

Les Affiches

DE GRENOBLE ET DU DAUPHINÉ



Chambre des notaires
de l'Isère

Vendre, louer : des changements à toute ALUR*

**Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové*



<http://chambre-38.notaires.fr>

INTRODUCTION

David AMBROSIANO
Président de la Chambre des notaires de l'Isère

C'est avec grand plaisir que nous vous accueillons pour cette 53ème conférence 18/20, organisée en collaboration entre la chambre des notaires de l'Isère et les Affiches de Grenoble et du Dauphiné depuis 1997.

Vous êtes certainement nombreux à avoir entendu parler de la loi du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, publiée au JO du 27 mars dernier.

Vous êtes certainement nombreux à avoir entrevu les changements, dans bien des domaines du droit immobilier, privé ou public, que cette loi va entraîner.

Mais quoique vous ayez lu, vu ou entendu, vous êtes certainement en dessous de la réalité.

Il s'agit en effet d'une loi fleuve de 177 articles, couvrant plus de 300 pages, et qui nécessitera pour certaines de ses dispositions plus de 100 décrets, dont certains, on peut déjà l'imaginer, ne verront jamais le jour.

Le législateur a divisé la loi en quatre titres :

- Titre 1 : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable : cette partie concerne les baux d'habitation et les professionnels de l'immobilier ;
- Titre 2 : Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées : elle apporte des changements significatifs à la vente d'un lot de copropriété et renforce la lutte contre les marchands de sommeil ;
- Titre 3 : Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ;
- Titre 4 : Moderniser les documents de planification et d'urbanisme ;

La loi ALUR apporte des modifications dans de nombreux domaines qui touchent au droit privé, ce sont les titres 1 et 2, mais aussi au droit public, ce sont les titres 3 et 4.

De nombreuses dispositions de ce texte, surtout en ce qu'elles touchent à la partie droit public, sont fort intéressantes.

Mais s'agissant de la partie droit privé, il semble évident que le souhait du législateur n'était pas de fluidifier le marché immobilier. Les interventions qui vont suivre vous le montreront clairement. Non, il semble bien que le but poursuivi était la sécurisation du marché, et c'est clairement ce qui se traduit par les grands titres de la loi.

Prévenir la dégradation des copropriétés ou éradiquer l'habitat indigne, je pense que personne ne saurait critiquer ces louables ambitions.

On peut toutefois s'interroger sur les moyens employés pour y parvenir, et sur leur proportion, pour ne pas dire leur disproportion, au regard des risques réels qui étaient à endiguer.

Ce nouveau texte multiplie en effet les documents à annexer à l'avant-contrat de vente, règlemente l'annonce de mise en vente, impose des recherches sur les antécédents judiciaires des acquéreurs et parfois sur leur solvabilité, comme celle de leurs conjoints ou de leurs associés.

C'est tout le droit de la vente et de la négociation qui se trouve réformé.

La perplexité et d'autant plus de mise que cela fait également bien longtemps que les praticiens et juristes de tous bords rappellent que trop d'informations nuisent à l'acquéreur plutôt qu'elles ne lui profitent.

Il n'est pas certains que la longue liste de 11 documents supplémentaires que la nouvelle loi impose de joindre à certains avant-contrats de vente, renseigne vraiment mieux les acquéreurs.

De surcroît, certains documents paraissent redondants, certaines informations se répétant.

Une chose est certaine en tout cas c'est que cela coutera cher au vendeur qui devra produire ces documents !

Quoiqu'il en soit, cette loi doit être appliquée, et il nous appartient aujourd'hui de vous permettre d'y accéder. Nous sommes en quelque sorte les instituteurs du droit, qui vous aiderons, nous l'espérons, à mieux la comprendre.

