de retard, plus incitative qu'elle ne

l'est actuellement. Pour les logements en copropriété, la loi légalise la possibilité pour le bailleur de conserver 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. En outre, les conditions de prise en charge de la vétusté en matière de réparations locatives, dont l'appréciation s'avère aujourd'hui délicate, seront précisées. Enfin, la clause de solidarité d'un locataire quittant le logement prendra fin à la date de son congé si le bailleur agrée son remplaçant et, à défaut, un an après son départ.

Calendrier

Après un examen à l'Assemblée nationale (10-17 septembre) et au Sénat (22-25 octobre), la loi devrait être définitivement adoptée et mise en application dans le courant du 1er trimestre 2014. La garantie universelle des loyers (C.I.J.L.) financée à parité par locataires et bailleurs, serait mise en œuvre en 2016.

DES LOYERS ENCADRÉS DANS LES ZONES TENDUES

Un nouveau mécanisme d'encadrement des loyers est institué dans les zones de plus de 50 000 habitants dites « tendues », c'est-à-dire marquées par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (28 agglomérations). Dans ces zones, le préfet élaborera chaque année trois indicateurs : un loyer médian de référence, un loyer médian majoré (loyer de référence + 20 %) et un loyer médian minoré (loyer médian - 30 0/0). Le loyer des nouvelles locations ne pourra pas — sauf exception justifiée — excéder le loyer médian majoré. Lors des renouvellements de baux, les locataires pourront obtenir une diminution du loyer si celui-ci dépasse le loyer médian majoré, et les bailleurs une hausse s'il n'atteint pas le loyer médian minoré.