

DOCUMENTATIONS
SUR LA LOI ALUR
Mis à jour 27/03/2014



**ANCIENNEMENT
DE POULPIQUET
& ASSOCIÉS
NOTAIRES À NICE**

Document à usage interne



Mieux vivre l'immobilier

mars 2014

LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION-VENTE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014.

Vous trouverez ci-dessous, à titre d'information, les dispositions concernant la transaction-vente. Celles relatives à la transaction-location se situent dans le volet « gestion locative ».

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE TRANSACTION Article 24 de la loi.....	2
➤ Les annonces immobilières (article 24-I-10° et 24-III-3°)	2
1. Mention des honoraires	2
2. Mention du statut d'agent commercial	2
➤ information sur les liens de natures capitalistiques et juridiques (article 24-I-6°).....	2
➤ Les mandats.....	3
1. Les informations contenues dans les mandats (article 24-I-8°).....	3
2. La reconduction tacite des mandats (article 24-I-11°).....	3
➤ Modifications propres à l'activité de marchand de listes (article 24-I-8° et 9)	4
1. Contrat conclu entre le marchand de listes et le propriétaire du bien.....	4
2. Contrat conclu entre le marchand de listes et son client	5
DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION ET LA COPROPRIETE	5
LA VENTE D'UN LOT – article 54	5
➤ Dispositions relatives à la vente d'un lot de copropriété (PJ article 54 – III) (création des articles L.721-1 à L.721-3 du CCH)	5
1. Mention des annonces immobilières.....	5
2. Annexion de documents à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente d'un lot à usage total ou partiel d'habitation	5
➤ Mentions concernant la superficie dans les actes (PJ article 54-II) (modification de l'article 46 de la loi de 1965).....	7

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE TRANSACTION *Article 24 de la loi*

➤ **Les annonces immobilières (article 24-I-10° et 24-III-3°)**

1. Mention des honoraires

Pour les activités de transaction (achat, vente, recherche, location, sous-location...), les annonces devront, quel que soit le support utilisé, mentionner les honoraires TTC exprimé, **pour ce qui est de la vente, en pourcentage du prix**, lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur ou de locataire même lorsque ces honoraires sont inclus dans le prix de vente.

Entrée en vigueur : immédiate

2. Mention du statut d'agent commercial

Par ailleurs, les agents commerciaux devront indiquer leur statut (art. 6-2 de la loi Hoguet) :

- dans l'annonce immobilière,
- dans les mandats de vente et de recherche et dans tous documents d'une transaction immobilière à laquelle il participe.

Le non-respect de ces deux obligations est sanctionné par une amende de 1 500 euros (montant qui peut être porté à 3 000 euros en cas de récidive).

Entrée en vigueur : immédiate

➤ **information sur les liens de natures capitalistiques et juridiques (article 24-I-6°)**

Désormais, lorsque le titulaire de la carte professionnelle propose à ses clients les services d'une entreprise, il est tenu de les informer, **avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise**, des éventuels liens **directs de nature capitalistique** ou des **liens de nature juridique** qu'il a ou que ses directeurs (d'établissement, d'agence, de bureau ou de succursales) et négociateurs salariés et indépendants, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera les conditions de cette information.

Cette obligation s'applique également lorsque le titulaire de la carte professionnelle propose à ses clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.

Ne pas respecter cette obligation expose le titulaire de la carte à une condamnation pénale : 6 mois d'emprisonnement et 7500€ d'amende.

A cette fin, les directeurs (d'établissement, d'agence, bureau et succursale), les négociateurs salariés et indépendants sont préalablement tenus d'informer le titulaire de la carte des liens de nature capitalistique ou juridique qu'ils ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont il propose les services à ses clients.

➤ Les mandats

1. Les informations contenues dans les mandats (article 24-I-8°)

- **Mandats simples et exclusifs**

Les mandats simples et exclusifs relatifs à l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location (saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis), la gestion immobilière¹ doivent préciser les moyens employés par le titulaire de la carte et le cas échéant son réseau pour diffuser auprès du public les annonces commerciales relatives aux opérations de vente, recherche, échange, location et sous-location.

- **Mandats exclusifs**

Les mandats exclusifs relatifs à l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, la gestion immobilière² doivent **en plus** préciser de façon détaillée :

- Les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter sa mission,
- Les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte et selon une périodicité déterminée par les parties.

Par ailleurs, la somme versée par le mandant en **application d'une clause pénale** ou d'une clause d'exclusivité est limitée dans son montant. Un décret en Conseil d'Etat déterminera ce montant.

Entrée en vigueur : le 1^{er} juillet 2014.

2. La reconduction tacite des mandats (article 24-I-11°)

Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles (autrement dit, lorsqu'il agit en tant que consommateur ou non-professionnel) :

- **pour les mandats simples** portant notamment sur la vente, la location, la recherche de biens à vendre ou à louer et pour les mandats de gestion³, les modalités de non-reconduction

¹ Le texte vise précisément les mandats relatifs à :

1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

6° La gestion immobilière.

² Le texte vise précisément les mandats relatifs à :

1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

6° La gestion immobilière.

³ Le texte vise expressément les mandats relatifs à :

- L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis,

- L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce,

- La cession d'un cheptel mort ou vif,

des contrats (définies par les deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation) sont mentionnées de manière lisible et visible dans les mandats :

« Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite.

Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal ».

- **pour les mandats exclusifs** portant sur la vente, la location ou la recherche de biens à vendre ou à louer⁴, ceux-ci mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 :

« Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

Cette mention n'a pas à figurer dans les mandats portant sur :

- La vente d'immeuble par lots,
- La souscription ou la première cession d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- La location, par fractions, de tout ou partie des locaux à usage commercial dépendant d'un même ensemble commercial.

Entrée en vigueur : ces dispositions s'appliquent aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014.

➤ **Modifications propres à l'activité de marchand de listes (article 24-I-8° et 9)**

1. Contrat conclu entre le marchand de listes et le propriétaire du bien

Un encadrement aux contrats qui lie les marchands de listes aux propriétaires des biens inscrits sur les listes est apporté : il est prévu une clause d'exclusivité obligatoire aux termes de laquelle, pendant une durée limitée, le propriétaire du bien ne peut confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel de l'immobilier ou publier d'annonce par voie de presse.

Entrée en vigueur : le 1^{er} juillet 2014.

- La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

- L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce,

- La gestion immobilière.

⁴ Sont notamment exclus les mandats de gestion et les contrats de syndic

2. Contrat conclu entre le marchand de listes et son client

La loi prévoit également que le contrat conclu entre le professionnel et son client précise :

- l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel,
- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans le contrat. Le texte renvoie à un décret pour les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total.

Entrée en vigueur : ces dispositions s'appliquent aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014 sauf pour les modalités de remboursement total ou partiel (attente d'un décret en CE)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION ET LA COPROPRIETE LA VENTE D'UN LOT – article 54

➤ Dispositions relatives à la vente d'un lot de copropriété (PJ article 54 – III) (création des articles L.721-1 à L.721-3 du CCH)

La loi renforce la protection des acquéreurs en prévoyant des mentions obligatoires dans les annonces de vente de lots de copropriété - **tout usage confondu** - et l'annexion de documents supplémentaires à l'avant-contrat de vente d'un lot à usage partiel ou total d'habitation.

1. Mention des annonces immobilières

- Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété,
- Le nombre de lots,
- Le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes (définies à l'article 14-1 de la loi du 10.07.1965).
- Le cas échéant, si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'un plan de sauvegarde, d'une administration provisoire ou d'une procédure visée par l'article L.615-6 du CCH.

2. Annexion de documents à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente d'un lot à usage total ou partiel d'habitation

- Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :
 - o **Fiche synthétique de la copropriété** prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 (fiche regroupant les données financières et techniques relatives à la copropriété et son bâti, pour les immeubles d'habitation). Cette fiche sera établie selon un planning étalé entre 2016 et 2018, selon la taille de l'immeuble,
 - o **Règlement de copropriété et état descriptif de division** ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés,
 - o **Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** si le vendeur en dispose.
- Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :
 - o Le montant des **charges courantes** du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,

- Les **sommes pouvant rester dues par le copropriétaire** vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur **sauf** pour les Syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,
- **L'état global des impayés de charges au sein du syndicat** et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, **sauf** pour les syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose **d'un fonds de travaux**, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
- Carnet d'entretien de l'immeuble
- Attestation comportant la mention de la superficie Loi Carrez
- Notice d'informations relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété : un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice.
- Le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

A défaut d'annexion, l'acquéreur reconnaît que le Notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et le carnet d'entretien.

En cas de vente publique, ces documents sont annexés au cahier des charges.

Lorsque les documents autres que la notice, le carnet d'entretien et, le cas échéant, le diagnostic technique global ainsi que le plan pluriannuel de travaux ne sont pas annexés à l'acte, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée par LRAR ou remise en main propre.

Entrée en vigueur :

- **Application immédiate**
- **arrêté pour le contenu de la notice des droits et obligations des copropriétaires**
- **fiche synthétique :**
 - **31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;**
 - **31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;**
 - **31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.**

➤ **Mentions concernant la superficie dans les actes (PJ article 54-II) (modification de l'article 46 de la loi de 1965)**

Dorénavant, les promesses unilatérales de vente ou d'achat ainsi que tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot (ou d'une partie de lot) mentionnent la surface habitable du lot en plus de la superficie de la partie privative.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de mention de la superficie de la partie privative.

La superficie de la partie privative ainsi que la surface habitable seront définies par décret.

Entrée en vigueur : applicables aux promesses et actes authentiques conclus à compter du 24 juin 2014.



Mieux vivre l'immobilier

mars 2014

LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014.

Vous trouverez ci-dessous les dispositions concernant l'urbanisme et intéressant plus particulièrement vos métiers.

Titre I : Mesures introduites par la loi	2
➤ Compétence des communes en matière d'autorisations d'urbanisme (article 134)	2
1. Renforcement du pouvoir des maires en présence d'une carte communale	2
2. Nouvelle exigence en matière de dossier	2
3. Retrait d'une non-opposition à déclaration préalable	2
➤ Le droit de préemption (article 149)	3
1. Etendue du champ d'application du droit de préemption (articles L211-4, L213-1 et L213-1-2 du code de l'urbanisme)	3
2. Les nouvelles modalités de préemption (article L213-2 du code de l'urbanisme)	3
3. Suite de la renonciation à préemption (articles L213-8 et L213-11-1 du code de l'urbanisme)	4
4. Motivation de la préemption (L213-11 du code de l'urbanisme)	5
5. Suite de la préemption (L213-14 du code de l'urbanisme)	5
➤ Mobilisation des terrains issus de lotissement	6
1. Application des règles du PLU (article L442-9 du code de l'urbanisme)	6
2. Abaissement des règles de majorité pour modification des documents du lotissement ...	6
Titre II : Ratification d'ordonnances	6
➤ Ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme	6
4. Redéfinition de l'intérêt à agir pour excès de pouvoir (articles L600-1-2 et 3 du code de l'urbanisme)	6
5. Alternative au prononcé de la nullité d'un permis (articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme)	7

6. Recours abusif (article L. 600-7 du code de l'urbanisme)	7
7. Transaction (articles L600-8 du code de l'urbanisme)	7
➤ Ordonnance du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement	8
➤ Ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement	8
1. Dérogation au PLU dans certaines communes (article L123-5-1 du code de l'urbanisme)	8
8. Dérogations préfectorales aux règles générales de construction (article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation) :	9
➤ l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique	9

Titre I : Mesures introduites par la loi

➤ **Compétence des communes en matière d'autorisations d'urbanisme (article 134)**

1. Renforcement du pouvoir des maires en présence d'une carte communale

Pour les communes qui se dotent d'une carte communale après l'entrée en vigueur de la loi, le maire est désormais **d'office** compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme (il fallait auparavant une décision du conseil municipal).

Dans les communes qui se déjà sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est toujours compétent **après** délibération du conseil municipal. Toutefois, en l'absence de décision du conseil municipal, le maire sera **d'office** compétent à compter du 1^{er} janvier 2017.

2. Nouvelle exigence en matière de dossier

Sur demande du maire, un plan intérieur du projet concerné doit être joint au dossier de demande de permis de construire ou à la déclaration préalable lorsque les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables concernent la construction de logements collectifs.

3. Retrait d'une non-opposition à déclaration préalable.

Auparavant, les décisions de non-opposition à une déclaration préalable ne pouvaient faire l'objet d'un retrait de la part de l'autorité administrative compétente. Désormais, qu'elle soit tacite ou explicite, la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut faire l'objet d'un retrait au même titre qu'un permis de construire, d'aménager ou de démolir (L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme prévoit que le retrait n'est possible que si l'autorisation est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire).

➤ **Le droit de préemption (article 149)**

1. Etendue du champ d'application du droit de préemption (articles L211-4, L213-1 et L213-1-2 du code de l'urbanisme)

- **Immeuble achevé depuis plus de 4 ans**

Auparavant, parmi les exclusions du droit de préemption urbain figurait la vente d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement. La loi abaisse cette période à 4 ans. Ainsi, à partir de la 5ème année suivant son achèvement, un immeuble bâti peut faire l'objet d'une préemption

- **Cessions ou apports d'immeubles en SCI**

Les cessions de la majorité des parts d'une SCI, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption à moins que les SCI soient constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une SCI. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI.

Par ailleurs, toute cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession est soumise au droit de préemption, doit être constatée par un acte reçu en la forme authentique ou par un acte sous seing privé contresigné par un avocat ou par un professionnel de l'expertise comptable (article 1861 du code civil). Le rédacteur de l'acte met en œuvre la DIA.

- **Immeubles des organismes d'habitation à loyer modéré**

Les immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré et qui sont leur propriété, sous réserve des droits d'acquisition des locataires.

- **Pouvoir de dérogation attribué au préfet**

De même, auparavant, la commune pouvait, par délibération motivée, décider d'appliquer le droit de préemption urbain aux aliénations et cessions qui en étaient expressément exclues sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit de préemption. Cette possibilité est désormais également offerte au préfet lorsque celui-ci exerce le droit de préemption à la place de la commune placée en situation de carence (lorsqu'elle n'a pas atteint ses objectifs en terme de logements locatifs sociaux).

2. Les nouvelles modalités de préemption (article L213-2 du code de l'urbanisme)

- **Contenu de la DIA**

La déclaration d'intention d'aliéner doit comporter outre l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée (ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix) les

informations dues au titre de [l'article L. 514-20 du code de l'environnement](#) (installation exploitée sur le terrain vendu, dangers ou inconvénients importants résultant de l'exploitation, manipulation ou stockage de substances chimiques ou radioactives).

Par ailleurs, le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la DIA, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble.

La liste des documents susceptibles d'être demandés est **fixée limitativement par décret en Conseil d'État**.

La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée.

- **Droit de visite**

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

- **Conséquence sur le délai de 2 mois**

Le délai de 2 mois est suspendu à compter de la réception de la demande de communication de document ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.

Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

- **Publication et communication de la décision d'acquérir**

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication.

Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

3. Suite de la renonciation à préemption (articles L213-8 et L213-11-1 du code de l'urbanisme)

- **Avant transfert de propriété**

Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire **peut réaliser la vente** de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

Ce prix peut désormais être révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction depuis la date de cette déclaration.

Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il devra déposer une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

- **Après transfert de propriété**

Lorsque la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption doit **proposer aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité**.

A défaut, ceux-ci peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts.

À défaut d'accord amiable sur le prix, celui-ci est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

À défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions ci-dessus, le titulaire du droit de préemption propose également l'acquisition à **la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien**, lorsque son nom était inscrit dans la DIA.

- **Renonciation du propriétaire à la rétrocession (L213-12 du code de l'urbanisme)**

La renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption. L'action en dommages et intérêts se prescrit par cinq ans.

4. Motivation de la préemption (L213-11 du code de l'urbanisme)

L'objet du droit de préemption peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption (dès lors qu'il s'agit d'un objet mentionné à [l'article L210-1 du Code de l'urbanisme](#)).

5. Suite de la préemption (L213-14 du code de l'urbanisme)

En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption (ou dans le cadre d'un délaissement par le propriétaire), le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné **dans les 4 mois** qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

En cas de non-respect du délai, le vendeur peut aliéner librement son bien.

➤ Mobilisation des terrains issus de lotissement

1. Application des règles du PLU (article L442-9 du code de l'urbanisme)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement (notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé) deviennent caduques **au terme de dix années** à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer **immédiatement** si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **dès l'entrée en vigueur de la loi**.

Attention, ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations entre colotis entre eux contenus dans le cahier des charges ni le mode de gestion des parties communes.

2. Abaissement des règles de majorité pour modification des documents du lotissement

Lorsque la 1/2 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement **ou** les 2/3 des propriétaires détenant au moins 1/2 de cette superficie¹ le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Les modifications ne peuvent concerner l'affectation des parties communes des lotissements.

Titre II : Ratification d'ordonnances

La loi ALUR ratifie un certain nombre d'ordonnances relatives à l'urbanisme, leur conférant ainsi valeur de loi. Seules seront ici visées celles non encore commentées, publiées lors du second semestre 2013 et qui intéressent tout particulièrement vos métiers.

➤ Ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 a pour objectif d'accélérer le règlement des litiges dans le domaine de l'urbanisme et prévenir les contestations dilatoires ou abusives.

4. Redéfinition de l'intérêt à agir pour excès de pouvoir (articles L600-1-2 et 3 du code de l'urbanisme)

Une personne (autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements) ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que **si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien** :

- qu'elle détient
- ou occupe régulièrement
- ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat

¹ Auparavant, il s'agissait des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins 2/3 de la superficie.

préliminaire d'une VEFA.

Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à **la date d'affichage** en mairie de la demande du pétitionnaire.

5. Alternative au prononcé de la nullité d'un permis (articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme)

Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés :

- qu'un **vice n'affectant qu'une partie du projet** peut être régularisé par un permis modificatif, **peut limiter à cette partie la portée de l'annulation** qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation.
- qu'un **vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé** par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

6. Recours abusif (article L. 600-7 du code de l'urbanisme)

Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre **dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes** du requérant et qui **causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis**, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des **dommages et intérêts**. La demande peut être présentée pour la première fois en appel.

Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement est l'auteur du recours, elle est **présumée** agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes.

7. Transaction (articles L600-8 du code de l'urbanisme)

Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager **s'engage à se désister de ce recours en contrepartie** du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature **doit être enregistrée**.

A défaut, cette contrepartie est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.

Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis peuvent également exercer l'action en répétition à raison du préjudice qu'ils ont subi.

L'ordonnance est entrée en vigueur le 19 août 2013.

➤ **Ordonnance du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement**

L'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 supprime la garantie d'achèvement intrinsèque au motif que cette dernière s'est révélée source de difficultés. Est donc mis en place le recours obligatoire à la garantie financière d'achèvement extrinsèque pour les opérations en VEFA.

L'objectif recherché est de permettre une meilleure sécurisation financière des acquéreurs et un retour de la confiance des consommateurs dans le secteur de la promotion immobilière et donc une relance de ce secteur.

Cette mesure s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

➤ **Ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement**

L'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 met en place différentes mesures pour favoriser l'offre nouvelle de logement dans les communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

1. Dérogation au PLU dans certaines communes (article L123-5-1 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme (ou du document en tenant lieu) pour des projets de construction destinés principalement à l'habitat dans des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

- **Les communes visées**

Sont concernées :

- Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et relevant de la taxe annuelle sur les logements vacants,
- Les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique.

- **Les possibilités de dérogation**

L'autorité compétente peut :

- Déroger aux règles relatives **au gabarit et à la densité** pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement (sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant),
- Déroger aux règles relatives **à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement** pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans lorsque la surélévation a pour objet la création de logement (si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1er point),

- Déroger aux règles relatives **à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement** pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant,

- Déroger **en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement** applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

8. Dérogations préfectorales aux règles générales de construction (article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation) :

- **Hypothèses**

Pour un projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans (et répondant aux conditions prévues ci-dessus), **le préfet** peut accorder à certaines conditions des dérogations aux règles de construction relatives à :

- l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique (article L111-4-1 du CCH),
- l'accessibilité des immeubles aux personnes souffrant d'un handicap (article L111-7-1 du CCH),
- la performance énergétique et environnementale (article L111-9 du CCH),
- l'isolation phonique (article L111-11 du CCH).

- **Procédure**

La décision accordant la dérogation peut être assortie de prescriptions particulières et imposer des mesures compensatoires imposées au maître d'ouvrage.

L'absence de réponse du préfet dans un délai de trois mois vaut acceptation de la demande de dérogation.

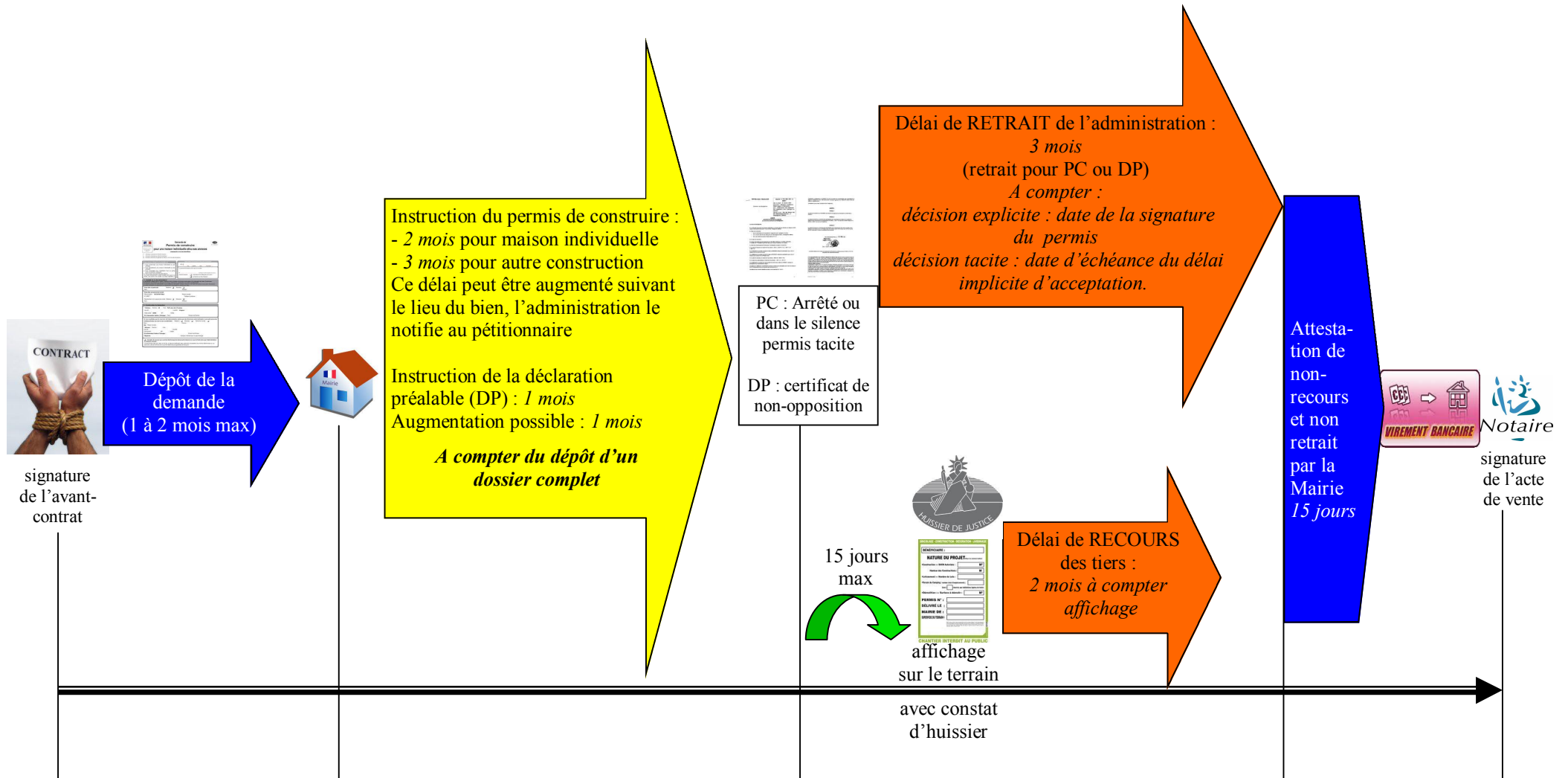
Lorsque le demandeur joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation, le permis de construire ne peut pas être accordé avant l'obtention de cette dérogation.

Cette ordonnance est entrée en vigueur le 5 octobre 2013.

Afin d'améliorer l'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique opposables aux projets d'aménagement et de construction, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 :

- Crée un portail national de l'urbanisme destiné à la consultation de ces informations par un point d'entrée unique (article L129-1 du code de l'urbanisme),
- Impose aux autorités compétentes, sur une période comprise entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020, l'obligation de transmettre à l'autorité gestionnaire du portail les informations nécessaires dans une version dématérialisée et selon des standards de numérisation des documents,
- Précise les conditions dans lesquelles ces informations sont mises en ligne pour être accessibles au public : A compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 1^{er} janvier 2020, les communes ou leurs groupements compétents mettent à disposition, par voie électronique, dès leur entrée en vigueur, les SCOT, les PLU, les documents en tenant lieu et les cartes communales applicables sur leur territoire. Cette mise à disposition est réalisée sur le portail national de l'urbanisme ou, à défaut, sur le site internet de la commune ou de l'établissement public compétent ou, si ceux-ci n'en disposent pas, sur le site internet des services déconcentrés de l'Etat dans le département en charge de l'urbanisme.

Signature d'un acte de vente avec obtention d'une autorisation d'urbanisme



Exemple de délai maximum pour une maison individuelle (sans prorogation de délai d'instruction imposé par l'administration)

Avant-contrat <i>J</i>	dépôt demande complète <i>J + 2 mois</i>	délai d'obtention du PC <i>J + 4 mois</i>	Fin recours/retrait <i>J + 7 mois</i>	signature acte <i>J + 8 mois</i>
---------------------------	---	--	--	-------------------------------------



Mieux vivre l'immobilier

Mars 2014

Plan Chronologique - Copropriété

Sujet	Application			Texte de la loi ALUR	Texte impacté (Loi du 10 juillet 1965 sauf précisions)
	immédiate	Planifiée	Report à un texte		
Mentions des annonces immobilières	X			54-III	L721-1 CCH
Syndic provisoire	X			55-I 1°	17
Syndics non professionnels, bénévoles et coopératifs	X			55- I 2°	17-2
Empêchement / carence du syndic	X			55-I 3°	18
Rémunération du syndic pour certaines copropriétés	X			55-I 4°	18-1 AA
Mutation de lots (opposition)	X			55-I 9°	20
Mise en concurrence des contrats de syndic	X			55-I 10°	21
Interdiction d'être au conseil syndical	X			26-I 8°	21
Mandats de vote	X			55-I 11°	22
Représentation des SDC secondaires	X			55-I 11°	22

UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS
unis-immmo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / unis@unis-immmo.fr

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

Représentation du SDC pendant les AG d'ASL	X			55-I 11°	22
Dématérialisation	X a priori (cf. commentaire du pj de loi)			55-I 12°	42-1
Petites copropriétés	X			56	17-1-1
Obligation d'assurance RC	X			58-I	9-1
Règles de majorité	X			59-I	9/10-1/24/25/25-1/26/30
Emprunt collectif (caution, modalités de remboursement)	X			59-I 10° et 11°	26-6 et 26-7
Division de SDC	X			59-I 12°	28
Création AFUL	X			60	24-7
Surélévation et construction de bâtiments	X			61	35
Saisine du mandataire ad hoc	X			63	29-1 A
Documents à annexer lors de la vente			Droits et obligations copropriétaire	54-III	L 721-2 et 721-3 CCH
Contrat type de syndic			X	55-I 5°	18-1 A
Consultation des pièces justificatives			X	55- I 6° 55-I 3°	18-1
Frais article 10-1			Montant maximum	59-I 2°	10-1
Mission et rémunération du mandataire ad hoc			Modalités d'intervention	63 2°	29-1 B
Statut du mandataire ad hoc			Conditions de nomination	63 3°	29-1 C
Saisine de l'administrateur provisoire			Rémunération + conditions de nomination	64 1°	29-1
Mission de l'administrateur provisoire			Déclarations de créances + rémunération opérateur	64 2°	29-3 à 29-14
Immatriculation des copropriétés		31 décembre 2016 : plus de 200 lots		52	L 711-1 à 711-5 CCH

		31 décembre 2017 : plus de 50 lots 31 décembre 2018 : pour les autres copropriétés			
Fiche synthétique		31 décembre 2016 : plus de 200 lots 31 décembre 2017 : plus de 50 lots 31 décembre 2018 : pour les autres copropriétés		54-III	8-2
Superficies dans les actes		3 mois après promulgation		54-II	46
Compte bancaire séparé		1 an à compter de la promulgation		55-I 3°	18
Diagnostic Technique Global		1 ^{er} janvier 2017		58-II	art. L.731-1 à L.731-5 du CCH
Fonds de travaux		1 ^{er} janvier 2017		58-I	10/14-2/19/19-1/19-2/24-4
Stationnement vélos		1 ^{er} janvier 2017		58-I 8°	24-5



Mieux vivre l'immobilier

Mars 2014

Plan Chronologique TRANSACTION

Sujet	Application			Texte de la loi ALUR	Texte impacté
	immédiate	Planifiée	Report à un texte		
Annonces mentions des honoraires	X			Article 24-I-10°	Nouvel article 6-1 LH
Mention du statut d'agent commercial	X			Article 24-III-3°	Nouvel article 6-2 LH
Informations sur les liens capitalistiques			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-I-6°	Nouvel article 4-1 LH
Informations du titulaire de carte sur les liens capitalistiques que ses négociateurs et directeurs ont	x			Article 24-I-6°	Nouvel article 4-1 LH
Mandats simples ou exclusifs information sur les réseaux de diffusion		1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois suivant la publication de la loi		Article 24-1-8°	Article 6 LH

UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS
unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / unis@unis-immo.fr

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

Mandats exclusif Information sur les actions et les modalités pour rendre compte		1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois suivant la publication de la loi		Article 24-1-8°	Article 6 LH
Mandat exclusif et clause pénale			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-1-8°	Article 6 LH
Mandat et Reconduction tacite		Application aux mandats conclus à compter de l'EEV de la loi		Article 24-1-11°	Article 7 LH
Marchand de Liste Contrat conclu avec le propriétaire		1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois suivant la publication de la loi		Article 24-1-8°	Article 6 LH
Marchand de Liste Contrat conclu avec le locataire		Application aux mandats conclus à compter de l'EEV de la loi	Décret en Conseil d'Etat pour les modalités de remboursement	Article 24-1-9°	Article 6 LH
Vente d'un lot en copropriété Mention dans les annonces	X			Article 54-III	Article L721-1 du CCH
Vente d'un lot en copropriété Annexion à l'acte	X		Arrêté pour la notice	Article 54-III	Articles L721-2 et 3 du CCH
Vente d'un lot en copropriété Mention de la superficie		Application aux promesses et actes authentiques conclus trois mois après la promulgation de la loi.		Article 54-II	Article 46 de la loi du 10.07.1965



Mieux vivre l'immobilier

Mars 2014

LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION LOCATIVE

GESTION LOCATIVE

La loi n° 2014-3660 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014.