Nous nous concentrerons plus particulièrement sur trois thèmes, pour lesquels les notaires sont particulièrement sollicités :

- les nouvelles relations entre bailleurs et locataires, partie qui sera développée par Me Gabrielle GOURGUE ;
- les changements concernant la détermination du loyer, thème qui sera assuré par Me Christophe MARCHAND ;
- et pour finir, Me Aurélie BOUVIER nous entretiendra des nouvelles obligations qui pèsent sur les vendeurs d'appartements.

LES NOUVELLES RELATIONS BAILLEUR / LOCATAIRE

Gabrielle GOURGUE, notaire

Les dispositions de la loi ALUR concernent aussi bien les logements nus que les logements meublés, sauf exceptions.

Aujourd'hui, qu'il s'agisse de location nue ou meublée, le critère qui nous importe désormais, c'est l'affectation du logement à usage de résidence principale.

Cette notion est désormais déterminée comme un logement occupé, de manière non continue, au moins huit mois par an, sauf exception. Cette condition peut être remplie par le locataire, mais également par son conjoint, ou une personne à charge.

Ayant pour objectif une meilleure protection du locataire, la loi ALUR a attribué un véritable statut à location meublée ; bien qu'inspiré de la location nue, ce statut demeure indépendant, et bien plus simple.

Parmi les principales mesures de cette loi, on note l'élaboration :

- d'un contrat type de bail, qu'il s'agisse de location nue ou meublée, puis pour les locations nues uniquement :
- d'un modèle type d'état des lieux,
- d'une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs devant être annexée au contrat,
- et d'une notice d'information relative aux obligations du bailleur devant être jointe au congé délivré par le bailleur.

Nous sommes dans l'attente des décrets d'application relatifs à ces nouveaux documents.

I – Démarches et vérifications préalables

En effet, l'un des objectifs de cette loi est d'admettre uniquement des logements décents sur le marché locatif. Pour y parvenir, plusieurs mesures contraignantes telle que =

- possibilité pour certains organismes payeurs de suspendre le versement de l'aide au logement au bailleur, tant que le logement n'a pas été mis en conformité avec les critères de la décence.

De manière générale, les sanctions de non respect de la loi sont les suivantes :

- Dommages et intérêts,
- Sanctions administratives pouvant aller jusqu'à 6000 € pour une personne physique, et 30 000 € pour une personne morale,
- action en réduction du loyer.

Les professionnels de l'immobilier sont également susceptibles d'être sanctionnés par une amende administrative, s'ils prêtent leur concours à la mise en location à usage d'habitation de locaux frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Un logement décent dispose d'au moins une pièce principale :

- qui doit avoir une superficie de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 mètres,
- ou un volume de 20 mètres cube ;

Les pièces principales doivent disposer d'au moins une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur.

1) Mise en location

Il faut au préalable vérifier si le logement n'est pas dans un secteur nécessitant une autorisation ou déclaration de location.

En effet, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), ou, le Conseil municipal peuvent prévoir, dans certaines zones délimitées, la nécessité soit d'une autorisation préalable de mise en location, soit d'une déclaration postérieure de mise en location.

En cas de non respect, les sanctions sont les suivantes :

- pas d'autorisation : une amende administrative,
- pas de déclaration : impossibilité de percevoir les aides au logement.

Dans lesdites zones, ces autorisations ou déclarations doivent être renouvelées à chaque nouvelle mise en location.

En cas de discrimination : le bailleur s'expose à une sanction pénale s'il refuse de louer pour un motif discriminatoire. Ces motifs sont déterminés par le code pénal. Par exemple, il s'agit du refus de louer à une personne en raison :

- de sa grossesse,
- de son âge,
- de son lieu de résidence,
- ou de son identité sexuelle.

Le bailleur peut demander un certain nombre de justificatifs au candidat locataire et à sa caution pour vérifier leur solvabilité.

Afin d'éviter les abus, la loi a souhaité que ces documents soient listés.

Cette liste doit être déterminée par décret en Conseil d'Etat.

Dans le même esprit, la loi ALUR précise que le bailleur ne peut pas imposer au locataire la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant, mesure qui est d'application immédiate.

