

## Incidences de la loi "Macron" sur les rapports locatifs

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » a pour objectif, de « *modifier certaines dispositions de la loi du 6 /7/1989 qui ont donné lieu à des difficultés d'interprétation et de simplifier les modalités d'application dans le temps des dispositions de la loi ALUR, pour unifier à court terme le régime des baux d'habitation et ainsi concourir à l'objectif d'accessibilité et d'intelligibilité du droit* ».

### CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6/7/1989

#### ⇒ CHAMP D'APPLICATION TEMPOREL

Le régime transitoire de l'article 14 de la loi ALUR pose le principe selon lequel les contrats de location (vides ou meublés) en cours au 27/3/2014 sont soumis aux dispositions de la loi du 6/7/1989, dans leur rédaction applicable au jour de la formation du contrat.

Des exceptions sont prévues à ce principe : certaines dispositions de la loi ALUR s'appliquent immédiatement aux baux en cours : les obligations du locataire, la révision du loyer, la mise en conformité au regard des exigences de la décence, la quittance, les charges.

Ont été rajoutées à cette liste d'autres exceptions : le dépôt de garantie, les congés, la procédure de résiliation de bail pour impayé, les délais de prescription, les travaux ouvrant droit à indemnisation, la co-titularité du bail pour les partenaires de PACS, la mise en copropriété en zone d'encadrement. Dorénavant et sur ces éléments, la loi ALUR s'applique immédiatement aux contrats en cours.

#### LIMITE APPORTÉE PAR LA LOI DU 6/08/2015

Suite aux divergences d'appréciation, la loi « Macron » indique qu'à compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, les baux en cours sont régis par l'ensemble des dispositions de la loi du 6/7/1989, dans sa rédaction en vigueur au jour du renouvellement ou de la reconduction du bail.

#### EXCEPTION

*Pour les logements vides*, le texte prévoit que les dispositions relatives aux mentions obligatoires et à l'encadrement des loyers ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

*Pour les logements meublés*, les dispositions relatives aux mentions obligatoires (art. 3), au versement du dépôt de garantie et à l'encadrement des loyers ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

#### ⇒ CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL

#### DISPOSITIONS RELATIVES AU CONGÉ DU LOCATAIRE - RENUMÉROTATION

En raison de l'ajout de nouveaux alinéas à l'article 15 de la loi du 6/7/1989, il est confirmé que les dispositions relatives au congé du locataire, aux modalités de notification des congés et à la prise en charge du loyer pendant le congé s'appliquent aux logements :

- conventionnés APL,
- appartenant aux organismes HLM non conventionnés APL,
- donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales,
- en résidence universitaire régie par une convention APL.

## **LOGEMENTS APPARTENANT AUX ORGANISMES HLM RÉGIS PAR UNE CONVENTION CONCLUE AVEC L'ÉTAT**

Les dispositions relatives à la location meublée sont expressément exclues. Dans le parc social, la location meublée n'est pas autorisée, sauf dérogations pour la location en vue de la sous-location ou au profit des jeunes.

### **⇒ FORMATION DU CONTRAT DE LOCATION**

#### **DÉTECTEURS DE FUMÉE**

La loi du 9/3/2010 a rendu obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation. Jusqu'à la loi ALUR, l'obligation de son installation incombait à l'occupant, qu'il soit locataire, propriétaire ou occupant à titre gratuit (sauf, notamment, pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées).

La loi ALUR a mis à la charge du propriétaire-bailleur l'obligation d'installer un détecteur normalisé avec une date butoir d'installation au 8/3/2015. Tous les logements doivent être équipés d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF).

Toutefois les propriétaires ayant signé un contrat d'achat de détecteurs, avant le 8/3/2015 sont réputés avoir satisfait à leur obligation légale, à la condition que le détecteur de fumée soit installé avant le 1/1/2016.

#### **MENTIONS OBLIGATOIRES**

Le bail doit mentionner le montant et la date de versement du dernier loyer « appliqué au » en lieu et place de « acquitté par » le locataire précédent.

#### **COMPLÉMENT D'ÉTAT DES LIEUX**

La loi ALUR autorise le locataire à demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

### **⇒ EXÉCUTION DU CONTRAT DE LOCATION**

#### **MISE EN COPROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE EN ZONE TENDUE**

La protection des locataires en place est renforcée en cas de mise en copropriété de l'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte de 5 logements ou plus, situé dans une zone tendue.