Vous trouverez ci-dessous, à titre d'information, les dispositions concernant la gestion locative.

Formation UNIS correspondante à jour :

[« GL01-Actualité juridique de la gestion locative »](#)

I. LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC

PRIVE7

- Accès aux logements : harmonisation des critères de discrimination avec l'article 225-1 du Code pénal (PJ Art. 1er – 1° / art. 1er L 1989) 7
- Définition du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : précisions (PJ art 1er – 2° / article 2 L 1989)..... 7
- LE CONTRAT DE BAIL (PJ art. 1er – 3° / art. 3 L 1989)..... 8
 - 1. Un bail type, à définir par décret.8
Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type, défini par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation.8
 - 2. Les mentions que doit comporter le bail sont :8
 - 3. Création d'une notice informative annexée au bail déterminée par arrêté : arrêté, comportant des éléments rappelant le cadre juridique de la location (droits et obligations des parties, moyens de traitement des litiges...).....8
 - 4. Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur doit communiquer.....9
 - 5. A tout moment, chaque partie peut exiger de l'autre l'établissement d'un contrat type conforme à cet article.....9
 - 6. En cas de mutation9
 - 7. Action possible du locataire si absence dans le bail des informations relatives à la surface, au loyer de référence, et au dernier loyer acquitté par le locataire9

➤ Action judiciaire en diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté avec la surface réelle du logement (PJ art. 1 ^{er} – 4° / Nouvel art. 3-1 L 1989).....	9
➤ L'ETAT DES LIEUX (PJ art.1 ^{er} - 5°/ Nouvel art.3-2 L 1989)	10
1. Un modèle type va être créé par décret en conseil d'Etat	10
2. Etat des lieux amiable.....	10
3. Etat des lieux par huissier de justice	10
4. Droit de rectification du locataire.....	10
5. L'état des lieux comprend des éléments utiles pour le DPE.....	11
➤ Le dossier de diagnostic technique (PJ art. 1 ^{er} – 6° / art. 3-3 L 1989 remplace l'ancien article 3-1)	11
➤ Clauses interdites : la liste des clauses interdites de l'article 4 est complétée (PJ art. 1 ^{er} – 7° / art. 4 L 1989 + 1724 Code civil).....	12
1. Les clauses relatives aux pénalités contractuelles sont interdites.	12
2. L'article 4 r est modifié : réduction de la durée des travaux de 40 jours à 21 jours justifiant une demande d'indemnité du locataire.	12
3. Un article 4 t est crée « contrat pour location d'équipement ».	12
➤ LES HONORAIRES DE LOCATION (PJ art. 1 ^{er} – 8° / art. 5-I L 1989)	12
1. Répartition des honoraires entre le bailleur et le locataire.....	12
2. Conditions de forme relative au mandat.....	13
➤ COMMUNICATION DES DONNEES A L'OBSERVATOIRE DES LOYERS (PJ art. 1 ^{er} – 8° / art. 5 - II L 1989).....	13
1. Le projet de loi instaure une obligation pour les professionnels.... :	13
2. Possibilité pour les professionnels de transmettre à l'observatoire de transmettre les données par l'intermédiaire d'un organisme tiers	14
3.Une simple faculté pour les non-professionnels :	14
4. Sanction des professionnels manquant à cette obligation.....	14
➤ OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (PJ art. 1 ^{er} – 10° / art. 7 L 1989).....	14
1. Le paiement partiel du loyer n'est pas un défaut de paiement (Code sécu L 542-2 et L 831-3)	14
2. La vétusté	14
3. Obligation de laisser exécuter les travaux – précisions (art. 7 e L 1989).....	14
4. Obligation d'assurance du locataire et substitution du bailleur en cas de défaillance – conditions de récupération du montant de la prime d'assurance - (art. 7 g L 1989)	15
➤ NOUVEAUX DELAIS DE PRESCRIPTION POUR REGULARISATION TARDIVE DES CHARGES ET DES LOYERS (PJ art. 1 ^{er} – 11° / nouvel art 7-1 L 1989).....	17
- 3 ans pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail,	17
- 1 an pour les actions en révision de loyer	17
➤ SECURISER LA SOUS-LOCATION (PJ art. 1 ^{er} – 12° / art. 8 L 1989).....	17
➤ LA COLOCATION (PJ art. 1 ^{er} - 13° / nouvel art. 8-1 L 1989)	17

1.	Définition :	17
4.	Caractéristiques de décence	17
	Un décret en Conseil d'Etat va adapter les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux logements loués en colocation.....	17
5.	Un contrat type défini par décret.....	17
6.	Assurance.....	18
7.	Les charges : provisions pour charges ou forfait.....	18
8.	Une solidarité encadrée et limitée.....	18
➤	CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT DECENT : LE GOUVERNEMENT DOIT REMETTRE UN RAPPORT AU PARLEMENT (PJ art. 2).....	18
➤	DETECTEURS DE FUMEE : précision sur l'obligation des propriétaires pour les logements occupés lors de l'entrée en vigueur de la loi (PJ art. 3/ art. 2 Loi n°2010-238 du 9 mars 2010)	18
➤	DISSOLUTION DU PACS (Pacte civil de solidarité) : attribution préférentielle du logement par le juge (PJ art. 4/Nouvel art. 1751-1 du Code civil.....	19
➤	VENTE A LA DECOUPE : EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION AUX IMMEUBLES VENDUS PAR LOTS DE PLUS DE 5 LOGEMENTS ET MISE EN COPROPRIETE – IMMEUBLES DE 5 LOTS – ZONES TENDUES - PROROGATION DE PLEIN DROIT DES BAUX DE 3 ANS (PJ art.5 –I – art. 11-1 et nouvel art. 11-2 L 1989) .	19
➤	LE CONGÉ (PJ art. 5 - I – 5° / art. 15 L 1989)	20
1.	Congé pour reprise : le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise doit être mentionné à peine de nullité.....	20
2.	Justification du caractère réel et sérieux du congé pour reprise pour habiter et sanction	20
3.	Restriction à la faculté de délivrer congé pour vente par le bailleur en cas d'acquisition d'un bien occupé	20
4.	Logement insalubre : suspension de la possibilité pour le bailleur de donner congé	20
5.	Création d'une notice d'information à l'attention du locataire sur les obligations du bailleur et les voies de recours ouvertes au locataire.....	20
6.	La réduction du délai de préavis à un mois.....	20
8.	Absence de droit de préemption en cas de vente intervenant entre parents jusqu'au troisième degré et non plus jusqu'au quatrième degré.....	21
11.	Sanction d'un congé pour vendre ou pour reprise frauduleux	21
➤	DIVISION DE L'IMMEUBLE - PROTECTION DES LOCATAIRES (art. 5 – II / L n°75-1351 du 31 dec 1975 art 10).....	22
➤	LES OBSERVATOIRES DES LOYERS (PJ art. 6 – I – 1° / art. 16 L 1989).....	22
1.	Initiative de création.....	22
2.	Mission des observatoires	22
3.	Définition du parc de référence.....	22
4.	Observatoires agréés	23
5.	Forme juridique.....	23

7.	Communication des données des observatoires.....	23
8.	Communication des données de la CAF à l'ANIL.....	23
➤	ENCADREMENT DES LOYERS (PJ art 6-I – 2° et 3° et 6 - II/ nouveaux art. 17, 17-1, 17-2 L 1989 + PJ art. 3-4° / art. 18 L 1989).....	24
1.	DETERMINATION DU LOYER DE BASE DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION (PJ art. 6-I-2° /nouvel art. 17).....	24
	Il convient de distinguer les zones tendues et les zones non tendes	24
A.	DANS LES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 I et II)	24
a.	Territoires concernés (article 17 I)	24
b.	Un arrêté annuel le Préfet fixe les loyers de référence (article 17 I)	24
c.	Principe : le loyer de base est fixé dans la limite du loyer de référence majoré (art. 17 II A).....	25
d.	Un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas (art. 17 II B).....	26
B.	EN DEHORS DES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 – III)	26
2.	REVISION DU LOYER D'UN BAIL EN COURS.....	27
	(PJ ART. 6-I-3° I ET II NOUVEL 17 -1 – I ET II REMPLACE ANCIEN 17-D ET E).....	27
a.	Révision du loyer du bail en cours selon la variation de l'IRL.....	27
	(art. 17-1 – I) :.....	27
b.	Majoration du loyer, par accord des parties pour TRAVAUX D'AMELIORATION exécutés par le bailleur (art. 17-1- II):	27
3.	RENOUVELLEMENT DU BAIL ET EVOLUTION DU LOYER.....	28
	(PJ art. 6 - II – nouvel art. 17-2 – I et II)	28
A.	DANS LES ZONES TENDUES – ajustement du loyer en fonction des loyers de référence (art. 17-2 – I).....	28
a.	Deux actions possibles : en diminution et en réévaluation du loyer.....	28
b.	La procédure dans les deux cas :	28
B.	EN DEHORS DES ZONES TENDUES – réévaluation du loyer manifestement sous-évalué (nouvel art. 17-2 II)	29
4.	LE DECRET ANNUEL DE BLOCAGE DE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DE 1989 ..	30
5.	Suppression de l'article 19 de la loi de 1989 (art. 3-5°)	30
➤	COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION : RENFORCEMENT DES ATTRIBUTIONS ET DES MOYENS (PJ art. 6-II-6° °/ art. 20 L 1989).....	31
➤	DECENCE DU LOGEMENT : RENFORCEMENT DES MOYENS D'ACTION DU LOCATAIRE (PJ art. 6- II -7° (voir aussi art.85) / art. 20-1 L 1989).....	31
➤	TRANSMISSION DES QUITTANCES ET AVIS D'ECHEANCE – PRECISIONS (PJ art. 6-II-8°/ art. 21 L 1989)	32
➤	DEPOT DE GARANTIE – IMMEUBLE EN COPROPRIETE (PJ art. 6-II-9°/art. 22 L 1989).....	32
1.	Les modalités de restitution des clés sont précisées.....	32
2.	Immeuble en copropriété, le bailleur peut conserver une provision	32

3.	Sanction si non-respect des délais	32
➤	CAUTIONNEMENT - INTERDICTION DU CUMUL CAUTION ET ASSURANCE LOYER IMPAYE	33
	(PJ art. 6-II-10° / art.22-1 L 1989)	33
➤	UNE LISTE DE PIECES EXIGIBLES SE SUBSTITUE A LA LISTE DES PIECES INTERDITES (art. 6-II-11° / art. 22-2 L 1989)	33
➤	CHARGES RECUPERABLES – modalités de calcul - transmission des pièces justificatives par voie dématérialisée - régularisation tardive (art.6-II-12°/art.23 L 1989) ...	33
1.	Régularisation - Information du locataire sur les modalités de calcul	33
-	Contenu précisé : Le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs est communiquée au locataire.....	33
-	Délai : d'1 mois à 6 mois :	33
2.	Transmission par voie dématérialisée ou par voie postale à la demande du locataire à compter du 1 ^{er} septembre 2015	34
➤	Suppression de la nécessité d'un agrément pour les associations représentatives siégeant à la commission nationale de concertation (PJ art.6-II-13°/art. 24-1 L 1989)	34
➤	Un rapport sur la possibilité de sanctuariser le dépôt de garantie (PJ art. 7)	34
II.	LOCATIONS MEUBLEES	34
➤	LES LOGEMENTS MEUBLES RESIDENCE PRINCIPALE (PJ art. 8 / Loi 1989 nouveau Titre Ier bis – nouveaux art. 25-2 à 25-3 + PJ art. 20 modification corrélative de l'art. L632-1 CCH)	34
1.	L'article 25-3 définit le champ d'application du titre sur les locations meublées ..	34
2.	L'article 25-4 définit la notion de logement meublé	35
3.	L'article 25-5 précise les règles spécifiques relatives à l'inventaire et à l'état détaillé du mobilier	35
4.	L'article 25-6 introduit un régime dérogatoire concernant le dépôt de garantie des logements meublés	35
5.	L'article 25-7 prévoit un bail type et fixe la durée et les conditions de reconduction du bail des logements meublés.	35
6.	L'article 25-8 détermine les règles de congés applicables	36
8.	L'article 25-9 : l'encadrement des loyers des logements meublés	37
9.	L'article 25-10 relatif aux charges locatives prévoit deux modalités d'imputation de celles-ci.	38
10.	L'article 25-11 étend la compétence des commissions départementales de conciliation au traitement des litiges relatifs aux logements meublés.	38
11.	L'article 632-1 du Code de la construction et de l'habitation est totalement réécrit (PJ art. 20 /nouvel art. 632-1 CCH)	38
➤	LOCATIONS MEUBLEES DE COURTE DUREE HABITUELLES – CHANGEMENT D'USAGE – AUTORISATIONS (PJ art. 16 et 19 / CCH L 631-7 et L 631-7-1 A nouveau)	39
➤	LOCATIONS MEUBLEES DE TOURISME OU DE COURTE DUREE – OBLIGATION DE CONSEIL DES PROFESSIONNELS ET RESPECT DE LA REGLEMENTATION (PJ art. 11/ art. L 324-2-1 Code de tourisme)	40

