

BAIL D'HABITATION

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Alur) a des conséquences importantes pour les locations meublées que le praticien ne peut ignorer.

1163

La loi Alur et la location meublée



Étude rédigée par Jean-Luc Puygauthier

Jean-Luc Puygauthier est docteur en droit et diplômé supérieur de notariat

1 - Jusqu'à l'intervention législative de la loi Alur, de nombreux bailleurs choisissaient la location meublée pour éviter les contraintes résultant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les locations meublées ont fait l'objet de plusieurs interventions législatives dans le sens d'une meilleure protection du preneur.

Les locations meublées étaient soumises au « mini statut » d'ordre public des articles L. 632-1 et suivantes du CCH relativement peu contraignant¹.

2 - L'article 8 de la loi Alur n'a pas hésité à créer un véritable statut des locations meublées dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du locataire en intégrant un Titre 1^{er} bis à la loi du 6 juillet 1989 consacrant aux baux meublés constituant la résidence principale du preneur².

En vertu du nouvel article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 : « Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du l, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés ».

1 J. Lafond et É. Mallet, *JCl. Formulaire Notarial*, V° Bail, fasc. 50.

2 L. 6 juill. 1989, art. 25-3 à 25-11.

1. Le nouveau champ d'application des locations meublées de la loi du 6 juillet 1989

A. - Location meublée (L. 6 juill. 1989, art. 25-4 nouveau)

3 - En vertu de cet article un logement meublé est :

- un **logement décent** ;
- équipé d'un **meublier 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**.

4 - C'est la première fois que la loi donne une définition légale de la location meublée consacrant la définition jurisprudentielle. Cependant, la nouvelle législation va beaucoup plus loin puisqu'elle prévoit la **liste fixée par décret des éléments que doit comporter ce mobilier**. Cela devrait éviter les nombreux conflits de disqualification des locations meublées.

En effet, la jurisprudence considère que n'est pas une location meublée, la location ne comprenant pas les éléments essentiels à une vie normale³ ou ne comprenant pas les appareils ménagers⁴.

B. - La location meublée doit constituer la résidence principale du locataire au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989

5 - L'article 2 de la loi de 1989 définit le **champ d'application** de la loi du 6 juillet 1989.

Jusqu'à présent, cette loi s'appliquait aux locations et locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sans autre précision.

6 - La résidence principale est entendue par la loi Alur comme le logement **occupé au moins huit mois par an**.

Mais afin de « prendre en compte les situations d'urgence », **trois exceptions** sont prévues :

- en cas d'obligation professionnelle ;
 - pour des raisons de santé, ou cas de force majeure ;
 - ou cas de force majeure ;
- auxquelles peuvent déroger :
- soit le preneur ou son conjoint ;
 - soit une personne à charge au sens de l'article R. 351-8 du Code de la construction et de l'habitation.

7 - **Conséquences pratiques** - Le locataire célibataire qui est hospitalisé pendant neuf mois pourra bénéficier du statut.

Les locations meublées touristiques, définies par la loi Alur comme des logements meublés offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ne sont pas soumises à ces dispositions.

ATTENTION

→ **L'indication dans le contrat de bail que le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire pour éviter le statut sera sans effet, si la réalité est toute autre⁵.**

C. - Les locations meublées non soumises aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989

8 - En vertu de l'article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, le statut des locations meublées ne s'applique :

- ni aux logements-foyers ;
- ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution ;
- ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ;
- ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Les locations saisonnières y échappent également ne s'agissant pas de la résidence principale du locataire.

2. La conclusion du bail meublé

9 - Désormais, la conclusion d'une location meublée suppose le respect des obligations ci-après.

A. - Respect d'un contrat type

10 - En vertu du nouvel art. 23-7 de la loi de 1989, le contrat de location est établi par écrit et doit désormais respecter un **contrat type** défini par décret en Conseil d'État avec la **liste du mobilier conforme au décret fixant les éléments que doit comporter ce mobilier**. En attendant ce décret cette liste devra comporter du mobilier en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire de dormir, de manger et de vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante..

