

CE QUI VOUS ATTEND DÈS 2014 ...

RAPPORTS BAILLEURS-LOCATAIRES

- DES LOYERS PLUS LIBRES

Un Nouveau Plafonnement des Loyers s'applique. Dans les zones « tendues » où la demande excède l'offre, les loyers seraient amenés à être révisés (à la hausse ou à la baisse) du fait des différents seuils créés par la loi. Toutefois, ce plafonnement serait plus théorique que pratique dans certaines localités où le marché tend à la baisse.

Un Loyer Médian de Référence (LMR) calculé à partir du stock de tous les loyers existants sera fixé localement chaque année par arrêté préfectoral, sur proposition de l'observatoire des loyers de l'agglomération concernée. De cet indicateur découleront un Loyer Médian de Référence majoré (LMR Majoré de 20 %) et un Loyer Médian de Référence Minoré (LMR Minoré de 30 %). Ces loyers de référence seront exprimés en euros par m² de surface habitable, par type de logement et par secteur géographique. Le loyer de base des logements mis en location pourra être fixé librement par les parties au moment de la conclusion du bail, mais dans la limite du LMR Majoré en vigueur à la signature du contrat.

Si le loyer est inférieur au LMR Minoré, ce dernier pourra être ajusté à la hausse.

Si le logement présente des caractéristiques de confort, de localisation, de vue, terrasse..., ce loyer pourra être majoré d'un complément de loyer non plafonné, justifié dans le contrat de bail. Le locataire aura trois mois à compter de la signature du bail pour contester la légitimité de ce complément ou son montant devant la commission départementale de conciliation. Puis il aura trois mois pour saisir le juge d'une demande en annulation ou la diminution du complément de loyer.

A CE JOUR, 17 OBSERVATOIRES PILOTES MIS EN ROUTE DEPUIS 2012 COUVRENT AUJOURD'HUI PRES DE 40 % DU TERRITOIRE – Site observatoire-des-loyers.fr

- En revanche, que les investisseurs en DUFLOT se rassurent, LES PLAFONDS DE LOYERS DUFLOT DANS LE NEUF SERONT MECANIQUEMENT EPARGNES. En effet, ils ont dès l'origine été prévus pour être inférieurs de 20 % aux loyers de marchés.

- LA REVISION DES LOYERS CONTINUE D'ETRE EXERCICE SUR L'IRL.

Mais le Bailleur devra impérativement le faire dans les 12 mois suivant la date prévue au bail pour cette révision.

Au renouvellement du bail (à chaque échéance triennale ou sexennale) et dans les zones tendues, le loyer peut être remis en question. S'il est supérieur au LMR Majoré, le locataire pourra engager une action en diminution du loyer. Si, au contraire, le loyer s'avère inférieur au LMR Minoré, c'est le bailleur qui aura la possibilité de lancer une action en réévaluation de loyer. Locataire ou Bailleur, c'est à celui qui veut modifier le niveau du loyer d'en faire la proposition, au moins 5 mois avant l'échéance du bail pour le Locataire, et au moins 6 mois pour le Bailleur : sa proposition ne doit pas dépasser le LMR Minoré. Mais le locataire pourra toujours, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage (6 références si la ville fait partie d'une agglomération de plus de 1 Million d'habitants et 3 références dans les autres cas) pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer engagé par le propriétaire. La procédure sera celle de l'actuel Article 17c de la Loi du 6 Juillet 1989, la hausse s'appliquant comme aujourd'hui par tiers pour un bail de trois ans et par sixième pour un bail de six ans.

- CONCERNANT LES CHARGES LOCATIVES, la donne change. Les régularisations tardives des charges seront limitées par un délai de prescription de trois ans.
- LISTE DES PIÈCES EXIGIBLES DU LOCATAIRE sera désormais fixée par un décret. Côté Bailleur, la liste des documents à annexer au contrat devrait compter un nouveau diagnostic : l'état de l'installation électrique et l'amiante
- UN BAIL TYPE s'impose au Bailleur comme au Locataire
La loi introduit l'obligation de recourir à un formulaire type défini décret comprenant :
 - Renseigner précisément le locataire sur ses droits et obligations
 - Spécifier les équipements du logement
 - Indiquer le montant et la description des travaux effectués depuis la fin du dernier bail ou depuis le dernier renouvellement
 - Stipuler le montant du dernier loyer payé par le locataire précédent et le montant du LMR Majoré fixé par arrêté préfectoral
 - Indiquer la surface du logement, mention obligatoire, et même dès l'annonce locative – Si erreur du Bailleur, le Locataire aura 6 mois à compter de la signature du bail pour engager une action en diminution du loyer à raison d'une moindre surface
 - Annexe au bail : Notice d'information à l'usage du locataire et un dossier de diagnostic technique étoffé de 2 nouveaux diagnostics : Amiante et Etat de l'installation électrique

Un BAIL TYPE sera aussi de rigueur pour la colocation et la location meublée avec possibilité de charges forfaitaires (révisables annuellement mais uniquement sur la base de l'IRL). Dans ces types de location, la solidarité du colocataire sortant et celle de son garant s'éteindront au plus tard 1 an après la date d'effet du congé donné par ce locataire.

- LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX sera également modifiée. Un autre formulaire est prévu pour son établissement avec prise en compte de la vétusté (usure normale). Cet EDL devra être rédigé en double exemplaire. Il pourra être modifié par le Locataire pendant les 10 jours qui suivent l'EDL.
- ASSURANCE LOCATIVE
Si le locataire a négligé de souscrire une assurance responsabilité civile ou d'en régler la prime, le bailleur pourra la souscrire et la payer à sa place, à charge pour lui de se la faire rembourser par mensualités de 1/12^{ème}.
- PREAVIS DE DEPART (LOCATAIRE)
Le préavis de départ du Locataire, dans les zones tendues, se trouve réduit à 1 mois ou si l'état de santé du locataire le justifie. Ailleurs, le délai reste fixé à 3 mois et l'application d'un préavis réduit devra s'accompagner de justificatifs, comme c'est le cas actuellement.
- CONGÉ BAILLEUR
Le congé pour reprise ou pour vente devra être accompagné d'une notice d'information détaillant les droits du locataire. En cas d'acquisition d'un logement occupé, le congé pour vente ou reprise ne sera autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours. Les locataires de plus de 65 ans (au lieu de 70 ans aujourd'hui) disposant de ressources inférieures à 1.5 fois le SMIC devront se voir proposer une solution de relogement. Sauf si le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans (au lieu de 60 ans actuellement). La fraude au congé du bailleur sera passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 €, voire 15 000 € pour les personnes morales.

- DEPOT DE GARANTIE

Il devra être restitué dans le mois suivant la remise des clés, avec possibilité de conserver 20 % de ce dépôt pour faire face à la régularisation des charges dans les immeubles collectifs.

A défaut de restitution dans les délais, le solde sera majorée de 10 % du loyer mensuel par mois de retard (soit bien au-delà du taux d'intérêt légal actuellement en vigueur (0.04 %)).

- LES LOCATIONS EN MEUBLÉ

Elle sera strictement encadrée. Ce projet de loi vise à intégrer ce mode de location dans le giron de la Loi du 6 Juillet 1989. C'est-à-dire qu'un certain nombre d'obligations auxquelles sont soumises les locations nues s'appliqueront désormais aux locations meublées. Il s'agit du futur plafonnement des loyers, de l'obligation de recourir à un bail type, à une grille de vétusté normalisée pour l'EDL... Le meublé conserve bien sûr quelques spécificités. Parmi elles, la durée du bail (1 an et neuf mois pour les étudiants), un dépôt de garantie équivalant à 2 mois de loyer afin de prendre en compte la valeur du mobilier, ou encore un préavis de trois mois à respecter par le bailleur lorsqu'il donne congé à son locataire. Par ailleurs, le Bailleur aura la possibilité d'appliquer un forfait pour les charges locatives, en lieu et place de la régularisation annuelle obligatoire pour les locations vides.

- LA LOCATION DE MEUBLES TOURISTIQUES EN VILLE EST RESTREINTE

Si le logement est destiné à la location saisonnière, celui-ci sera encadré de la même manière que les logements meublés

- LES FRAIS D'AGENCE FACTURÉS AU LOCATAIRE SONT LIMITES

Le projet de loi propose de limiter la contribution du locataire aux frais d'agence aux seules prestations dont il bénéficie directement. C'est-à-dire à la réalisation de l'EDL et à la rédaction du bail. C'est donc au Bailleur que reviendrait l'essentiel de ces frais alors que jusqu'à présent, les dépenses devaient être supportées par les deux parties. Le plus souvent pour un montant équivalent pour chacun à un mois de loyer.

- LES TRAVAUX

En cas d'inexécution de travaux incombant au propriétaire, le paiement partiel du loyer par le locataire ne pourra plus être considéré comme un défaut de paiement. Si les travaux entrepris dans le logement à l'initiative du bailleur présentent un caractère vexatoire ou abusif, le juge pourra, sur demande du locataire, en prescrire l'interruption ou l'interdiction. La durée des travaux susceptible d'ouvrir droit à indemnisation du locataire sera portée à 21 jours au lieu de 40 actuellement. Le coût d'installation des dispositifs autonomes de détection de fumée (DADF) devrait être mis à la charge du Bailleur, l'occupant devant toutefois veiller à son bon fonctionnement.

- MESURES DIVERSES

- Les droits des couples pacés seront alignés sur ceux des conjoints quant au droit du partenaire pour l'attribution du logement en cas de rupture ;
- La trêve hivernale sera prolongée jusqu'au 31 mars et en cas d'impayé d'un locataire «en état de payer sa dette », le juge pourra lui accorder jusqu'à 2 ans de délai de paiement ;
- Quant à la GUL (Garantie Universelle des Loyers), loin de se préciser, le dispositif paraît de plus en plus flou et son financement plus improbable. Mais il aura tout le temps de s'affiner avant son entrée en vigueur prévue en 2016.