III. L'assurance habitation : compétence du bureau central des tarifications (PJ art. 21 – Titre I^{er} Bis nouveau du code des assurances)	40
IV. METTRE EN PLACE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS (GUL).....	41
(PJ art. 23).....	41
1) LE DISPOSITIF DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS	41
➤ Le dispositif devient facultatif. Il s'applique aux contrats conclus à compter du 1 ^{er} janvier 2016.....	41
➤ Les dispositions relatives à la GUL sont intégrées dans la loi du 6 juillet 1989 – nouvel article 24-2.....	41
➤ Baux concernés	41
➤ Conditions à remplir par le bailleur pour que les aides soient versées	42
➤ Les bailleurs doivent déclarer auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application de la GUL	42
➤ Cas d'exclusion du bénéfice du dispositif.....	43
➤ Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des certaines conditions par le locataire, à la date de la conclusion du contrat de location	43
➤ Détermination du montant de l'aide versée	43
➤ Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.	44
➤ Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.	44
2) L'AGENCE DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS.....	45
➤ Elle est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1 ^{er} janvier 2015.....	45
➤ Les missions de l'Agence de la garantie universelle des loyers	45
➤ Administration et composition de l'Agence.....	45
➤ Les ressources de l'Agence	45
➤ L'agence peut prononcer des SANCTIONS à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d'aides au titre de la garantie et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.	46
➤ Un comité des sanctions prononce les sanctions.....	46
➤ Echange de données entre l'Agence et d'autres organismes.....	47
3) LES CENTRES DE GESTION AGREES	47
➤ Missions des centres de gestion agréés	47
➤ Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret.	48
➤ Financement.....	48
ENTREE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF:	48
a) LA PREVENTION DES EXPULSIONS (PJ art. 25 à 31).....	48
➤ Allongement de la trêve hivernale : du 1 ^{er} novembre au 31 mars (PJ art. 25 art. L412-6 du Code des procédures civiles).....	49
➤ Sanctions des expulsions illégales (PJ/ art. 26 art . L 226-4-2 Code pénal)	49

➤ Traiter les impayés le plus en amont possible.....	49
➤ Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement.....	50
b) DISPOSITIONS TRANSITOIRES (PJ art. 14).....	50
➤ Les contrats en cours à la promulgation de loi	50

I. LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVE

- **Accès aux logements : harmonisation des critères de discrimination avec l'article 225-1 du Code pénal (PJ Art. 1er – 1^o/ art. 1er L 1989)**

Les critères de discriminations prohibées dans l'accès au logement, son harmonisés, avec les critères de discrimination interdits par le code pénal à son article 225-1.

Entrée en vigueur : application immédiate

- **Définition du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : précisions (PJ art 1er – 2^o / article 2 L 1989)**

Principe : les dispositions du titre 1^{er} de la loi de 1989 régissant les rapports entre bailleurs et locataires s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Définition de la « résidence principale » :

La notion d'habitation principale est remplacée par la notion de résidence principale telle que définie dans le CCH à l'article R.351-1 :

- ❖ **La résidence principale est entendue comme le 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**

Par ailleurs, la notion de **location à caractère saisonnier** est **remplacée** par la notion de **locations meublées touristiques**.

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **LE CONTRAT DE BAIL (PJ art. 1er – 3° / art. 3 L 1989)**

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 est dédié exclusivement au contrat de bail, les dispositions relatives à l'état des lieux ayant été inscrites dans un nouvel article 3-2.

1. Un bail type, à définir par décret.

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type, défini par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation.

2. Les mentions que doit comporter le bail sont :

- Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- Le nom ou la dénomination du locataire ;
- La date de prise d'effet et la durée ;
- La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'État dans le département sur les territoires mentionnés à l'article 17 ;
- **Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire**, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Application automatique de la garantie universelle des loyers, sauf si le bailleur y renonce expressément dans le bail :

Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 24-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, doit être expressément mentionné dans le contrat de location. À défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du même article 8.

3. Création d'une notice informative annexée au bail déterminée par arrêté : arrêté, comportant des éléments rappelant le cadre juridique de la location (droits et obligations des parties, moyens de traitement des litiges...).

Cette notice d'information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers telle que prévue à l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

4. **Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur doit communiquer :**
Les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privative et commune, et la quote-part afférente au lot loué.
5. **A tout moment, chaque partie peut exiger de l'autre l'établissement d'un contrat type conforme à cet article.**
6. **En cas de mutation :** le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination, son domicile ou son siège social, ainsi que le cas échéant ceux de son mandataire.
7. **Action possible du locataire si absence dans le bail des informations relatives à la surface, au loyer de référence, et au dernier loyer acquitté par le locataire :**

Dans un délai d'1 mois à compter de la prise d'effet du bail, le locataire peut mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail.

A défaut de réponse ou en cas de refus, dans le délai d'1 mois, le locataire peut, dans le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure, saisir le juge afin d'obtenir une diminution du loyer.

Entrée en vigueur : un décret et un arrêté

- **Action judiciaire en diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté avec la surface réelle du logement (PJ art. 1^{er} – 4^o / Nouvel art. 3-1 L 1989)**

Le nouvel article 3-1 permet au locataire d'intenter une action judiciaire afin d'obtenir, sous certaines conditions, une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté entre la surface mentionnée au bail et la surface réelle du logement.

Lorsque la surface habitable de la chose louée est **inférieure de plus d'un vingtième** à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Procédure :

À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer.

Moments de la prise d'effet de la diminution de loyer :

- La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de **signature du bail**.
- **Mais si** la demande en diminution du loyer par le locataire intervient **plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail**, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet **à la date de la demande**.

Entrée en vigueur : application immédiate

L'article 3-2 (nouveau) traite désormais de l'état des lieux.

1. **Un modèle type va être créé par décret en conseil d'Etat**, après avis de la Commission nationale de concertation.

2. **Etat des lieux amiable**

Les modalités d'établissement sont davantage encadrées, notamment par un **parallélisme des formes** entre l'état de lieux d'entrée et de sortie. Il est établi dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties **lors de la remise et de la restitution des clés**.

Il est établi contradictoirement et amiablement. Il doit être signé par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Il est joint au contrat de location.

❖ **Honoraire du « tiers mandaté » pour établir l'état des lieux :**

Les honoraires du tiers mandaté pour établir l'état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un **plafond fixé par décret en Conseil d'État**.

3. **Etat des lieux par huissier de justice**

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

❖ **Les frais d'huissier :** Les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État.

À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

4. **Droit de rectification du locataire**

Pendant un délai de 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux, un droit de rectification de l'état des lieux d'entrée est ouvert au locataire. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de concertation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

5. L'état des lieux comprend des éléments utiles pour le DPE

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux entrant et sortant par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

Entrée en vigueur : décrets en conseil d'Etat pour le modèle d'EDL type + montant honoraires / immédiate pour les autres dispositions

- **Le dossier de diagnostic technique (PJ art. 1er – 6° / art. 3-3 L 1989 remplace l'ancien article 3-1)**
-

Un **nouvel article 3-3** est relatif au dossier de diagnostic technique.

Le dossier de diagnostic technique est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Le dossier de diagnostic technique est complété, il comprend :

1° **Le diagnostic de performance énergétique** prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

2° **Le constat de risque d'exposition au plomb** prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'**amiante**.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés.

4° **Un état de l'installation intérieure d'électricité** ainsi que des tubes souples ou tuyaux flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au **gaz**, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4°, ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret en Conseil d'État prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par **l'état des risques naturels et technologiques**.

Entrée en vigueur : application immédiate pour certaines dispositions + Décret pour le diagnostic électricité et gaz dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové + décret sur les modalités d'information du locataire quant à la présence ou l'absence d'amiante

- **Clauses interdites : la liste des clauses interdites de l'article 4 est complétée (PJ art. 1^{er} – 7° / art. 4 L 1989 + 1724 Code civil)**
-

- 1. Les clauses relatives aux pénalités contractuelles sont interdites.**

Entrée en vigueur : application immédiate

- 2. L'article 4 r est modifié : réduction de la durée des travaux de 40 jours à 21 jours justifiant une demande d'indemnité du locataire.**

Est désormais réputée non écrite, la clause interdisant au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux dont la durée excède **21 jours**.

Nouveauté Sénat : Jusqu'ici l'article 4 r de la loi de 1989 prévoyait la possibilité pour le locataire de demander une indemnité lorsque les travaux duraient 40 jours.

La durée de 40 jours correspond à l'article 1724 du code civil, d'ailleurs le sénat, dans sa logique, modifie également l'article 1724 du Code civil.

- 3. Un article 4 t est créé « contrat pour location d'équipement ».**

Est réputée non-écrite, toute clause qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un **contrat pour la location d'équipements**.

- **LES HONORAIRES DE LOCATION (PJ art. 1^{er} – 8° / art. 5-I L 1989)**
-

- 1. Répartition des honoraires entre le bailleur et le locataire :**

L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux conditions de rémunération des intermédiaires est modifié.

Des évolutions importantes entérinées par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, sont confirmées par le vote du sénat en deuxième lecture.

La nécessité d'un mandat de recherche pour facturer des honoraires au locataire est supprimée. Par ailleurs pour la phase préalable à la location, locataire et bailleur peuvent désormais avoir le même mandataire.

- **Les honoraires qui peuvent être partagés entre le bailleurs et le locataires** sont relatifs à :
 - **la visite du preneur,**
 - **la constitution du dossier,**
 - les prestations de réalisation de **l'état des lieux**
 - **la rédaction du bail** (car elles bénéficient pour l'ensemble des parties)

- **Sur le montant et la répartition des honoraires partagés :**

La part « locataire » sera **tarifée** (décret), la part « bailleur » reste libre.

Le montant TTC imputé au locataire ne peut en aucun cas excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un **plafond fixé par décret en Conseil d'État**.

Le plafond est compris **par mètre carré de surface habitable de la chose louée**, il est **fixé par voie réglementaire et révisable chaque année**, dans les conditions définies par décret.

Il y aura **2 décrets pour les plafonds** :

- ➔ l'un pour le plafond des honoraires relatifs à la visite + la constitution du dossier + la rédaction du bail.
- ➔ L'autre pour le plafond des honoraires relatifs à l'état des lieux.

- **Deux catégories d'honoraires : détermination du moment où sont dus les honoraires**

La visite + la constitution du dossier + la rédaction du bail : les honoraires sont dus à la signature du bail

L'état des lieux : les honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat pour le montant des honoraires imputables au locataire.

2. Conditions de forme relative au mandat

Les termes des trois premiers alinéas du nouvel article 5-I, ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis, sont reproduits, **à peine de nullité**, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- **COMMUNICATION DES DONNEES A L'OBSERVATOIRE DES LOYERS (PJ art. 1^{er} – 8° / art. 5 - II L 1989)**

1. Le projet de loi instaure une obligation pour les professionnels.... :

Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.

2. Possibilité pour les professionnels de transmettre à l'observatoire de transmettre les données par l'intermédiaire d'un organisme tiers

Pour l'alimentation des **observatoires locaux des loyers**, les professionnels qui interviennent lors de la conclusion d'un contrat de bail d'un logement, "lors de la location ou pour en assurer la gestion locative", **pourront communiquer les informations directement ou "par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations" à l'observatoire**, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée à ce même article.

La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret".

3.Une simple faculté pour les non-professionnels :

Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées

4. Sanction des professionnels manquant à cette obligation

En cas de manquement des professionnels à cette obligation, l'observatoire local saisit la commission de contrôle régionale ou interrégionale.

Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat sur la nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire local des loyers

➤ OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (PJ art. 1^{er} – 10° / art. 7 L 1989)

1. Le paiement partiel du loyer n'est pas un défaut de paiement (Code sécu L 542-2 et L 831-3)

2. La vétusté

Un décret définira les modalités de prise en compte de la vétusté en matière de réparations locatives dont l'appréciation s'avère aujourd'hui délicate et constitue l'une des sources de conflit entre bailleur et locataire, lors de la sortie des lieux.

Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat

3. Obligation de laisser exécuter les travaux – précisions (art. 7 e L 1989)

Des modifications rédactionnelles permettent de clarifier et de préciser l'obligation des locataires de laisser exécuter des travaux, source de contentieux.

Cette obligation est ainsi étendue aux **opérations préparatoires aux travaux**.

- Le projet de loi précise les **travaux concernés** :

Travaux d'**amélioration** des parties communes ou des parties privatives du même immeuble.

Travaux nécessaires au **maintien en état**, à l'**entretien normal** des locaux loués.

Travaux d'amélioration de la **performance énergétique** à réaliser dans ces locaux.
Travaux nécessaire pour répondre à l'obligation de délivrer un logement décent.

- Les deux derniers alinéas de l'article **1724 du code civil** sont applicables à ces travaux

L'article 1724 est modifié : « quarante jours » est remplacé par 21 jours

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. »

- **Les modalités d'information du locataire** sont précisées - **remise d'une notification de travaux :**

Avant le début des travaux, le locataire est dûment informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- **Samedi – dimanche et jours fériés**

Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprimé par le locataire.

L'article ouvre également un recours spécifique au profit du locataire pour faire cesser des travaux :

- si leur exécution ne respecte pas les conditions définies dans la notification de préavis,
- ou s'ils ont pour effet de rendre impossible ou dangereuse l'utilisation du local d'habitation,
- ou s'ils présentent un caractère abusif ou vexatoire,

Le juge peut interdire ou interrompre les travaux entrepris.

Entrée en vigueur : application immédiate.

Comment définir des travaux « à caractère abusif ou vexatoire » ?

Comment le juge saisi par un locataire peut avoir le pouvoir d'interdire des travaux décidés par les copropriétés dans l'hypothèse de travaux sur parties communes ?

4. Obligation d'assurance du locataire et substitution du bailleur en cas de défaillance – conditions de récupération du montant de la prime d'assurance - (art. 7 g L 1989)

Afin de trouver une alternative à la résiliation du bail en cas de défaut d'assurance du locataire, il est permis au bailleur de contracter une assurance couvrant les risques locatifs en lieu et place du locataire et de récupérer auprès de ce dernier le montant de la prime d'assurance.

Des dispositions encadrent strictement cette mesure afin de préciser l'étendue des risques assurables et les modalités de récupération auprès du locataire et de permettre au locataire défaillant de souscrire lui-même une assurance.

Obligation du locataire :

Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

En cas de défaillance du locataire, souscription par le bailleur :

À défaut de la remise de cette attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire. Cette mise en demeure vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa de l'article 7 *g*.

Modalités de récupération : par douzième à chaque paiement du loyer

Le montant total de la prime d'assurance annuelle, **éventuellement majoré dans la limite d'un forfait maximal fixé par décret en Conseil d'État**, est récupérable par le bailleur **par douzième à chaque paiement du loyer**.

Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Le BCT sera tenu de contraindre les assureurs récalcitrants à proposer des contrats selon un tarif qu'il fixera (comme en matière d'automobile) – art. 7 bis du PJ.