3 Cass. 3^e civ., 18 juill. 2000, n° 98-21.452 : *Juris-Data* n° 2000-003066 ; *Loyers et copr.* 2001, comm. 62.

4 Cass. 3^e civ., 9 févr. 2005, n° 03-15.128 : *Juris-Data* n° 2005-026899 ; *Bull. civ.* 2005, III,

n° 35 ; *Dalloz* 2005, *inf. rap.* p. 592 ; *AJDI* 2005. 484 obs. Y. Rouquet ; *Loyers et copr.* 2005, comm. 63, obs. B. Vial-Pedroletti ; *Rev. loyers* 2005, p. 204, obs. V. Canu.

5 Cass. 3^e civ., 4 févr. 2009, n° 07-20.980 : *Juris-Data* n° 2009-046847 ; *Bull. civ.* 2009, III, n° 30.

Désormais, de nombreuses clauses sont réputées non écrites

B. - Respect des règles relatives à la discrimination de l'article 1° de la loi du 6 juillet 1989

11 - Jusqu'à présent, les dispositions sur la discrimination du Code pénal pouvaient éventuellement s'appliquer.

Désormais, les locataires en meublé vont expressément bénéficier des règles relatives à la discrimination visées à l'article 1° de la loi du 6 juillet 1989. Ce texte vise d'ailleurs l'article 225-1 du Code pénal. Comme l'avait déjà noté Jacques Lafond, les condamnations pour discrimination sont facilitées depuis que la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances a légalisé la pratique du « testing »⁶.

C. - Liste des pièces justificatives

12 - La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location meublée ou de sa caution par le bailleur est strictement définie.

Le nouvel article 25-3 de la loi de 1989 fait référence au nouvel article 22-2 de cette loi qui renvoie à une liste des pièces justificatives fixée par décret.

13 - **Sanction** - Une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale, proportionnée à la gravité des faits constatés.

D. - Le diagnostic technique obligatoirement annexé au contrat de location meublé visé au nouvel article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989

14 - Jusqu'à présent les locations meublées étaient également soumises à ces dispositions⁷.

Désormais, **un diagnostic technique plus complet** conforme au nouvel article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 doit être fourni par le bailleur et annexé à la location meublée lors de sa **signature ou de son renouvellement** comprenant le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code de la santé publique, un **certificat amiante ce qui est nouveau, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ce qui est également nouveau** et éventuellement l'état des risques naturels et technologiques⁸.

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

E. - Un état des lieux obligatoire conforme à un modèle type

15 - Jusqu'à présent aucun état des lieux n'était obligatoire pour la location meublée même si l'état des lieux était vivement conseillé au preneur (*C. civ., art. 1731*).

Désormais, en vertu du nouvel article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 l'état des lieux est **obligatoire** et doit être **conforme à un modèle type défini par décret** et établi en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés.

16 - Cet état est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et est joint au contrat de location à défaut il doit être établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente qui doit **aviser les parties au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**.

Les frais sont partagés par moitié selon un coût fixé par décret.

REMARQUE

→ **En l'absence d'état des lieux la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par la partie qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.**

17 - **Un droit de compléter l'état des lieux au profit du 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, à défaut il peut saisir la commission départementale de conciliation.

L'état des éléments de chauffage est établi le premier mois de la période de chauffe, à la demande du locataire.

ATTENTION

→ **Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire disposant d'un comptage individuel.**

6 J. Lafond, *Loi ENL du 13 juillet 2006 et gestion locative* : JCP N 2006, n° 39, 1309.

7 B. Wertenschlag, *Le dossier de diagnostic technique en matière de vente et de location* : AJDI 2007, p. 113.

8 Plusieurs décrets en Conseil d'État définissent les modalités d'application.

F. - Les clauses de la location meublée réputées non écrites de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989

18 - Jusqu'à présent la location meublée était soumise à quelques dispositions d'ordre publiques de l'article L 632-1 du CCH. Désormais, de **nombreuses clauses sont réputées non écrites**.

