

Loi ALUR : une entrée en vigueur progressive

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014 (p. 5809 et suivantes). Elle modifie considérablement la loi du 6 juillet 1989 sur les logements loués vides à usage d'habitation principale. Par ailleurs, elle intègre dans la loi de 1989 une nouvelle section consacrée aux logements meublés à usage d'habitation principale. Concernant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, trois règles peuvent être dégagées :

- **Seuls les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 27 mars 2014 sont soumis à la loi nouvelle.**
- **Exceptionnellement, certaines dispositions de la loi ALUR s'appliquent immédiatement aux baux en cours.**

S'agissant des logements vides, elles concernent principalement :

- les obligations du locataire (la loi ALUR précise la notion de défaut de paiement en cas d'insalubrité ou d'indécence, les modalités de prise en compte de la vétusté et la possibilité d'imposer des travaux) ;
- la révision du loyer (concernant les révisions postérieures au 27 mars 2014, le bailleur qui n'applique pas une clause de révision pendant un an perd le processus de révision pour cette année) ;
- les modalités de justification des charges récupérables ;
- les congés pour vente par les bailleurs institutionnels (un régime spécial s'applique dès qu'un bailleur vend 5 lots dans un même immeuble, contre 10 auparavant).

S'agissant des logements meublés (habitation principale), elles concernent notamment :

- les obligations du locataire (voir ci-dessus) ;
- l'extension aux meublés de la procédure de mise en conformité d'un logement indécemment ;
- l'extension de la compétence des commissions de conciliation aux meublés.

• **Même pour les baux conclus après le 27 mars 2014, certaines dispositions n'entreront en application qu'après adoption de décrets d'application.** Elles concernent principalement :

- le bail type ;
- l'état des lieux type ;
- l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations, il est possible de se reporter à plusieurs articles publiés dans la revue 25 Millions de propriétaires (*Signer un bail d'habitation après la loi ALUR*, juillet-août 2014, p.14 ; *Commentaire de la loi ALUR*, mars 2014, p.16).