Si les baux en cours ont un terme intervenant moins de 3 ans après la date de mise en copropriété, ils sont prorogés de plein droit pour une durée de 3 ans ; à défaut, ils sont prorogés pour une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant 6 ans à compter de la mise en copropriété.

#### **ACQUISITION D'UN LOGEMENT EN COURS DE BAIL/ SITUATION DE CONGÉ**

En cas d'acquisition d'un bien occupé, sont à distinguer 2 situations selon l'arrivée du terme du bail en cours au regard de la date d'acquisition :

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

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

### **⇒ FIN DU CONTRAT DE LOCATION**

#### **PROTECTION DU LOCATAIRE AYANT À CHARGE UNE PERSONNE ÂGÉE ET À FAIBLES RESSOURCES**

La protection prévue pour les locataires âgés de plus de 65 ans et à faibles ressources (inférieures aux plafonds en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés - plafonds PLUS) est étendue aux locataires ayant à charge une telle personne et vivant habituellement dans le logement. Pour rappel, une extension similaire de la protection était prévue par la loi ALUR.

Le Conseil constitutionnel avait censuré cette extension pour la location vide, au motif que la mesure ne prenait pas en compte l'ensemble des ressources du foyer : celles du locataire et de la personne à charge.

La règle : le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer doit être inférieur aux plafonds de ressources cités (la même précision est également apportée aux locations meublées). L'âge de la personne à charge du locataire s'apprécie à la date d'échéance du contrat.

#### **ASSIGNATION EN RÉSILIATION DU BAIL**

Les assignations tendant au prononcé de la résiliation (action au fond) pour cause de dette locative, ainsi que les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation pour impayé de loyers sont soumises aux obligations de notification au préfet.

Le préfet saisit l'organisme compétent désigné par le PDALHPD afin qu'il réalise un diagnostic social et

financier, transmis avant l'audience au juge et à la CCAPEX.

Ce dispositif, prévu par la loi ALUR, s'applique dorénavant aux demandes additionnelles (demandes par lesquelles une partie modifie ses prétentions antérieures).

#### ⇒ **COLOCATION**

##### **DÉFINITION**

La loi définit la colocation comme « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ».

La loi exclut de cette définition les locations consenties exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un PACS au moment de la conclusion initiale du contrat. Les dispositions relatives à la colocation issues de la loi du 6/7/1989 ne s'appliquent pas à ces 2 catégories de locataires.

##### **EXTINCTION DE LA SOLIDARITÉ**

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

#### ⇒ **LOCATION MEUBLÉE**

##### **MENTIONS OBLIGATOIRES**

Le présent texte rend applicable l'article 3 de la loi du 6/7/1989 aux locations meublées à titre de résidence principale.

S'appliqueront à ces logements :

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

##### **CONGÉ EN MEUBLÉ**

La remise du congé en main propre contre récépissé ou émargement est autorisée. Le délai de préavis court à compter de cette remise.

Sanction du congé frauduleux : est sanctionné pénalement le congé délivré frauduleusement par le bailleur.

Le présent texte corrige une erreur matérielle : pour l'engagement de la procédure, le locataire est « recevable » dans sa constitution de partie civile (et non « redevable »).

##### **RENOUVELLEMENT DU BAIL ET RÉÉVALUATION DU LOYER**

La loi ALUR rend applicable aux locations meublées les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du bail telles que prévues pour la location vide. En cas d'accord ou de fixation judiciaire d'une hausse de loyer, celle-ci s'applique progressivement. Le présent texte adapte ces modalités aux spécificités de la location meublée (dont la durée de principe est d'un an) : la hausse du loyer convenue ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Source : loi du 6 août 2015, JO du 7 août 2015 - articles 82, 89, 71.



## **ADIL 81**

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe  
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : [adil81@wanadoo.fr](mailto:adil81@wanadoo.fr)

Toutes nos publications sur : [adiltarn.org](http://adiltarn.org)

### **Nouvel indice de référence des loyers :**



2<sup>ème</sup> trimestre 2015 :

soit 125.25 + 0.08%

**Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux**

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 24 août 2015