19 - Le nouvel article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 renvoie aux clauses interdites de l'article 4 de cette même loi modifiée par la loi Alur, à l'exception du 1 du même article qui ne concerne que la durée du bail renouvelé. La mise à la charge du locataire de frais de relance est contraire à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989⁹. On notera que désormais aucune pénalité ne peut être exigée du locataire en cas d'infraction aux clauses du bail ou du règlement intérieur et que le preneur ne peut se voir interdire de demander une indemnité si le bailleur réalise des travaux d'une durée supérieure à 21 jours.

G. - La rémunération des intermédiaires et l'obligation de transmission à l'observatoire des loyers

20 - La rémunération des intermédiaires et l'obligation de transmission à l'observatoire des loyers sont également concernés. Désormais le nouvel article 5 de la loi du 6 juillet 1989 met à la **charge exclusive du bailleur les frais du professionnel qui intervient pour la négociation** d'une mise en location.

Mais sont partagés les honoraires de l'état des lieux et de l'établissement du bail dus aux personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer le dossier du preneur et rédiger un bail.

21 - Ces honoraires **sont plafonnés par mètre carré** de surface habitable par voie réglementaire.

22 - **Les frais doivent figurer dans le bail lorsqu'il est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin à peine de nullité**.

23 - Les professionnels ont **obligation de communiquer** à l'observatoire local des loyers des informations relatives au logement et au contrat de location selon des modalités fixées par décret.

H. - L'obligation de délivrer au preneur en meublé un immeuble décent

24 - L'article 25-3 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 renvoie aux dispositions de son article 6 relatif à la décence¹⁰. L'obligation de remettre au locataire un logement décent s'applique déjà aux locations en meublé¹¹.

Sanction - À défaut de décence il y a lieu de mettre en œuvre les sanctions visées à l'article 20-1 de la loi de 1989.

ATTENTION

→ **Désormais l'information du bailleur par l'organisme qui verse l'APL tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.**

3. La durée et la fin du bail

A. - La durée de la location meublée : principe reconduit

25 - **Principe** - Le bail en meublé est conclu pour une durée d'**au moins un an en vertu de l'article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989** mais rien n'interdit de prévoir une durée plus longue même si cela ne présente aucun intérêt pour le bailleur.

Exception également reconduite : lorsque la location meublée est **consentie à un étudiant**, la durée du bail peut être réduite à neuf mois comme précédemment.

B. - Le congé et la fin du bail

1° Les différentes hypothèses en fin de bail meublé

a) **Aucune des parties ne donne congé dans les conditions prévues à l'article 25-8**

26 - **Principe** - La tacite reconduction pour une durée d'un an en vertu de l'article 25-7 de la loi de 1989.

27 - **Exception** - La fin des neuf mois en cas de location meublée consentie à un étudiant.

Si la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois mais dans ce cas, l'article 25-7 précise que la reconduction tacite est inapplicable.

b) **Congé du preneur**

28 - Le preneur peut en vertu du nouvel article 25-8-I de la loi du 6 juillet 1989 donner congé à tout moment en cours de bail

9 CA Paris, 4^e ch., 1^{er} oct. 2013, n° 11/13449 : JurisData n° 2013-021674 ; Loyers et copr. 2014, comm. 7, obs. B. Vial-Pedroletti.

10 D. n° 2002-120, 30 janv. 2002 : JO 31 janv. 2002 ; JCP N 2002, n° 7, act. 37 ; JCP N 2002, n° 7, 1150.

11 J. Lafond, Les critères du logement décent : JCPN 2002, n° 10, 1177.

La loi Alur n'a pas hésité à créer un véritable statut des locations meublées dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du locataire

pour y mettre fin sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

c) Le bailleur souhaite modifier les conditions du bail

29 - Le bailleur qui souhaite modifier les conditions du bail du bail en meublé doit en vertu de l'article 25-8-I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 en informer le locataire avec **un préavis de trois mois**.