Entrée en vigueur : application immédiate + décret en CE pour fixation du forfait maximal de majoration

➤ **NOUVEAUX DELAIS DE PRESCRIPTION POUR REGULARISATION TARDIVE DES CHARGES ET DES LOYERS (PJ art. 1^{er} – 11° / nouvel art 7-1 L 1989)**

Le délai de prescription est ainsi porté à :

- **3 ans** pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail,
- **1 an** pour les actions en révision de loyer

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **SECURISER LA SOUS-LOCATION (PJ art. 1^{er} – 12° / art. 8 L 1989)**

Pour sécuriser le sous-locataire et améliorer son information, cette **mesure impose la transmission par le locataire de l'accord du bailleur et la copie du bail en cours au sous-locataire.**

Entrée en vigueur : application immédiat

➤ **LA COLOCATION (PJ art. 1^{er}- 13° / nouvel art. 8-1 L 1989)**

1. Définition :

La colocation est définie 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 colocation constituant une "**division du logement**" est soumise aux restrictions de divisions des immeubles pour des raisons de salubrité et de sécurité (articles L 11-6-1 et L 111-6-1-1 CCH)

2. Le contrat de colocation doit respecter la loi de 1989 tel que revue par la loi ALUR

Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre Ier ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre Ier *bis* de la présente loi.

3. Précision sur le montant du loyer :

Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.

4. Caractéristiques de décence

Un décret en Conseil d'Etat va adapter les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux logements loués en colocation

5. Un contrat type défini par décret

Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

6. Assurance

Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

7. Les charges : provisions pour charges ou forfait

Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

8. Une solidarité encadrée et limitée

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut de nouveau colocataire, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de **six mois** après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

Entrée en vigueur : un décret va définir le contrat de colocation type ainsi que les caractéristiques de décence adaptées à la colocation

➤ **CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT DECENT : LE GOUVERNEMENT DOIT REMETTRE UN RAPPORT AU PARLEMENT (PJ art. 2)**

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du **seuil minimal** en deçà duquel un logement est considéré comme indécent.

Le rapport doit être remis **dans les six mois de la promulgation de la loi**.

➤ **DETECTEURS DE FUMEE : précision sur l'obligation des propriétaires pour les logements occupés lors de l'entrée en vigueur de la loi (PJ art. 3/ art. 2 Loi n°2010-238 du 9 mars 2010)**

Avant le 8 mars 2015, les logements devront être équipés d'au moins un détecteur de fumée normalisé. La loi n°2010-238 du 9 mars 2010 a introduit l'obligation d'installer dans les parties privatives.

Le projet de loi ALUR précise la répartition des obligations d'installation et d'entretien entre le propriétaire et l'occupant du logement (locataire ou propriétaire).

L'installation est à la charge du propriétaire :

Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé, et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Entretien et renouvellement à la charge de l'occupant (locataire ou propriétaire) :

L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif, et assure son renouvellement, si nécessaire, en tant qu'il occupe le logement.

➤ DISSOLUTION DU PACS (Pacte civil de solidarité) : attribution préférentielle du logement par le juge (PJ art. 4/Nouvel art. 1751-1 du Code civil)

En cas de dissolution du pacte civil de solidarité (PACS), l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties.

➤ VENTE A LA DECOUPE : EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION AUX IMMEUBLES VENDUS PAR LOTS DE PLUS DE 5 LOGEMENTS ET MISE EN COPROPRIETE – IMMEUBLES DE 5 LOTS – ZONES TENDUES - PROROGATION DE PLEIN DROIT DES BAUX DE 3 ANS (PJ art.5 –I – art. 11-1 et nouvel art. 11-2 L 1989)

L'article 2 - I modifie l'article 11-1 de la loi susvisée relatif aux **ventes à la découpe**, étend le champ d'application de cet article aux immeubles vendus par lot de plus de 5 logements (au lieu de 10).

Dans les zones tendues¹, lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure.

Entrée en vigueur : application immédiate

¹ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts

➤ **LE CONGÉ (PJ art. 5 - I – 5° / art. 15 L 1989)**

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux congés est modifié :

- 1. Congé pour reprise : le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise doit être mentionné à peine de nullité.**
- 2. Justification du caractère réel et sérieux du congé pour reprise pour habiter et sanction**

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues à l'article 15 de la loi de 1989 telle que révisée par la loi ALUR. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

- 3. Restriction à la faculté de délivrer congé pour vente par le bailleur en cas d'acquisition d'un bien occupé :**

En principe, le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- tout congé pour vente n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours,
- et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

- 4. Logement insalubre : suspension de la possibilité pour le bailleur de donner congé**

Lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques a été invitée par le représentant de l'État dans le département à se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et sur les mesures propres à y remédier, dans les conditions définies à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, la possibilité pour le bailleur de donner congé à son locataire pour reprendre le logement est suspendue. Cette suspension est levée lorsque la commission conclut à la salubrité du logement ou lorsque le représentant de l'État dans le département prend l'arrêté prévu aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du même code.

- 5. Création d'une notice d'information à l'attention du locataire sur les obligations du bailleur et les voies de recours ouvertes au locataire, à joindre au congé.**

Elle est établie par arrêté du Ministre du logement.

- 6. La réduction du délai de préavis à un mois :**

Le projet de loi prévoit de nouveaux cas :

- 1° A Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;**

1° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

1° *bis* **Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;**

« 2° Pour les bénéficiaires de l'allocation de base du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

« 3° **Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.**

7. Le projet de précise les modalités de justification par le locataire :

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux alinéas précédents doit préciser le motif invoqué et le justifier **au moment de l'envoi de la lettre de congé.**

À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception**, signifié par **acte d'huissier** ou **remis en main propre** contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

8. Absence de droit de préemption en cas de vente intervenant entre parents jusqu'au troisième degré et non plus jusqu'au quatrième degré

Le congé pour vendre ne donne pas naissance à un droit de préemption au profit du locataire dans le cas des ventes intervenant entre parents jusqu'au **troisième** degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à 2 ans à compter de l'expiration du délai de préavis. Ainsi, le vendeur et les acquéreurs qui sont respectivement oncle, neveu et nièce ne sauraient se voir appliquer l'obligation de faire notifier le contrat de vente.

9. Locataire âgé + conditions de ressources qui empêchent au bailleur d'interdire le renouvellement du bail :

70 ans est remplacés par **65 ans**.

« **ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance** » est remplacé par « ***un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement*** »

10. Si bailleur personne physique âgés + conditions de ressources inopposabilité de l'alinéa précédent : Pour les propriétaires 60 ans est remplacé par 65 ans.

11. Sanction d'un congé pour vendre ou pour reprise frauduleux

Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale. est compris entre 3 000 € et 20 000 € pour une personne physique, ou 40 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits. L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.

Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

Entrée en vigueur : Arrêtés du Ministre du logement : notice + plafond de ressources du locataire et du bailleur âgé // Pour les autres dispositions : application immédiate

➤ **DIVISION DE L'IMMEUBLE - PROTECTION DES LOCATAIRES (art. 5 – II / L n°75-1351 du 31 dec 1975 art 10)**

En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation.

➤ **LES OBSERVATOIRES DES LOYERS (PJ art. 6 – I – 1° / art. 16 L 1989)**

L'article 3-1° modifie l'article 16 de la loi de 1989, adapte les dispositions relatives aux **observatoires des loyers au nouveau dispositif d'encadrement des loyers introduit dans la loi.**

Il précise les modalités de création, d'agrément, et les missions des observatoires locaux des loyers.

1. Initiative de création:

Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat ou de l'État.

2. Mission des observatoires

Ces observatoires ont notamment 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.

3. Définition du parc de référence

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de **tout le parc locatif privé, hors locations meublées et micro-logements de moins de 12 m²**

4. Observatoires agréés :

Ces observatoires locaux des loyers sont agréés par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat ou du conseil départemental de l'habitat mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et d'une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement dans des conditions définies par décret.

L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent une représentation équilibrée des bailleurs, des locataires, des gestionnaires ainsi que de personnalités qualifiées au sein de leurs organes dirigeants.

L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire tel que défini à l'article L. 302-1 du même code.

5. Forme juridique :

Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

6. Le financement par l'Etat

Leur financement est assuré notamment par des contributions ou subventions de l'État, dans la limite de l'enveloppe prévue à cet effet dans le cadre de la mission "Égalité des territoires, logement et ville".

7. Communication des données des observatoires à l'ANIL (association nationale d'information sur le logement):

Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'ANIL (organisme mentionné au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation).

Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

8. Communication des données de la CAF à l'ANIL

L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale (la CAF) transmet à l'ANIL, les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du même code, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation.

Entrée en vigueur : décrets pour la procédure d'agrément et les conditions de transmission et de communication des données des observatoires à l'ANIL, et de la CAF à l'ANIL

➤ **ENCADREMENT DES LOYERS² (PJ art 6-I – 2° et 3° et 6 - II/ nouveaux art. 17, 17-1, 17-2 L 1989 + PJ art. 3-4° / art. 18 L 1989)**

On envisagera successivement :

- **1. La détermination du loyer de base des logements mis en location (zones tendues(A) et zones non tendues(B))**
 - **2. La révision du loyer d'un bail en cours (dispositif identique zones tendues et détendues)**
 - **3. Lors du renouvellement du bail, l'évolution possible du loyer (zones tendues (A) et non tendues (B)).**
 - **4. Le maintien du décret annuel de blocage**
- 1. DETERMINATION DU LOYER DE BASE DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION (PJ art. 6-I-2° /nouvel art. 17)**

Il convient de distinguer les zones tendues et les zones non tendues

Entrée en vigueur : un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de cet article.

A. DANS LES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 I et II)

Un nouveau dispositif d'encadrement des loyers est mis en place dans les zones tendues dotées d'un observatoire des loyers (article 17 I).

a. Territoires concernés (article 17 I)

Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où 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, définies à l'article 232 du code général des impôts ; Et dotées d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la présente loi.

b. Un arrêté annuel le Préfet fixe les loyers de référence (article 17 I)

Un arrêté annuel du représentant de l'Etat dans le département fixe pour chaque catégorie de logement trois indicateurs de loyers :

- **Un loyer de référence,**
- **Un loyer de référence majoré,**
- **Un loyer de référence minoré.**

² Une étude spécifique sera prochainement communiquée portant spécifiquement sur les loyers afin d'envisager les différents cas

Le loyer de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence de référence.

Le loyer référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer de référence de référence diminué de 30 %.

Ces indicateurs sont exprimés :

Par un prix au mètre carré de surface habitable, - par type de logement et, - par secteur géographique.

Modalités de détermination des paramètres de référence par le Préfet :

Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian³ calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont 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.

Ile-de France :

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département pour la détermination des loyers de référence sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

c. Principe : le loyer de base est fixé dans la limite du loyer de référence majoré (art. 17 II A)

Sur les territoires concernés, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré.

Le montant du loyer de référence majoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de signature du contrat.

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré.

³ *Changement de terminologie depuis la deuxième lecture de l'Assemblée : le terme médian est supprimé : sont retenus les termes de loyer de référence, loyer de référence minoré et loyer de référence majoré. De ce fait le recours par le sénat, à la notion de loyer médian pour déterminer le loyer de référence est peu clair.*

d. Un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas (art. 17 II B)

Pour **certains logements présentant des caractéristiques** (notamment confort et localisation) qui le justifient et que les indicateurs de loyers ne peuvent prendre en compte, le contrat peut déroger à ce plafond en imputant au loyer un complément de **loyer**.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Critères d'appréciation des caractéristiques de localisation et de confort justifiant un complément de loyer exceptionnel :

Le Conseil constitutionnel a censuré le recours à la notion de « caractéristiques exceptionnelles ».

Modalités de contestation par le locataire du complément de loyer

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis remis ou adressé par la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel.

La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation, prévue à l'article 20 de la présente loi, peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

B. EN DEHORS DES ZONES TENDUES (nouvel art. 17 – III)

En dehors des zones tendues, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

Entrée en vigueur : décret en conseil d'Etat pour les modalités d'application

2. REVISION DU LOYER D'UN BAIL EN COURS (PJ ART. 6-I-3° I ET II NOUVEL 17 -1 – I ET II REMPLACE ANCIEN 17-D ET E)

Les règles ici définies relative à la révision du loyer d'un bail en cours concernent aussi bien les zones tendues que les zones non tendues.

a. Révision du loyer du bail en cours selon la variation de l'IRL (art. 17-1 – I) :

Un nouvel article 17-1 inséré dans la loi du 6 juillet 1989, modifie les conditions d'évolution du loyer en cours de bail qui sont actuellement prévues au d) de l'article 17 de cette loi.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers (IRL).

La révision annuelle du loyer, limitée à l'indice de référence des loyers (IRL) est applicable sans qu'il soit nécessaire de prévoir une clause spécifique dans le bail.

À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Par ailleurs, **le délai d'application de cette révision par le bailleur est limité à un an** suivant sa date de prise d'effet. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Enfin, **la révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement.** Elle ne joue qu'à partir du moment où le bailleur a indiqué au locataire sa volonté de l'appliquer. Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

b. Majoration du loyer, par accord des parties pour TRAVAUX D'AMELIORATION exécutés par le bailleur (art. 17-1- II):

L'article prévoit aussi qu'une majoration de loyer peut intervenir par accord des parties, via une clause spécifique ou un avenant au contrat, en prévision ou suite à des travaux d'amélioration. Cette majoration de loyer acceptée par le locataire ne peut valablement lui ouvrir droit à une action en diminution du loyer.

Entrée en vigueur : application immédiate

3. RENOUVELLEMENT DU BAIL ET EVOLUTION DU LOYER (PJ art. 6 - II – nouvel art. 17-2 – I et II)

A. DANS LES ZONES TENDUES – ajustement du loyer en fonction des loyers de référence (art. 17-2 – I)

Un **nouvel article 17-2** inséré dans la loi du 6 juillet 1989, modifie les conditions d'évolution du loyer à l'occasion d'un renouvellement de bail

a. Deux actions possibles : en diminution et en réévaluation du loyer

L'article 17-2-I prévoit les modalités de réajustement du loyer en fonction des loyers médians de référence minoré ou des loyers élevés en vigueur au moment du renouvellement.

Il prévoit la possibilité d'un **recours en diminution du loyer par le locataire** dès lors que le montant du loyer fixé au contrat est supérieur au loyer de référence majoré, hors complément de loyer exceptionnel.

Nouveauté Sénat : précision sur le montant du loyer à prendre en compte « hors complément loyer exceptionnel »

Par ailleurs, il ouvre **au bailleur un recours en réévaluation du loyer** si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer de référence de référence minoré.

En cas de désaccord entre les parties sur ce réajustement, il est prévu **une procédure amiable** de règlement du litige devant de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge dans des délais strictement déterminés.

En cas de hausse de loyer, un mécanisme d'étalement de cette hausse dans le temps est également prévu.

b. La procédure dans les deux cas :

Proposition d'un nouveau loyer par le bailleur ou par le locataire :

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 contrat pour le bailleur dans les conditions de forme prévues à l'article 15.

Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement 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.

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

Lorsque le bailleur fait application du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence de référence minoré ayant servi à le déterminer.

