

RUPTURE DU BAIL dans les règles

La loi Alur assouplit les conditions de départ du locataire, augmentant le nombre de cas où il peut obtenir un préavis réduit.

Lorsque le locataire donne son congé à son propriétaire, sa seule obligation est de respecter un délai de préavis dont la durée est, en général, de trois mois. Ce délai démarre à partir du jour où le bailleur le reçoit. Si le congé est donné le 12 février, par exemple, le locataire est redevable du loyer jusqu'au 12 mai. Il peut bénéficier d'un délai réduit à un mois dans certains cas : premier emploi, perte d'emploi, mutation, bénéficiaire du RSA, personne âgée de plus de 60 ans dont l'état de santé — constaté par un certificat médical — justifie un changement de domicile. La loi Alur supprime la condition d'âge dans ce dernier cas et étend le préavis réduit aux locataires percevant l'allocation pour adulte handicapé, aux bénéficiaires d'un logement HLM et à tout locataire qui vit dans la zone d'encadrement des loyers.

Récupération du logement par le bailleur

En revanche, le propriétaire n'a la possibilité de récupérer son logement qu'à la fin du bail ou lors de son renouvellement: trois, six ou neuf ans (particulier ou SCI), six ou douze ans (entreprise ou association). Par ailleurs, il ne peut le faire que pour des raisons précises : le vendre, l'habiter personnellement, y installer un membre de sa famille ou pour un motif légitime et sérieux (retards de loyers...).

Le bailleur doit en informer le locataire au moins six mois avant le terme du contrat et — nouvelle obligation imposée par la loi Alur — y joindre une notice d'information dont le contenu reste à définir par arrêté. En cas de reprise du logement pour un proche, le propriétaire doit indiquer non seulement le nom du bénéficiaire mais aussi la nature du lien de parenté.

Enfin, en cas d'achat d'un bien occupé par un locataire, le nouveau propriétaire ne sera en mesure de lui donner un congé pour vente qu'au terme du premier renouvellement.

Prenons l'exemple d'un logement dont le bail a été signé en juin 2014 pour une durée de trois ans et qui est vendu en 2015. Le nouveau propriétaire ne pourra pas notifier un congé pour vente plus tôt que six mois avant juin 2020 (le terme du bail initial étant fixé à juin 2017 et le terme du premier renouvellement à juin 2020).

Le congé pour reprise pourra, lui, être donné dès la fin du bail si celui-ci intervient plus de deux ans après l'acquisition. Exemple, avec un bail signé en juin 2014 pour un logement vendu en avril 2015 ; le nouveau propriétaire aura la possibilité de donner un congé pour reprendre son logement à la fin du bail, en juin 2017, car il se sera écoulé plus de deux ans entre avril 2015 et juin 2017.

En revanche, s'il devient propriétaire en septembre 2015, le congé ne prendra pas effet avant septembre 2017.

Comparaison des états des lieux

Lorsque le locataire rend le logement loué, le bailleur fait le compte de ce qui est dû en termes de charges et de loyers. Il compare l'état des lieux de sortie à celui d'entrée afin de vérifier que le locataire a respecté ses diverses obligations : l'entretien courant du logement et de ses équipements, ainsi que la réalisation des menues réparations lui incombant.

Attention, le locataire n'est pas tenu de remplacer ou de remettre à neuf ce qui s'est usé avec le temps (papier peint défraîchi, usure du sol...). Une grille de vétusté (décret à paraître) sera annexée au bail. Si, par exemple, un morceau de papier peint datant de quelques années a été arraché au cours du déménagement, le locataire n'a pas à rembourser les dégâts correspondant à la réfection du mur à neuf. La grille de vétusté permettra d'établir un abattement sur le devis de réparation.

Réparations et dépôt de garantie

Le bailleur peut conserver une partie du dépôt de garantie pour payer les réparations des dégradations faites par le locataire, à condition de pouvoir justifier ces frais en présentant, par exemple, un devis. Par ailleurs, le locataire n'a pas le droit de ne pas verser le dernier loyer. « Le dépôt de garantie est aujourd'hui limité à un mois. C'est peu pour couvrir d'éventuelles dégradations ou la régularisation de charges, d'autant que certains locataires ne paient pas le dernier loyer, le

dépôt de garantie servant à le régler.

Or, c'est illégal. L'état des lieux de sortie, qui devra être établi selon des modalités à définir par décret, ne peut être facturé, contrairement à l'état des lieux d'entrée. À la remise des clés, le locataire doit communiquer sa nouvelle adresse. Le bailleur dispose de deux mois pour restituer le dépôt de garantie ; cependant, pour les baux signés depuis le 27 mars 2014, la loi Alur réduit ce délai à un mois si l'état des lieux de sortie est identique à celui d'entrée.

Locataires âgés mieux défendus

Pour les contrats de location signés à compter du 27 mars 2014, un bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail d'une personne âgée de plus de 65 ans (70 ans auparavant), sauf s'il lui propose un logement correspondant à ses besoins. Cette protection est accordée au locataire lorsque ses ressources sont inférieures au plafond d'attribution des logements conventionnés. Pour une personne seule vivant en région parisienne, il est fixé à 23 019 E par an en 2014, par exemple. Auparavant, le plafond de revenus à ne pas dépasser était égal à 1,5 fois le Smic annuel. Cette mesure ne s'applique pas si le bailleur lui-même est âgé de plus de 65 ans...

LE DÉPOT DE GARANTIE VA ETRE RESTITUÉ PLUS VITE

Le dépôt de garantie est la cause de nombreux litiges, notamment en raison des délais de restitution. La loi Alur apporte une vraie amélioration. Pour les baux signés avant le 27 mars 2014, la pénalité due en cas de retard de restitution du dépôt est calculée sur la base du taux d'intérêt légal. Celui-ci étant de 0,04 % pour l'année 2014, la somme due est majorée de 0,003 % par mois de retard... Autant dire rien ! Avec la loi Alur, l'indemnité est égale à 10 % du loyer mensuel pour chaque mois de retard commencé. Le montant de la pénalité est donc plus significatif, même s'il ne s'applique qu'aux baux signés à compter du 27 mars 2014. En revanche, des interrogations demeurent quand à l'application des nouveaux cas de préavis réduits.

Selon certains professionnels, seuls les locataires ayant signé un bail à partir du 27 mars 2014 pourront les invoquer ; pour d'autres, cette faculté sera ouverte à tous.