30 - Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

ATTENTION

→ Si le bailleur ne prend pas cette initiative la tacite reconduction aura lieu aux mêmes clauses et conditions du bail d'origine.

d) Le bailleur veut mettre fin au bail en meublé à son expiration

31 - Le bailleur qui veut mettre fin au bail en meublé à son expiration doit respecter les conditions de l'article 25-8- I de la loi du 6 juillet 1989. Cet article s'inspire des conditions de l'article L. 632-1 du CCH, mais pose des conditions plus strictes :

- Le bailleur doit justifier du **caractère réel et sérieux** de sa décision de reprise.
- Le bailleur doit respecter un **préavis de trois mois**.
- Le bailleur **doit 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.

OBSERVATIONS

→ On observera toutefois que la rédaction du nouvel article 25-8- I est plus sévère pour le bailleur.

Aucun droit de préemption n'est prévu sous réserve de la loi de 1975.

- Un congé soumis à des mentions obligatoires à peine de nullité.

En effet le congé du bailleur doit indiquer :

- le motif allégué ;

- et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ;
- ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être qu'une personne visée par ce texte.

30 - Jusqu'à présent, l'article L. 631-1 du CCH ne prévoyait aucune condition quant au bénéficiaire de la reprise ; la jurisprudence l'avait souligné¹².

Désormais, **le bénéficiaire de la reprise ne peut être que :**

- le bailleur lui-même ;
- son conjoint ;
- son 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.

32 - En vertu du nouvel article 25-8 I, alinéa 6 **en cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article**. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

33 - **Sanction du congé non justifié par des éléments sérieux et légitimes** - Le preneur pourra demander :

- non seulement des **dommages et intérêts** ;
- mais également **sa réintégration**.

2° La forme du congé exigée par le nouvel article 25-8-I

34 - La forme du congé exigée par le nouvel article 25-8-I est la **lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou l'acte extrajudiciaire**.

Jusqu'à présent, la législation ne prévoyait aucune condition de forme pour donner congé.

Comme pour le congé de l'article 15 de la loi de 1989, ce délai court **à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier**.

¹² CA Paris, 29 mars 2011 : *JurisData* n° 2011-005209 ; *Loyers et copr.* 2011, comm. 214, obs. B. Vial-Pedroletti.

CONSEIL PRATIQUE

→ En pratique si le bailleur veut éviter le tacite renouvellement il lui sera conseillé de recourir à un acte d'huissier en raison de la jurisprudence qui a vu le jour en matière de congé de la loi du 6 juillet 1989.

3° Les effets du congé

a) Pendant le délai de préavis

35 - **Le congé est donné par le bailleur** - Pendant le préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

36 - **Le congé est donné par le locataire** - Le locataire est redevable du loyer et des charges durant le préavis, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire avec l'accord du bailleur.

b) À l'expiration du délai de préavis

37 - Le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

4° La protection des locataires âgés de plus de 65 ans aux ressources modestes

38 - La loi Alur a inséré un **nouvel article 25-8-II** dans la loi du 6 juillet 1989 afin de protéger les locataires âgés s'inspirant de l'article 15 III de cette même loi.

39 - Le bailleur **ne peut s'opposer au renouvellement en donnant congé** :

- 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 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.

La protection joue si **le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et âgée de plus de 65 ans et dont les ressources sont modestes.**

Cette mesure n'a **pas été censurée** par le Conseil constitutionnel contrairement aux locations nues.

40 - **L'exception à la protection des preneurs âgés** : bailleur âgé **ou** aux ressources modestes. Toutefois, cette protection n'est pas applicable si le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans **ou** si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

On appliquera ici la jurisprudence rendue à propos de l'article 15 III précité.

41 - Les dates pour apprécier les conditions d'âge et de ressources sont respectivement la date d'échéance du bail et la date de notification du congé.