Commission de conciliation :

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 mentionnée à l'article 20.

Saisine du juge :

À défaut d'accord constaté par la commission départementale, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Mécanisme d'étalement de la hausse de loyer dans le temps :

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer, ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse 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. La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Entrée en vigueur : décret en Conseil d'Etat pour les éléments constitutifs des références

B. EN DEHORS DES ZONES TENDUES – réévaluation du loyer manifestement sous-évalué (nouvel art. 17-2 II)

En dehors des territoires mentionnés au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies précédemment (article 17 – 2 -I 5^{ème} et 6^{ème} alinéa).

Lorsque le bailleur fait application de la disposition ici définie, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du nouvel article 17-2-II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

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

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse 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.

4. LE DECRET ANNUEL DE BLOCAGE DE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DE 1989

Redéfinition du champ d'application du décret annuel encadrant l'évolution des loyers (art. 6-II- 4° / art.18 L 1989)⁴

L'article 6-II – 4° modifie l'article 18 relatif au recours à un décret annuel d'encadrement des loyers, redéfinit le champ d'application du décret annuel encadrant le montant de l'évolution des loyers. Ce dispositif s'appliquera dans les zones d'urbanisation particulièrement tendues, telles que définies à l'article 232 du code général des impôts instaurant la taxe sur les logements vacants.

En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, **la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge** par l'une ou l'autre des parties.

Entrée en vigueur : application immédiate

5. Suppression de l'article 19 de la loi de 1989 (art. 3-5°)

L'article 3-5 supprime l'article 19 relatif aux loyers de référence utilisés initialement dans les dispositifs de réévaluation des loyers manifestement sous évalués. Ces données perdent leur utilité suite aux modifications apportées par ailleurs.

⁴ Une analyse plus détaillée de la combinaison de ce dispositif existant avec les nouvelles règles sera communiqué ultérieurement.

➤ **COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION : RENFORCEMENT DES ATTRIBUTIONS ET DES MOYENS (PJ art. 6-II-6° ° / art. 20 L 1989)**

Organe départemental paritaire :

Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal.

Champ de compétence :

Le champ de compétence est élargi et porte sur les litiges relatifs aux :

1. Loyers,
2. Caractéristiques du logement définis à l'article 6 (= décence),
3. Etat des lieux, dépôt de garantie, charges locatives et réparations,
4. Congés délivrés par les parties,
5. Accords collectifs.

Saisine :

Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire.

Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires

Mission et actes :

La commission **rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.**

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

Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties.

En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

Entrée en vigueur : Décret pour la composition de la commission, le mode de désignation des membres, son organisation, règles de saisine et de fonctionnement.

➤ **DECENCE DU LOGEMENT : RENFORCEMENT DES MOYENS D'ACTION DU LOCATAIRE (PJ art. 6- II -7° (voir aussi art.85) / art. 20-1 L 1989)**

L'article 3-7° modifie l'article 20-1 relatif aux litiges liés aux logements indécents, met en cohérence ce dispositif avec les modifications apportées dans le Titre II de la loi.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **TRANSMISSION DES QUITTANCES ET AVIS D'ECHEANCE – PRECISIONS (PJ art. 6-II-8°/ art. 21 L 1989)**

L'article 3- 8° modifie l'article 21 relatif à la quittance, prévoit que tant le bailleur que son mandataire ont l'obligation de **transmettre gratuitement** une quittance au locataire.

De plus, la gestion des **avis d'échéance et des quittances ne peut donner lieu à une facturation.**

Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, et les charges. La référence au « droit au bail », obsolète, est supprimée.

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **DEPOT DE GARANTIE – IMMEUBLE EN COPROPRIETE (PJ art. 6-II-9°/art. 22 L 1989)**

1. Restitué dans un délai d'un mois à compter de la restitution des clés

Modalités de restitution des clés : Remise en mains propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
Au bailleur ou à son mandataire.

Le locataire doit indiquer au bailleur ou à son mandataire **l'adresse de son nouveau domicile.**

2. Immeuble en copropriété, le bailleur peut conserver une provision

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.**

La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire, sont effectuées **dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes** de l'immeuble.

Les parties peuvent convenir amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

3. Sanction si non-respect des délais

À défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard.

Entrée en vigueur : application immédiate

- **CAUTIONNEMENT - INTERDICTION DU CUMUL CAUTION ET ASSURANCE LOYER IMPAYE**
(PJ art. 6-II-10° / art.22-1 L 1989)
-

L'article 3-10° prévoit la nullité du cautionnement dès lors que le bailleur a contracté une assurance ou une tout autre forme de garantie.

Entrée en vigueur : application immédiate

- **UNE LISTE DE PIÈCES EXIGIBLES SE SUBSTITUE A LA LISTE DES PIÈCES INTERDITES (art. 6-II-11° / art. 22-2 L 1989)**
-

Une liste exhaustive des pièces exigibles, définie par décret en Conseil d'Etat se substituent à la liste des pièces interdites.

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

Sanction du manquement à cette disposition : une amende administrative

Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative prononcée par le Préfet, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.

L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé

Entrée en vigueur : décret en Conseil d'Etat

- **CHARGES RECUPERABLES – modalités de calcul - transmission des pièces justificatives par voie dématérialisée - régularisation tardive (art.6-II-12°/art.23 L 1989)**
-

1. Régularisation - Information du locataire sur les modalités de calcul

- Contenu précisé : Le cas échéant une **note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs** est communiquée au locataire.
- Délai : d'1 mois à 6 mois :

Le décompte par nature de charge, ainsi que le mode répartition, y compris la notice d'information sur le chauffage et l'eau chaude, doivent désormais être **tenus à disposition** des locataires, dans des **conditions normales**, dans un **délai de 6 mois avant cette régularisation**.

Entrée en vigueur : immédiate

2. Transmission par voie dématérialisée ou par voie postale à la demande du locataire à compter du 1^{er} septembre 2015

À compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Entrée en vigueur : le 1^{er} septembre 2015

3. Régularisation tardive

Par ailleurs, il prévoit **qu'en cas de régularisation tardive des charges, à savoir plus d'un an après leur exigibilité, le locataire peut bénéficier d'un paiement par douzième.**

Entrée en vigueur : application immédiate

- **Suppression de la nécessité d'un agrément pour les associations représentatives siégeant à la commission nationale de concertation (PJ art.6-II-13°/art. 24-1 L 1989)**

En effet, cet agrément n'existe pas, les associations concernées étant désignées par décret pour y siéger.

Entrée en vigueur : application immédiate

- **Un rapport sur la possibilité de sanctuariser le dépôt de garantie (PJ art. 7)**

Le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur la possibilité de sanctuariser les dépôts de garantie par la création d'un dispositif permettant que la garantie locative soit déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière, au nom du locataire et déblocable d'un commun accord entre le locataire et le bailleur.

II. LOCATIONS MEUBLEES

- **LES LOGEMENTS MEUBLES RESIDENCE PRINCIPALE (PJ art. 8 / Loi 1989 nouveau Titre Ier bis – nouveaux art. 25-2 à 25-3 + PJ art. 20 modification corrélative de l'art. L632-1 CCH)**

Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Ce titre vise à renforcer la protection des locataires de logement meublés, en étendant l'application du titre 1 à cette catégorie de logement.

1. L'article 25-3 définit le champ d'application du titre sur les locations meublées :

Il prévoit que les dispositions du titre I-I s'appliquent aux locations meublées dès lors qu'elles constituent la résidence principale du preneur.

Il prévoit aussi de rendre applicable à ces locations certaines dispositions du titre I de la loi susvisée et relatives à l'état des lieux, au dossier de diagnostic technique, aux clauses

réputées non écrites, à la rémunération des intermédiaires, aux obligations des parties, et aux règles de prescription. Enfin, les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement ainsi que les logements-foyers, meublés, sont exclus du champ de ces dispositions.

Entrée en vigueur : application immédiate

- 2. L'article 25-4 définit la notion de logement meublé**, auparavant laissée à l'appréciation de la jurisprudence.

« 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 des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret ».

Entrée en vigueur : décret

- 3. L'article 25-5 précise les règles spécifiques relatives à l'inventaire et à l'état détaillé du mobilier** du logement meublé.

Ces documents seront établis selon les mêmes modalités que l'état des lieux (les dispositions de l'article 3-2 sont applicables).

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de bail.

Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

Entrée en vigueur : application immédiate

- 4. L'article 25-6 introduit un régime dérogatoire concernant le dépôt de garantie des logements meublés.**

Afin de tenir compte des coûts de remise en état liés à l'ameublement du logement, le dépôt de garantie applicable aux locaux meublés ne pourra dépasser un montant correspondant à **deux mois de loyer**.

Entrée en vigueur : application immédiate

- 5. L'article 25-7 prévoit un bail type et fixe la durée et les conditions de reconduction du bail des logements meublés.**

Le contrat de bail est établi **par écrit** conformément à un **contrat type** défini par décret en Conseil d'Etat.

Durée du bail :

1. au moins un an, tacite reconduction pour la même durée dans l'hypothèse où aucune des parties n'a donné congé.
2. Etudiant : neuf mois, la tacite reconduction est inapplicable.

Entrée en vigueur : décret pour le contrat type

6. L'article 25-8 détermine les règles de congés applicables

a. Congé du locataire :

Il prévoit que la résiliation du contrat est possible à tout moment par le locataire à condition de respecter un préavis de un mois.

b. Modification du contrat par le bailleur :

Trois mois avant l'expiration du contrat, le bailleur peut informer le locataire des nouvelles conditions prévues au contrat. En cas d'acceptation de ces nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

c. Congé du bailleur :

Délai : Le bailleur doit alors en informer le locataire trois mois avant le terme du contrat de bail.

Motifs : Le bailleur peut mettre fin au contrat dans trois hypothèses : la reprise personnelle, la vente ou un motif légitime et sérieux.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué.

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

En cas de reprise, le congé doit indiquer : les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Modalités : Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Conséquences du congé du bailleur : Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si

le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

Protection du locataire âgé et à faible ressource (et cas du bailleur âgé ou à faible ressource)

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans **ou** si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Sanction d'un congé frauduleux

Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est redevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

Entrée en vigueur : application immédiate

8. L'article 25-9 : l'encadrement des loyers des logements meublés.

L'article adapte à cette catégorie de logement les dispositions des nouveaux articles 17 à 18 de la loi du 6 juillet 1989.

Précisions sur les modalités de détermination des loyers de référence – référence majoré – et référence minoré :

Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique.

Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au I de l'article 17 pour tenir compte du caractère meublé du logement.

Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

Ne sont pas concernées par l'encadrement des loyers les locations meublées soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, en résidence services, exploitées par bail commercial para-hôtelier de neuf ans minimum consenti à un gestionnaire unique en conformité aux dispositions du c de l'article 261 D du code général des impôts.

Entrée en vigueur : liée à l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement des loyers

9. L'article 25-10 relatif aux charges locatives prévoit deux modalités d'imputation de celles-ci.

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provision pour charges, régularisable ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définies dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Ce montant peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

Entrée en vigueur : application immédiate

10. L'article 25-11 étend la compétence des commissions départementales de conciliation au traitement des litiges relatifs aux logements meublés.

Entrée en vigueur : application immédiate

11. L'article 632-1 du Code de la construction et de l'habitation est totalement réécrit (PJ art. 20 /nouvel art. 632-1 CCH)

I - Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II- Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

➤ **LOCATIONS MEUBLEES DE COURTE DUREE HABITUELLES – CHANGEMENT D’USAGE – AUTORISATIONS (PJ art. 16 et 19 / CCH L 631-7 et L 631-7-1 A nouveau)**

Communes concernées par le régime d'autorisation de changement d'usage des locations meublées de courte durée

- les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- les communes, appartenant à une zone d'urbanisation continue telle que définie à l'article 232 du code général des impôts.

Locaux concernés :

Après le troisième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 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 au sens du présent article. »

Description du mécanisme du régime d'autorisation temporaire par délibération du Conseil municipal (nouvel article L 637-7-1-A du CCH) :

Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de ces autorisations temporaires, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, **aucune autorisation de changement d'usage** n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Le premier alinéa de l'article L631-9 est ainsi rédigé :

« Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal. »

Autorisation de la copropriété : Le Conseil constitutionnel a censuré la disposition visant à un introduire un article L 631-7-1 B dans le Code de la construction et de l'habitation, qui permettait à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété de décider, à la majorité, de soumettre à son accord préalable, « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage » (locations touristiques occasionnelles).

➤ **LOCATIONS MEUBLEES DE TOURISME OU DE COURTE DUREE – OBLIGATION DE CONSEIL DES PROFESSIONNELS ET RESPECT DE LA REGLEMENTATION (PJ art. 11/ art. L 324-2-1 Code de tourisme)**

Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement meublé de tourisme, ou pour une location de courte durée, **informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables** prévues par ces articles et **obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.**

Entrée en vigueur : application immédiate

III. L'assurance habitation : compétence du bureau central des tarifications (PJ art. 21 – Titre I^{er} Bis nouveau du code des assurances)

Toute personne assujettie à l'obligation d'assurance énoncé au g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1 du Code des assurances.

Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé.

Il peut, dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'État susmentionné, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur.

Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4.

Entrée en vigueur : immédiate + décret pour détermination du montant de la franchise restant à la charge de l'assuré

IV. METTRE EN PLACE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS (GUL) (PJ art. 23)

1) LE DISPOSITIF DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

- **Le dispositif devient facultatif. Il s'applique aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2016**
- **Les dispositions relatives à la GUL sont intégrées dans la loi du 6 juillet 1989 – nouvel article 24-2**

Objectif du dispositif :

Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

Les impayés de loyer s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 demeurés impayés.

La conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.

➤ Baux concernés

1° Logements constituant la résidence principale du preneur.

2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur.

3° Logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

4° La garantie universelle des loyers s'applique également aux **contrats de sous-location** des logements mentionnés au 3° du présent article.

Pour l'application dudit article à ces contrats, le contrat de sous-location s'entend du contrat de location, le bailleur s'entend du locataire, et le locataire s'entend du sous-locataire.

Objectif de cette disposition : Afin de permettre le développement de l'activité des associations d'intermédiation locative, il apparaît nécessaire de permettre de sécuriser non seulement la relation entre le propriétaire du logement et l'association qui en est locataire, mais également la relation entre l'association et son sous-locataire. Le bénéfice de la GUL pour ces contrats de sous-location permettra tout à la fois de sécuriser et conforter l'association d'intermédiation locative, mais également, par ricochet, les propriétaires bailleurs qui font le choix de louer les bailleurs sous cette forme solidaire.

➤ **Conditions à remplir par le bailleur pour que les aides soient versées**

Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :

1° Le bailleur **n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1** de la présente loi (sauf lorsque le locataire est étudiant ou apprenti);

2° Le bailleur n'a **pas souscrit d'assurance** pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;

3° Le logement satisfait aux **caractéristiques de décence** prévues à l'article 6 ;

4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité ;

5° Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II ;

6° **Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers ;**

7° Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son versement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.

