



Octobre 2015

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

La location et La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques « Loi Macron »

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques modifie les modalités d'application dans le temps de la loi ALUR afin de simplifier et unifier le régime des baux d'habitation. Cette loi modifie également certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs qui donnaient lieu à des difficultés d'interprétation.

Modification du champ d'application temporel de la loi du 6/07/1989

Par principe, les contrats sont régis par les dispositions applicables au jour de leur formation. Par exception, certaines dispositions de la loi nouvelle sont applicables aux contrats en cours. Ainsi certaines mesures de la loi ALUR étaient applicables à tous les contrats : obligations du locataire, révision du loyer en cours de bail, la quittance de loyers, les charges récupérables.

La loi Macron a étendu le champ des dispositions immédiatement applicables aux baux en cours aux dispositions suivantes :

- au dépôt de garantie (loi du 6.7.89 : art. 22) ;
- à la procédure d'impayé (loi du 6.7.89 : art. 24) ;
- aux délais de prescription (loi du 6.7.89 : art. 7-1) ;
- aux travaux ouvrant droit à indemnisation (code civil : art. 1724) ;
- à la co-titularité du bail pour les partenaires de PACS (code civil : art. 1751 et 1751-1) ;
- aux congés (loi du 6.7.89 : art. 15 et art.25-8).

A compter de la date de leur tacite reconduction, les baux en cours sont régis par l'ensemble des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction au jour de la reconduction, excepté concernant les dispositions relatives aux mentions obligatoires et à l'encadrement des loyers.

Détecteurs de fumé : Les propriétaires ayant signé un contrat d'achat de détecteurs, avant le 8 mars 2015 sont réputés avoir satisfait à leur obligation légale, si ils l'ont installé avant le 1er janvier 2016.

Complément d'état des lieux : La loi Alur autorise le locataire à demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement. Il est désormais précisé que cette démarche n'est ouverte qu'à l'entrée dans les lieux.

Protection des locataires ayant à charge une personne âgée et à faible ressources :

La protection prévue pour les locataires âgés et à faibles ressources en cas de congé délivré par le bailleur est étendue aux locataires ayant à charge une telle personne et vivant habituellement dans le logement. Le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer doit également être inférieur au plafond de ressources.

Congé délivré par l'acquéreur d'un logement occupé :

La loi Alur introduit dans la loi du 6 juillet 1989 des modalités d'encadrement du congé du bailleur suite à l'acquisition d'un logement occupé. Avec la présente loi, en cas d'acquisition d'un bien occupé, l'article 15-1 de loi du 6 juillet 1989 distingue désormais deux situations selon l'arrivée du terme du bail en cours au regard de la date d'acquisition :

- **terme intervenant plus de 3 ans après l'acquisition** : le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;
- **terme intervenant moins de 3 ans après l'acquisition** : le bailleur pourra donner congé au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

S'il s'agit d'un **congé pour reprise** et que le terme du bail en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours prendra effet **2 ans à compter de l'acquisition**.

Régime de la colocation :

- **définition**

La loi définit la colocation comme « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ». La loi exclut de cette définition les locations consenties exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un PACS au moment de la conclusion initiale du contrat. Ils ne sont donc pas soumis aux dispositions de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989.

- **extinction de la solidarité**

Comme la solidarité du colocataire sortant, celle de sa caution s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de **6 mois après la date d'effet du congé**. Le texte précise que l'acte de cautionnement des colocataires doit identifier le colocataire pour lequel « l'extinction de la solidarité » met fin à l'engagement de la caution ; auparavant, la disposition faisait référence au colocataire pour lequel « le congé » met fin à l'engagement.

Location meublée :

Le texte rend applicable l'**article 3 de la loi du 6 juillet 1989** aux locations meublées à titre de résidence principale. En conséquence, s'appliqueront notamment à ces logements :

- **les mentions obligatoires du bail** ;
- **la notice d'information à joindre au bail** ;
- les éventuels **documents de copropriété** à joindre au bail ;
- les dispositifs de régularisation du bail en cas de bail verbal ou en cas d'absence d'information sur la surface habitable, les loyers de référence ou le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Enfin, comme en location vide, **la remise du congé en main propre contre récépissé ou émargement est autorisée**. Le délai de préavis court à compter de cette remise.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.