5° Une nouvelle sanction pénale : le nouvel article 25-8 -III de la loi de 1989

42 - Un congé frauduleux est puni d'une amende pénale proportionnelle à la gravité des faits constatés dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

C. - Mise en œuvre de l'action résolutoire ou de la clause résolutoire de plein droit

43 - **La mise en œuvre de l'action résolutoire ou de la clause résolutoire de plein droit est strictement encadrée. Obligation pour l'huissier de notifier au préfet l'assignation** - L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 désormais applicable aux locations meublées prévoit notamment qu'à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation ou tendant au prononcé de la résiliation, est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au préfet, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents.

4. La cession et la sous-location des locations meublées sont désormais interdites

44 - Jusqu'à présent, la cession du bail meublé ou la sous-location était libre (*C. civ., art. 1717*), sauf clause contraire prévue par le contrat de bail.

A. - L'interdiction de la cession et de la sous-location du local loué meublé

45 - En vertu du renvoi du nouvel article 25-3 de la loi du 6 juillet 1986 à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, la cession et la sous-location des locations meublées sont désormais interdites.

B. - La conclusion de la sous-location : le double accord du bailleur

46 - L'accord doit être établi **par écrit**.

Les nouveaux articles 1751 et 1751-1 du Code civil issus de la loi Alur s'appliquent également à la location meublée

- L'accord doit porter **également sur le loyer**.

- **Le loyer** au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués **de la sous-location est plafonné** au loyer du local principal afin d'éviter « la spéculation sur le dos » du propriétaire. Le preneur doit transmettre au sous-locataire l'autorisation du bailleur et la copie du bail principal.

C. - Cessation du contrat principal

47 - En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation reprenant la solution retenue par la jurisprudence en matière de baux de droit commun¹³.

OBSERVATION

→ Si le bail principal est résilié pour une cause quelconque, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit contre le propriétaire des murs.

Attention en cas de vente du local au profit du locataire : la sous-location ne disparaît pas et reste opposable au nouveau propriétaire.

5. La colocation

A. - La colocation meublée : également soumise aux dispositions de l'article 8-1 issu de la loi Alur

48 - Le **bailleur ne peut imposer la co-signature** d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

49 - Le nouvel article 8-1 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.

• **Si la colocation est formalisée aux termes de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur** : le respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du Code de la construction et de l'habitation s'impose¹⁴.

• **Les loyers** : les loyers perçus de l'ensemble des colocataires **sont plafonnés** au montant du loyer applicable au logement en vertu de l'article 25-9.

• Les **normes de peuplement**

prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du Code de la sécurité sociale s'imposent.

• **La décence** - Un décret adapte aux logements loués en colocation les dispositions relatives à la décence.

• Un **contrat type de colocation** s'impose désormais.

Conséquence pratique : avant de rédiger une location meublée, il sera essentiel de savoir s'il y a des copreneurs.

• **L'assurance** - L'article 8-IV de la loi du 6 juillet 1989 permet aux parties de convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une **assurance pour compte récupérable** auprès des colocataires. Les colocataires peuvent résilier l'assurance pour compte.

• **Les charges locatives** - Désormais, en vertu du nouvel article 8-V de la loi de 1989 les **charges locatives** accessoires au loyer principal d'un contrat de bail sont **récupérées par le bailleur au choix des parties** dans les conditions prévues par ce texte.

• **Le sort de la solidarité et du cautionnement en cas de congé donné par un copreneur** - Jusqu'à présent, un congé donné en cours de bail par l'un des copreneurs solidaires ne le libérait qu'au terme du bail en cours¹⁵. En vertu du nouvel article 8 VI de la loi de 1989 la solidarité du colocataire ou le cautionnement souscrit au profit du colocataire qui donne congé, prend fin à la date d'effet du congé et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

À défaut, 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 d'une colocation identifie nécessairement, **sous peine de nullité**, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

B. - Les nouveaux articles 1751 et 1751-1 du Code civil et les partenaires

50 - Les nouveaux articles 1751 et 1751-1 du Code civil issus de la loi Alur s'appliquent également à la location meublée.