➤ **Les bailleurs doivent déclarer auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application de la GUL**

Dans un délai fixé par décret.

Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée.

Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret.

➤ **Cas d'exclusion du bénéfice du dispositif**

Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque :

1° Le bailleur a fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie (c'est-à-dire ayant sollicité ou obtenu un versement d'aides dues au titre de la GUL par fraude)

2° Lorsque, depuis moins de dix ans, le bailleur a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'un arrêté d'insalubrité, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.

➤ **Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des certaines conditions par le locataire, à la date de la conclusion du contrat de location**

1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II du présent article et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;
- b) Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;
- c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme d'intermédiation locative (art. 8 IV ter PJ)

2° Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie.

Un justificatif du respect de ces conditions est délivré au candidat locataire, à sa demande.

➤ **Détermination du montant de l'aide versée**

1° **Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;**

2° **L'aide est versée dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.**

Dans les zones tendues ce plafond est égal au loyer de référence mentionné ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9.

Le plafond est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones tendues, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer de référence majoré.

En outre, **ce plafond est complété :**

- a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;

b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;

3° **L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers** ouvrant droit à la garantie et n'est accordée qu'à l'issue d'un **délai de carence** après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixés par voie réglementaire ;

4° Le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée dans les cas suivants :

- a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;
- b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;
- c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location (sauf si le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1; le logement est loué ou géré par un organisme d'intermédiation locative).

5° Une franchise est appliquée.

6° Lorsque le logement est à usage mixte professionnel et d'habitation, l'aide peut être réduite.

- **Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.**
-

Toutefois, l'agence de la garantie universelle peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour de l'octroi de l'aide.

Dans tous les cas, l'agence dispose de la faculté de ne pas exercer ses droits à l'encontre du locataire, si celui-ci apporte la preuve que l'existence d'impayés de loyers est liée à des difficultés particulières économiques ou sociales.

- **Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.**
-

Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.

Entrée en vigueur : Décret en Conseil d'Etat (montant minimal d'impayé ouvrant droit à la garantie ; le plafond pris en compte pour le calcul de l'aide, le montant représentatif des charges récupérables ; les modalités d'application de la franchise ; la durée maximale de l'octroi de l'aide ; le délai de carence ; les conditions et les délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie ; les conditions de versement de l'aide).

2) L'AGENCE DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

- **Elle est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015**
-

➤ **Les missions de l'Agence de la garantie universelle des loyers**

L'Agence de la garantie universelle des loyers est chargée de **mettre en place et d'administrer la GUL**, directement ou par l'intermédiaire des centres de gestions agréés (points suivants) et de **contrôler sa mise en œuvre** ainsi que l'activité desdits organismes.

À ce titre, elle peut financer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer.

➤ **Administration et composition de l'Agence**

L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges

- 1° Un collège de représentants de l'État ;
- 2° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Un collège de parlementaires comprenant autant de sénateurs que de députés ;
- 4° Un collège de personnalités qualifiées.

Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret.

Le premier collège détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.

Le vice-président est désigné par le deuxième collège en son sein.

L'agence est dirigée par un directeur général.

Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

➤ **Les ressources de l'Agence**

1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

4° Le produit issu du remboursement des aides versées au titre de la garantie ;

5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;

6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

7° Le produit des dons et legs ;

8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

➤ **L'agence peut prononcer des SANCTIONS à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d'aides au titre de la garantie et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.**

1° Une sanction pécuniaire :

- ➔ pour les bailleurs, un montant équivalant à deux ans de loyer
- ➔ pour les locataires, deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale.

2° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle locative :

- ➔ pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs,
- ➔ de deux ans pour les locataires.

➤ **Un comité des sanctions prononce les sanctions.**

Ce comité est composé :

- a) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'État, président du comité ;
- b) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation ;
- c) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;
- d) D'un représentant des associations de défense des consommateurs représentatives au niveau national. œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement ;
- e) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.

Les membres du comité sont désignés pour un mandat de cinq ans, non renouvelable. Ils peuvent se faire suppléer par un membre relevant de la même catégorie et nommé dans les mêmes conditions.

Le directeur général de l'agence est chargé de l'instruction. Il procède, à cet effet, aux investigations nécessaires. Il notifie les griefs au comité. Il peut présenter des observations devant le comité. Il n'assiste pas au délibéré.

➤ **Echange de données entre l'Agence et d'autres organismes**

L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement les données relatives aux impayés de loyer et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Elle peut également communiquer aux observatoires locaux des loyers les données utiles pour l'exercice de leur mission, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, l'information selon laquelle un locataire est bénéficiaire de l'aide personnelle au logement et un récapitulatif des versements des aides personnelles au logement entre les mains des locataires et des bailleurs.

Entrée en vigueur : un décret en Conseil d'État définit les modalités d'organisation, de gestion et de fonctionnement de l'agence.

3) LES CENTRES DE GESTION AGREES

Des organismes, dénommés "centres de gestion agréés", sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

➤ **Missions des centres de gestion agréés**

1° Assister les bailleurs dans la déclaration des contrats de location, pour la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers et dans toutes démarches pour le bénéfice de la garantie ;

2° Instruire les dossiers d'impayés de loyer et les demandes d'aides ;

3° Délivrer aux candidats locataires qui en font la demande le justificatif du respect par le bailleur de la vérification qu'il satisfait aux conditions nécessaires pour bénéficier de la GUL ;

4° Informer les locataires des déclarations d'impayés de loyer, ainsi que des conséquences de cette déclaration et notamment des voies de recours dont les locataires disposent dans ce cadre ;

5° Proposer un plan d'apurement au locataire ;

6° Identifier et orienter les locataires en situation d'impayés de loyer nécessitant un accompagnement social, et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.

7° Peuvent procéder au versement des aides aux bailleurs et proposer des prestations complémentaires, dont la liste est fixée par décret, dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

- **Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret.**

➤ **Financement**

Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence de la garantie universelle

Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.

ENTREE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF:

Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2016.

À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions qu'il fixe.

Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois, sauf dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a été déclaré à l'Agence ou d'un avenant à un tel contrat.

Ce délai de carence ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a fait l'objet d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer respectant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un avenant à un tel contrat.

L'agence de la garantie universelle est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janvier 2015.

EVALUATION DU DISPOSITIF :

Dans un délai de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2016, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers.

Entrée en vigueur : Création de l'agence de la garantie universelle des loyers + décret pour les modalités

a) LA PREVENTION DES EXPULSIONS (PJ art. 25 à 31)

Le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 par le Comité Interministériel de Lutte contre les Exclusions, identifie **deux axes d'amélioration de la prévention des expulsions locatives** :

D'une part traiter les impayés le plus en amont possible

Et d'autre part **renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et assurer une meilleure articulation avec les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).**

- **Allongement de la trêve hivernale : du 1^{er} novembre au 31 mars (PJ art. 25 art. L412-6 du Code des procédures civiles)**
-

Actuellement la trêve hivernale commence le 1er novembre 2013 et prend fin le 15 mars de chaque année, le projet de loi prolonge cette durée de 15 jours, il est prévu qu'elle prenne fin le 31 mars.

- **Sanctions des expulsions illégales (PJ/ art. 26 art . L 226-4-2 Code pénal)**
-

Le fait d'expulser par la contrainte un tiers d'un lieu habité sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, hors les cas où la loi le permet, est puni de **trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.**

- **Traiter les impayés le plus en amont possible**
-

Pour répondre au premier objectif, **l'article 27** introduit à **l'article 24** de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs des dispositions prévoyant l'obligation pour **les bailleurs personnes morales (hors SCI familiales) de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.**

Cette saisine est réputée constituée lorsque l'impayé a été préalablement signalé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement. Les dispositions prévues aux articles L. 442-6-1 et L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation qui avaient le même objet sont en conséquence supprimées.

L'article 24 de la loi de 1989 est également modifié afin de :

- Compléter les mentions obligatoires que doivent faire apparaître les commandements de payer afin d'informer le locataire sur de la possibilité de saisir le FSL ;
- Désigner la CCAPEX parmi les instances pouvant transmettre au juge le diagnostic social et financier prévu au stade de l'assignation ; la CCAPEX sera également destinataire de ce diagnostic s'il n'a pas été produit par elle ;
- Permettre que la saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, puissent être effectuées par voie électronique, en prévision du développement d'une application informatique de gestion dont le déploiement dans les services déconcentrés de l'Etat est prévu en 2014.

Enfin, les dispositions de cet article 24 sont réordonnées pour une meilleure lisibilité.

- **Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement**

L'Article 28 a pour objet de renforcer la coordination départementale des actions de prévention des expulsions par la réaffirmation des chartes de prévention prévue au III de l'article qui en précise leur contenu, ainsi que leurs modalités d'adoption et d'évaluation devant le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la CCAPEX.

En conséquence l'article 121 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions qui créait initialement les chartes de prévention est abrogé au IV.

Il crée également un nouvel article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement qui précise et renforce le rôle des CCAPEX au III. Il définit sa double mission d'instance de coordination, d'évaluation, et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et d'instance d'examen de situations individuelles. Il précise les conditions de sa saisine.

L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est modifié au II afin que le préfet, informé par les huissiers d'un commandement d'avoir à libérer les locaux, en informe la CCAPEX.

Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, l'article prévoit que les membres de la commission et les personnes chargées de l'instruction soient soumis au secret professionnel.

Entrée en vigueur : application immédiate

b) DISPOSITIONS TRANSITOIRES (PJ art. 14)

- **Les contrats en cours à la promulgation de loi**

Principe : application de la législation d'origine

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Il s'agit aussi bien des contrats de location vides relevant de la loi de 1989, que des locations meublées.

Exception : dispositions immédiatement applicables pour les locations vides relevant de la loi de 1989

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi certaines dispositions de la loi de 1989, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont immédiatement applicables : il s'agit des articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23.

- Article 7 = obligations du locataire
- Article 17-1 = Révision du loyer d'un bail en cours
- Article 20-1 = Obligation de logement décent
- Article 21= Modalités de transmission de la quittance
- Article 23 = Charges récupérables

2° L'article 11-1 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Il s'agit de l'application des mesures protectrices du locataire en cas de vente à la découpe.

Exception : dispositions immédiatement applicables pour les locations meublées résidence principale

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi certaines dispositions de la loi de 1989, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont immédiatement applicables : il s'agit des articles 6, 7, 20-1 et 25-11 :

- Article 6 = obligations du bailleur
- Article 7 = obligations du locataire
- Article 20-1= Obligation de logement décent
- Article 25-11= Compétence de Commission départementale de conciliation



Mieux vivre l'immobilier

mars 2014

LOI

POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXERCICE DE LA PROFESSION – LOI HOGUET

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014.
Vous trouverez ci-dessous, à titre d'information, les dispositions concernant l'exercice de la profession.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'EXERCICE Article 24 de la loi.....	3
➤ Les modifications relatives aux cartes professionnelles.....	3
1. Prise en compte des intermédiaires en matière de sociétés d'habitat participatif dans la Loi Hoguet (article 24-I-1°)	3
2. Création de la carte de syndic (article 24-I-1°)	3
3. Location accessoire de la gestion (article 24-I-2°)	3
4. Délivrance des cartes par les Chambres de Commerce et de l'Industrie (article 24-I-3° a et b).....	3
5. La recherche d'immeubles bâtis ou non bâtis (article 24-I-1°)	4
➤ Les nouvelles obligations relatives à la garantie financière.....	4
1. Garantie financière étendue aux fonds de travaux en copropriété (art.24-1-3°c)	4
2. Contrôle des professionnels par leur garant (article 24-I-3° c)	4
➤ Règles relatives à la formation et à la compétence.....	5
1. Compétence professionnelle exigée pour les nouveaux négociateurs (article 24-I-5°a)...	5
2. Formation continue (article 24-I-4°)	5
➤ Dispositions propres aux agents commerciaux (article 24-I-5°b et c).....	5

UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS

unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / unis@unis-immo.fr

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

➤ Obligations diverses	6
1. Registre-répertoire et carnets de reçus en cas de non-maniement de fonds, fin de l'incohérence (article 24-I-7°).....	6
2. Extension de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux aux syndics (article 24-V)	6
3. Pouvoirs de la DGCCRF (article 24-I-13°)	6
DISPOSITIONS RELATIVE A LA DEONTOLOGIE : CONSEIL NATIONAL ET COMMISSION DE CONTRÔLE	6
➤ Création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (article 24 II créant l'article 13-1 de la loi HOGUET).....	6
1. Missions	7
2. Composition	7
➤ Contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (article 24 II créant le chapitre II du Titre II bis de la Loi Hoguet).	7
1. confidentialité	7
2. La discipline des professionnels de la transaction et de la gestion immobilière	7
➤ Les modifications relatives aux sanctions pénales et administratives (article 24 III)	10
1. Sanctions pénales	10
2. Sanctions administratives.....	10

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'EXERCICE Article 24 de la loi

➤ Les modifications relatives aux cartes professionnelles

1. Prise en compte des intermédiaires en matière de sociétés d'habitat participatif dans la Loi Hoguet (article 24-I-1°)

Est créé un statut pour les sociétés d'habitat participatif, sociétés qui permettent à leurs associés de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

En conséquence, sont intégrées à la loi Hoguet les personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés d'habitat participatif.

Entrée en vigueur : immédiate

2. Création de la carte de syndic (article 24-I-1°)

Est créée la carte de syndic de copropriété permettant de distinguer cette activité de celle de gestion immobilière.

Entrée en vigueur : dans l'attente de la modification du décret de 1972

3. Location accessoire de la gestion (article 24-I-2°)

Les titulaires de la carte « Gestion immobilière » sont désormais expressément autorisés à se livrer à une activité de location ou de sous-location (saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis) dès lors que la location constitue l'accessoire d'un mandat de gestion.

Entrée en vigueur : immédiate

4. Délivrance des cartes par les Chambres de Commerce et de l'Industrie (article 24-I-3° a et b)

Les cartes ne seront plus délivrées par la préfecture mais par les CCI. La délivrance des cartes sera faite pour une durée déterminée par décret en Conseil d'Etat¹ et non plus directement pour 10 ans.

¹ Lorsque le président de la CCI exerce une des activités de la Loi Hoguet, la carte est délivrée par le vice-président selon des modalités déterminées par décret en CE.

Par ailleurs, afin de permettre un contrôle des éventuelles sanctions disciplinaires, lorsqu'une personne adressera à la CCI compétente une demande de carte professionnelle, elle devra indiquer :

- s'il s'agit d'une première demande,
- ou, en cas de demande de renouvellement, la CCI qui lui a délivré sa carte précédente.

Entrée en vigueur : date fixée par décret en CE et au plus tard le 1^{er} juillet 2015

L'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle, selon des modalités définies par décret.

5. La recherche d'immeubles bâtis ou non bâtis (article 24-I-1°)

Est intégrée l'activité de recherche d'immeubles² dans la réglementation de la profession. Les « chasseurs d'appartements » devront désormais obtenir une carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce ».

