

Loi ALUR : sus au bailleur !

Loi ALUR : sus au bailleur !

Le 24 mars 2014 a été promulguée une nouvelle loi en matière d'immobilier, dite loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Cette loi comprend de nombreuses modifications dans le domaine de l'immobilier : baux d'habitation, copropriété, urbanisme, professions immobilières...

Mon propos est de souligner quelques dispositions relatives aux baux d'habitation qui marquent une défiance, voire une volonté de sanction à l'encontre du bailleur, et la volonté très nette de réduire ses droits.

• Réduction de la durée de la prescription

La prescription extinctive se définit comme la perte d'un droit en raison de l'inaction de son titulaire pendant un certain temps (article 2219 du Code civil).

La prescription de droit commun est de 5 ans depuis la loi du 17 juin 2008.

Elle s'appliquait aux actions en vertu du contrat de bail, et en particulier le paiement des loyers : le bailleur qui n'avait pas réclamé paiement des loyers perdait ce droit lorsqu'il remontait à plus de 5 années.

La loi ALUR réduit ce délai, qui concerne en premier lieu le bailleur, à 3 ans.

Si la prescription concerne toutes actions liées au bail, la majorité de ce type de contentieux porte sur les dettes de loyer.

Et c'est encore pire pour l'indexation puisque la prescription est cette fois réduite à une année.

L'augmentation des loyers par application de la variation de l'indice de référence des loyers se fait annuellement par comparaison de l'évolution de cet indice.

En raison de la très faible majoration, qui conduit souvent à une hausse de quelques euros, il n'est pas rare que les bailleurs accommodants ne la pratiquent pas.

Cependant, cet oubli se trouvait parfois rectifié soit à l'occasion d'un contentieux, le bailleur réclamant alors le rattrapage, soit au départ du locataire lorsque les comptes définitifs étaient établis.

Désormais, le bailleur qui se sera montré généreux perdra son droit à paiement de l'augmentation sur un délai raccourci à une année.

On ne peut désormais que conseiller au bailleur de ne pas laisser passer un seul réajustement de loyer, sous sanction de le perdre très rapidement définitivement.

En définitive, le législateur qui aura voulu surprotéger le locataire ne fait qu'encourager les bailleurs à ne pas renoncer au moindre centime !

C'est un peu l'effet DELALANDE : cette taxe créée en 1987, que devaient payer les entreprises qui licencient des salariés de plus de 50 ans.

Conséquence : le dispositif a poussé les entreprises à ne plus embaucher des gens de plus de 50 ans au risque d'être ensuite exposées à des coûts importants en cas de licenciement.

Quand donc aura-t-on des Lois rédigées par des juristes et non par des fonctionnaires guidées par des motifs d'affichage politique et idéologique, parfois contre productifs ,

• **Protection des squatters**

Les squatters qui rentrent par effraction dans un logement se voient protégés (encouragés même ?) : en cas d'expulsion, ils bénéficient du même régime de protection qu'un locataire légitime : la trêve hivernale (désormais étendue au 31 mars au lieu du 15 mars), leur est applicable, et il faudra attendre 2 mois après un commandement par huissier de quitter les lieux pour pouvoir procéder à l'expulsion.

• **Congé donné par le bailleur**

Le congé, qui met fin au bail, reste (encore) possible, dans les mêmes hypothèses qu'auparavant, pour 2 motifs : congé pour vendre, ou pour reprendre le logement.

Cependant, est introduit un changement de taille : le contrôle a priori.

Le contrôle du bien-fondé du motif s'exerçait a posteriori par le juge : le congé ne pouvait être jugé frauduleux qu'après le départ du locataire qui apportait la preuve, par exemple, que le bailleur qui prétendait reprendre le bien l'avait en réalité remis en location.

Désormais, au moment du congé, « *le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise* ».

Comment « justifier » ?

Produire de multiples éléments de preuve pour établir que le bénéficiaire de la reprise est à la rue, que la fille du bailleur est enceinte et que son logement est trop petit, en produisant un constat des lieux et une échographie ?

Et le bailleur qui se trouve dans une situation légitime pour délivrer congé mais qui, mal averti, n'en justifiera pas au moment du contrôle, pourrait voir le bail reconduit pour une nouvelle période contractuelle à défaut d'avoir justifié du sérieux de ses motifs.

Cette obligation de justifier est une nouvelle charge qui pèse sur le bailleur et restreint encore davantage son droit.

Le juge se voit expressément confier des pouvoirs en ce sens puisque, en cas de contestation, le juge peut désormais, même d'office, vérifier la réalité du motif (sérieux et légitime) du congé.

Et encore dispose-t-il d'une certaine latitude : les caractères "sérieux " et "légitime " sont des

notions qui laissent place à une subjectivité certaine.

D'autre part, une notice d'information, à définir par arrêté du ministre du logement, devra être jointe au congé... source de nullité, si elle n'est pas jointe.

Dans le même temps, le délai de préavis du locataire se trouve réduit à un mois.

Un mois ?!

J'extrapole et je m'explique : si par principe, le délai de préavis reste de 3 mois pour le locataire, les cas de réduction à un mois se multiplient.

En particulier, ce délai est réduit « *pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile* ».

Soyons pratique : il suffira au locataire de produire un certificat médical indiquant que son état de santé justifie un changement de domicile pour pouvoir bénéficier du préavis réduit.

Il ne peut en effet y avoir contrôle sur un tel certificat : secret médical oblige...

Ainsi, alors que la réalité du motif sérieux et légitime justifiant un congé du bailleur se trouve contrôlé a priori, le locataire pourra, de manière quasi discrétionnaire, bénéficier d'un préavis réduit.

• **Restitution du dépôt de garantie : instauration de l'usure légale.**

À défaut de restituer le dépôt de garantie dans le délai de 2 mois, il sera dû par le bailleur des intérêts de retard au taux de 10 %... par mois, soit 120 % par an ; le taux de l'usure est explosé !

Lorsque l'on sait que le décompte des charges récupérables dues par le locataire n'est établi par le syndic qu'une fois par an...

Le bailleur devra s'empresse de restituer le dépôt de garantie avant la fin du délai de 2 mois et ne pourra que courir après son locataire, pour obtenir paiement du solde des charges ; bref ... autant faire une croix dessus.

Petite consolation : le locataire doit donner sa nouvelle adresse lorsqu'il quitte les lieux : à défaut, ces intérêts exorbitants ne sont pas dus.

Mais pas de sanction particulière si le locataire s'avisait de ne pas donner sa nouvelle adresse, ou s'il donne une adresse fantaisiste ...