Le nouvel article 1751 du Code civil étend la cotitularité du bail d'habitation des époux aux partenaires dès lors qu'ils en font la demande conjointement.

13 Cass. 3^e civ., 10 oct. 1979 : Bull. civ. 1979, III, n° 173.

14 Sur ces dispositions V. J. Lafond, *La loi du 25 mars 2009 et les baux d'habitation du secteur privé* : JCPN 2009, n° 17, 1136.

15 Cass. 3^e civ., 12 juill. 2000, n° 98-15.868 : *Juris-Data* n° 2000-002966 ; *Loyers et copr.* 2001, comm. 5, obs. B. Vial-Pedroletti.

Le nouvel article 1751-1 prévoit, en cas de dissolution du Pacs la possibilité de s'adresser au juge pour obtenir l'attribution du bail.

6. Les obligations du preneur - Les garanties

A. - La nouvelle prescription de 3 ans s'applique aux locations meublées

51 - Jusqu'à présent, la location nue comme la location meublée était soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil.

Désormais, en raison du renvoi du nouvel article 25-3 de la loi du 6 juillet 1986 à l'article 7-1 de cette loi, **la prescription de cinq ans est ramenée à trois ans** à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

L'exception : la prescription abrégée d'un an applicable à la révision du loyer.

En conséquence, désormais, le bailleur devra se montrer très vigilant si le bail contient une clause d'indexation.

ATTENTION

→ **Une action autre que le non-paiement des loyers est soumise à la prescription triennale.**

B. - La transmission obligatoire d'une quittance au preneur en meublé qui la demande

52 - En vertu de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 le bailleur est tenu de **transmettre gratuitement** une quittance au locataire qui en fait la demande en distinguant le loyer et les charges. Si le locataire effectue un **paiement partiel, le bailleur doit délivrer un reçu.**

C. - Le dépôt de garantie du bail en meublé

53 - Jusqu'à présent, le dépôt de garantie du bail en meublé n'était pas réglementé.

Désormais, il est soumis aux dispositions de **l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.**

Le nouvel article 25-6 de la loi de 1989 le limite à deux mois de loyer en principal en raison du coût de remise en état du mobilier alors que le plafond est d'un mois pour les locations nues. Le bailleur doit respecter les règles spécifiques de l'article 22¹⁶.

D. - Le cautionnement du bail en meublé est désormais strictement réglementé

54 - Jusqu'à présent, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'était pas applicable au cautionnement du bail en meublé. Désormais, le bailleur devra respecter ces dispositions¹⁷.

E. - Les obligations du preneur en meublé visées au nouvel article 7 de la loi du 6 juillet 1989

55 - Jusqu'à présent, le locataire en meublé était tenu par les obligations contractuelles ou à défaut par les obligations de droit commun du Code civil.

La Cour de cassation a refusé la résiliation d'une location meublée au motif que, sauf stipulation contraire expresse, le locataire en meublé n'est pas obligé de souscrire un contrat d'assurance¹⁸.

Désormais, il sera tenu par les obligations du nouvel article 7 de la loi du 6 juillet 1989 notamment à l'obligation d'assurance ou à l'obligation de permettre l'accès aux lieux loués dans certaines circonstances ou pour certains travaux.

Le bailleur a la possibilité de souscrire une assurance pour compte en présence d'un locataire peu scrupuleux, récupérable auprès de celui-ci, par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Le non-versement de l'APL dans les cas où il en bénéficie, ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État.

F. - Le loyer des locations meublées

56 - Le loyer des locations meublées est plafonné dans certaines zones en vertu du nouvel article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 issu de l'article 8 de la loi Alur.

Jusqu'à présent, le loyer du bail en meublé était fixé d'un commun accord entre le bailleur et le locataire. Seule la révision

16 Interdiction du dépôt de garantie dans certaines hypothèses, délai de restitution, interdiction de la révision, majoration de 10 % pour le bailleur sauf si le locataire n'a pas transmis sa nouvelle adresse, transfert de l'obligation en cas de mutation de l'immeuble.