Entrée en vigueur : immédiate

➤ Les nouvelles obligations relatives à la garantie financière

1. Garantie financière étendue aux fonds de travaux en copropriété (art.24-1-3°c)

La garantie financière du syndic doit également couvrir les sommes versées au fonds de travaux, pour les copropriétés concernées.

Entrée en vigueur : immédiate

2. Contrôle des professionnels par leur garant (article 24-I-3° c)

Est consacré le pouvoir de contrôle du garant financier sur les professionnels qu'il garantit. Cette mesure renforce la surveillance exercée a priori sur la gestion financière des professionnels de l'immobilier manipulant des fonds.

Un décret en Conseil d'Etat définira les conditions dans lesquelles le contrôle sera effectué, et en particulier un référentiel et un modèle de suivi des risques.

Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle interne au moyen de ce référentiel et de ce modèle seront habilités à délivrer la garantie financière.

Entrée en vigueur : dans l'attente d'un décret en Conseil d'Etat.

² En pratique, cette activité est exercée par des « chasseurs d'appartements » mandatés par de futurs acquéreurs pour chercher des biens à acquérir sans participer à la négociation et à la conclusion de la vente

➤ Règles relatives à la formation et à la compétence

1. Compétence professionnelle exigée pour les nouveaux négociateurs (article 24-I-5°a)

Indépendants ou salariés, la loi impose aux négociateurs du titulaire de la carte une compétence professionnelle. Cette compétence est une condition d'obtention de l'habilitation.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera les compétences requises.

Cette nouvelle obligation ne s'appliquera pas aux personnes déjà titulaires de l'habilitation.

2. Formation continue (article 24-I-4°)

A l'exception des ressortissants européens, tout titulaire d'une carte professionnelle, tout directeur d'établissement, d'agence, de succursale ou de bureau, tout négociateur salarié ou agent commercial sera soumis à une obligation de formation continue.

La formation continue subordonnera le renouvellement de la carte professionnelle.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera la nature, la durée des activités susceptibles d'être validées ainsi que les modalités selon lesquelles la formation continue s'accomplira, les modalités de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle.

➤ Dispositions propres aux agents commerciaux (article 24-I-5°b et c)

Les agents commerciaux sont soumis à la **souscription d'une assurance responsabilité civile professionnelle**. **Un décret en Conseil d'Etat** déterminera les conditions de cette souscription.

En outre, est clairement indiqué dans la loi que les agents commerciaux ne peuvent :

- Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités loi Hoguet,
- Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle,
- Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

Par ailleurs, les agents commerciaux **doivent indiquer leur statut** (art. 6-2 de la loi) :

- ✓ dans l'annonce immobilière,
- ✓ dans les mandats de vente et de recherche et dans tous documents d'une transaction immobilière à laquelle il participe.

Le non-respect de cette obligation est sanctionné par une amende de 1 500 euros (montant qui peut être porté à 3 000 euros en cas de récidive).

Entrée en vigueur : immédiate

➤ **Obligations diverses**

1. Registre-répertoire et carnets de reçus en cas de non-maniement de fonds, fin de l'incohérence (article 24-I-7°)

Est désormais supprimée l'incohérence qui existait jusque-là et qui consistait pour les titulaires de la carte « *Transaction sur immeubles et fonds de commerce* » ayant déclaré ne pas manier de fonds à inscrire les sommes représentatives des honoraires et rémunérations dans le registre-répertoire et le carnet de reçus tout en étant dispensés d'ouvrir un compte séquestre. Seules devront figurer dans ces registres et carnets les sommes détenues par les professionnels pour le compte de leurs clients (afin qu'elles soient soumises au contrôle des garants).

Entrée en vigueur : le 1^{er} juillet 2014.

2. Extension de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux aux syndics (article 24-V)

sont inclus dans le champ d'application de la législation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme les détenteurs de la carte « syndic » alors qu'actuellement en sont expressément exclus les détenteurs de la carte « gestion immobilière ».

Entrée en vigueur : immédiate

3. Pouvoirs de la DGCCRF (article 24-I-13°)

La compétence de la DGCCRF est étendue : il est prévu une transmission automatique par la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, de toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables aux professionnels soumis à la loi Hoguet, afin de renforcer le contrôle administratif exercé sur leurs activités par la DGCCRF.

Entrée en vigueur : immédiate

DISPOSITIONS RELATIVE A LA DEONTOLOGIE : CONSEIL NATIONAL ET COMMISSION DE CONTRÔLE

Deux séries d'institutions sont créées :

- Un **conseil national** pour la déontologie, la formation, et la consultation des professionnels
- Une **commission de contrôle** pour la discipline

➤ **Création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (article 24 II créant l'article 13-1 de la loi HOGUET)**

Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations encadrées par la loi Hoguet.

1. Missions

Le conseil propose au ministre de la justice, garde des Sceaux et aux ministres chargés de la consommation et du logement :

- Les règles constituant le code de déontologie applicable aux professionnels de la loi Hoguet dont le contenu est fixé par décret,
- La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle des titulaires de carte,
- La nature de l'obligation de compétence professionnelle des négociateurs,
- La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue,
- Les représentants des professionnels qui siègent dans la commission de contrôle parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées par la loi Hoguet,

Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités encadrées par la Loi Hoguet. Il établit chaque année un rapport d'activité.

2. Composition

Le conseil est composé majoritairement de représentants des professionnels de la Loi Hoguet. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des professionnels.

Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations agréées de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement.

Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice, garde des Sceaux et des ministres chargés du logement et de la consommation.

La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

- **Contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (article 24 II créant le chapitre II du Titre II bis de la Loi Hoguet).**
-

1. confidentialité

Un principe de confidentialité imposé aux professionnels de la loi HOGUET est instauré sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations (exemple : dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux), les professionnels de l'immobilier devront respecter la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Le principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat ni au signalement d'un habitat manifestement indigne au maire de la commune concernée.

2. La discipline des professionnels de la transaction et de la gestion immobilière

Des poursuites disciplinaires sont prévues en cas :

- de manquement aux lois et aux règlements
- de manquement aux obligations fixées par le code de déontologie
- de négligence grave

La cessation des activités ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice des fonctions.

L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits. Elle relève de la compétence de la commission de contrôle qui connaît de l'action disciplinaire pour des faits commis dans son ressort.

a) Composition de la commission de contrôle

La commission comprendra :

- Des représentants de l'Etat, désignés conjointement par le garde des Sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement,
- Un magistrat de l'ordre judiciaire,
- Des membres d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier,
- Des personnes ayant cessé d'exercer les activités réglementées par la loi HOGUET,
- Des personnes représentant les clients (« co-contractants ») des professionnels de l'immobilier.

Le président de la commission de contrôle est désigné conjointement par le garde des Sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement, parmi les représentants de l'État.

La commission comporte des sections spécialisées dédiées à une ou plusieurs activités. Ces sections spécialisées instruisent les dossiers et formulent des avis.

Les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées, ainsi que la composition de ces dernières sont fixées par décret en Conseil d'État.

b) Décision

La commission de contrôle statuera par décision motivée **dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.**

Avant toute décision, la commission informera la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.

c) Sanctions disciplinaires

Les sanctions disciplinaires seront compte tenu de la gravité des faits reprochés :

- L'avertissement,
- Le blâme,
- L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités de la Loi Hoguet pour une durée n'excédant pas trois ans,
- L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités de la Loi Hoguet.

d) Procédure

Suspension provisoire :

En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission pourra prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités. Le président en informera sans délai la commission. Cette mesure pourra être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne pourra être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à l'intéressé, qu'il ait été mis à même de prendre connaissance du dossier et qu'il ait été entendu ou dûment appelé par le président de la commission.

Sursis :

L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive pourront être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraînera, sauf décision motivée, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

Sanctions complémentaires :

L'avertissement, le blâme, et l'interdiction temporaire pourront être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre de la commission de contrôle pendant dix ans au plus.

L'avertissement et le blâme pourront être accompagnés, pendant le délai d'un an, de **mesures de contrôle et de formation** soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces obligations pourront également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprendra ses fonctions. **Le coût de ces mesures** sera supporté par la personne sanctionnée, qui ne pourra le mettre à la charge de son mandant.

Frais de procédure :

Lorsqu'elle prononcera une sanction disciplinaire, la commission pourra décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

Communication et publicité des sanctions :

La commission communiquera ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Ile de France ayant délivré la carte ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité a été effectuée.

Elle pourra publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle déterminera. Les frais de publication seront à la charge de la personne sanctionnée.

Recours devant le Tribunal administratif :

Les décisions de la commission de contrôle et de son président sont susceptibles de recours devant les tribunaux administratifs.

e) Répertoire des personnes sanctionnées

La commission de contrôle crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions devenues définitives. Le traitement des données à caractère personnel appelées à figurer dans ce fichier est soumis à avis préalable de la CNIL.

Les modalités et le fonctionnement du répertoire seront déterminés par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la CNIL.

➤ **Les modifications relatives aux sanctions pénales et administratives (article 24 III)**

1. Sanctions pénales

En cas de violation d'une interdiction d'exercer définitive ou temporaire prononcée par la Commission de contrôle, la loi prévoit une sanction correspondant à 6 mois d'emprisonnement et 7500€ d'amende.

2. Sanctions administratives

Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par la DGCCRF (dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale) le fait de mettre en location un logement constituant un habitat indigne ou un logement frappé d'un arrêté de péril.



Mieux vivre l'immobilier

Mars 2014

Plan Chronologique – Gestion locative

Sujet	Application			Texte de la loi ALUR	Texte impacté (Loi du 6 juillet 1989 sauf précisions)
	immédiate	Planifiée	Report à un texte		
Critères de discrimination	X			1-1°	1
Champ application	X			1-3°	3
Action judiciaire en diminution surface réelle	X			1-4°	3-1
Diagnostic technique pour certaines dispositions	X			1-6°	3-3
Liste des clauses interdites complétée	X			1-7°	4 et 1724 Code civil
Obligation de laisser exécuter des travaux - modalités	X			1-10°	7
Nouveaux délais de prescription (loyer et charges)	X			1-11°	7-1
Sous-location	X			1-12°	8
Attribution préférentielle du logement en cas de dissolution du PACS	X			1 ^{er} bis	1751-1 Code civil

UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS

unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / unis@unis-immo.fr

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

Vente à la découpe Et mise en copropriété – immeubles de 5 lots – zones tendues - prorogation de plein droit des baux de 3 ans	X			5	11-1 Et, 11-2
Congés pour certaines dispositions	X			5-I -5°	15
Révision du loyer d'un bail en cours	X			6-I-3°	Nouvel 17-1
L n°75-1351 du 31 déc 1975 art. 10 et 10-I protection des locataires	X			2°-III	L n°75-1351 du 31 déc 1975 art. 10 et 10-I
Logement indécent : Renforcement des moyens d'action du locataire	X			6-II-7° (Voir aussi art.85)	20-1
Quittance et avis d'échéance	X			6-II-8°	21
Restitution du dépôt de garantie et des clés	X			6-II-9°	22
Cumul caution + assurance (interdiction rappel)	X			6-II-10°	22-1
Charges récupérables <i>pour certaines dispositions</i>	X			6-II-12°	23
Suppression agrément association siégeant à la CDC	X			6-II-13°	24-1
Locations meublées – <i>pour certaines dispositions</i>	X			8	Nouveau Titre I-I
Mention de la superficie Carrez dans les annonces				4 quater	
Révision du loyer d'un bail en cours	X			6-I-3°	Nouvel 17-1
Prévention des expulsions <i>pour certaines dispositions</i>	X			25 à 31	24
Assurance habitation – compétence du bureau central des tarifications			X	21	Code des assurances – nouveau titre I bis
Contrat de bail : Bail type + notice informative annexée au bail			X	1-3°	3

Etat des lieux Type + modalité d'établissement			X	1-5°	3-2 nouveau
Diagnostic électricité + gaz			X limite 6 ans/publication de la loi	1-6°	3-3
Honoraires de location + contributions aux observatoires			X Montant hono imputables aux locataires + nature et modalités info à transmettre aux observatoires	1-8°	5
Assurance du locataire			X	1-10°	7
Vétusté			X	1-10°	7
Colocation			X	1-13°	8-1 nouveau
Caractéristiques logement décent			X Rapport du gouvernement au parlement dans les 6 mois de la promulgation de la loi	1 ^{er} bis A	
Congés (notice + plafond de ressources du locataire âgé)			X	5- I -5°	15
Observatoires des loyers			X	6	16
LOYERS			X	6-I-2° et 3° et 6-II	17 17-2
Commissions départementales de conciliation			X	6-II- 6°	20
Locations meublées –pour certaines dispositions			X	8 16 20	
Liste des pièces exigibles à l'entrée dans les lieux			X	3-11	22-2
Prévention des expulsions pour certaines dispositions			X	25 à 31	24
Détecteurs de fumées : précisions sur obligations du propriétaire		8 mars 2015		3	L n°2010-238 du 9 mars 2010

Envoi dématérialisé des charges		1 ^{er} septembre 2015		3-12°	23
LA GUL		s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2016. L'agence de la garantie universelle est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015.		23	24-2



Mieux vivre l'immobilier

Mars 2014

Plan Chronologique Exercice de la profession

Sujet	Application			Texte de la loi ALUR	Texte impacté
	immédiate	Planifiée	Report à un texte		
Prise en compte des intermédiaires en matière de société d'habitat participatif	X			Article 24-I-1°	Article 1 ^{er} LH
Création de la carte syndic			Modification du décret de 1972	Article 24-I-1°	Article 1 ^{er} LH
Location accessoire de la gestion	X			Article 24-I-2°	Article 1-1 LH
Délivrance des cartes par les CCI			Décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1 ^{er} juillet 2015	Article 24-I-3°	Article 3 LH

UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS
unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / unis@unis-immo.fr

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

La recherche de biens	X			Article 24-I-1°	Article 1 ^{er} LH
Garantie financière et fonds de travaux en copropriété	X			Article 24-I-3°	Article 3 LH
Contrôle par les garants			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-I-3°	Article 3 LH
Formation continue			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-I-4°	Nouvel article 3-1 LH
Compétence professionnelle pour les négociateurs			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-I-5°	Article 4 LH
Agents commerciaux – assurance RCP			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-I-5°	Article 4 LH
Registres répertoires et carnets de reçus		Le 1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois suivant promulgation de la loi		Article 24-I-7°	Article 5 LH
Lutte contre le blanchiment et syndic	X			Article 24-V	Article L561-2 du CMF
Création du Conseil National de la Transaction et de la Gestion immobilières			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-II	Nouveaux articles 13-1 et 13-2 LH
Principe de confidentialité	X			Article 24-II	Nouvel article 13-3 LH

La discipline			Décret en Conseil d'Etat	Article 24-II	Nouveaux articles 13-4 à 13-10 LH
Les sanctions pénales et administratives	X			Article 24-III	Article 14 Nouveaux articles 17-1 et 17-2 LH