17 Interdiction dans certaines hypothèses, absence de possibilité de refus du cautionnement dans d'autres cas, effet de la résiliation du cautionnement à durée indéterminée, forme et mentions manuscrites précises à peine de nullité, remise du bail à la caution.

18 Cass. 3^e civ., 20 janv. 2010, n° 09-65.791 : *Juris-Data* n° 2010-051184 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 70, obs. B. Vial -Pedroletti ; *AJDI* 2010, p. 374, obs. V. Zalewski.

annuelle des loyers était plafonnée par l'alinéa 3 de l'article L. 632-1 du CCH.

Désormais, **l'encadrement est beaucoup plus strict si l'immeuble se trouve dans une zone urbaine sensible en vertu du nouvel article 25-9-I de la loi du 6 juillet 1989**¹⁹. Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, 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. Ces loyers de référence 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**. L'encadrement n'entrera en vigueur qu'après l'intervention des préfets mais il faudra attendre la publication des décrets.

Le loyer plafonné peut faire l'objet d'une action en diminution de l'article 17-II-A et d'une action en complément de l'article 17-II-B auxquels renvoie l'article 25-9-I, alinéa 3

La révision du loyer du bail meublé est soumise en vertu de l'article 25-9-III au plafonnement du nouvel article 17-1-I.

ATTENTION

→ **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.**

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.

Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné 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 le cadre d'une offre de renouvellement présentée dans les conditions de l'article 17-2-II (*art. 29-9-I, préc.*).

La clause de travaux visée à l'article 17-II est également applicable à la location meublée. (*L. 6 juill. 1989, art. L. 25-9-I, al. 3*).

G. - La garantie universelle des loyers (GUL)

57 - L'article 23 de la loi Alur crée la GUL intégré au nouvel article 24-2 de la loi du juillet 1989.

Le bailleur doit avoir notamment déclaré son contrat de location auprès de l'agence de la garantie universelle dont la loi a

prévu la création. La GUL n'est pas obligatoire, mais proposée par défaut dans le contrat de location.

La GUL ne s'appliquera qu'aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.

H. - L'expulsion des locataires en meublé (L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 25 et s.)

58 - Les nouvelles dispositions relatives à l'expulsion s'appliquent également aux locations meublées²⁰.

I. Les litiges

59 - En vertu de l'article 25-11 de loi du 6 juillet 1989 la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application de nombreuses dispositions.

7. Le droit transitoire (L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 14)

60 - La loi Alur est entrée en vigueur le 27 mars 2014 mais de nombreuses dispositions ne peuvent s'appliquer tant que les décrets d'application n'ont pas été publiés.

61 - **Attention à la tacite reconduction : application des nouvelles dispositions** - Une partie du nouveau dispositif n'est pas applicable aux baux en cours mais sera applicable dès l'expiration du bail au moment de sa tacite reconduction si les décrets peuvent s'appliquer.

En effet la tacite reconduction de la location meublée donne naissance à un nouveau bail qui sera désormais régi par les nouvelles dispositions²¹. L'article 14 ne fait que confirmer cette analyse.

Toutefois, ce texte rend applicables immédiatement aux baux meublés en cours visés à l'article L632-1 du CCH les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi. ■

19 Il s'agit de zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Ces zones sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la loi Alur. Un décret fixe la liste des communes

comprises dans ces zones. Cela devrait concerner 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants.

20 Allongement de la trêve hivernale visée à l'article L 412-1 du CPCE jusqu'au 31 mars ; l'insertion d'un nouvel article 226-4-2 dans

le code pénal sanctionnant le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État.

21 *Cass. 3^e civ., 5 avr. 2011, n° 10-16.053 : Juris-Data n° 2011-005684 ; Loyers et copr. 2011, comm. 172, obs. B. Vial-Pedroletti.*