Sanction : une amende administrative.

2) Prise en charge des frais

La loi a entendu « maîtriser » le coût de l'opération de bail et a voulu déterminer qui, du bailleur ou du locataire, en supporte la charge.

Ainsi, le principe est le suivant : la commission est la charge exclusive du bailleur. Toutefois, les honoraires relatifs à la visite du preneur, à la constitution de son dossier et la rédaction du bail sont partagés entre bailleur et preneur, sans que la part du locataire ne puisse être supérieure à la part du bailleur et à plafond à déterminer par décret.

Les frais d'agence et de rédaction sont plafonnés selon un tarif au m² de surface habitable ; et ce plafond sera révisable chaque année.

S'agissant de l'état des lieux, s'il y a intervention d'un huissier, les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, à un coût qui doit être fixé par décret. Il est désormais impossible de facturer l'état des lieux de sortie au locataire, dès lors qu'il n'est pas établi par un huissier.

Enfin, la loi nouvelle a confirmé la gratuité des avis d'échéance et des quittances, qui peuvent être dématérialisées avec l'accord du locataire. Application immédiate de cette disposition aux nouveaux contrats à conclure depuis l'entrée en vigueur de la loi.

II – Conclusion du bail

1) Contrat de bail

Bien que nous soyons dans l'attente de l'établissement du contrat type, le contrat de bail doit comprendre de nouvelles mentions obligatoires, applicables immédiatement pour certaines d'entre elles.

Parmi ces mentions, on note celle de la surface habitable de la chose louée. On retrouve là un mécanisme similaire à celui de la loi Carrez en matière de vente, puisque le bailleur peut faire l'objet d'une action en réduction proportionnelle du loyer si la surface habitable est inférieure de plus de 5% par rapport à celle indiquée dans le bail ; cette disposition est applicable immédiatement, aux nouveaux contrats.

La sanction est équivalente en cas d'absence de certaines des autres mentions :

- 1) le locataire peut mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail,
- 2) et à défaut de réponse dans le délai d'un mois, il pourra demander une diminution du loyer.

A l'inverse des mentions obligatoires, certaines clauses sont désormais interdites par la loi :

- ainsi le bailleur ne peut pas stipuler d'indemnités ou de pénalités en cas de non-respect du contrat de bail ou du règlement de copropriété,
- il ne peut pas imposer la souscription de contrats pour la location d'équipements.
- Il ne peut pas interdire au locataire de demander une indemnité en cas de réalisation de travaux par le bailleur sur une période supérieure à 21 jours (au lieu de 40 auparavant).

Ces dispositions s'appliquent aux contrats à conclure depuis le 27 mars 2014.

3) Modèle d'état des lieux

La loi ALUR a souhaité fiabiliser le contenu des états des lieux d'entrée et de sortie, afin de diminuer le contentieux lié à la sortie du logement.

L'état des lieux doit comprendre les relevés de compteur.

Il doit être établi contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles.

Le locataire peut demander à ce qu'il soit complété dans les dix jours de son établissement, ainsi que pendant le premier mois de la période de chauffe.

Il est par ailleurs souhaitable qu'il soit fait état de la vérification du bon fonctionnement des détecteurs de fumée. En effet, si l'installation de détecteurs de fumée est obligatoire à compter du 8 mars 2015 au plus tard, la loi ALUR précise comment le bailleur remplit cette obligation pour les baux :

- soit il fournit un détecteur à son locataire,
- soit il rembourse à son locataire l'achat du détecteur.

Le locataire quant à lui doit assurer l'entretien du détecteur et son renouvellement éventuel.

Lorsque le contrat de bail est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, d'autres mentions obligatoires doivent figurer, sous peine de nullité du contrat. Il s'agit des principes de répartition des diverses rémunérations, ainsi que les montants de leurs plafonds.

4) Autres informations à fournir

Le bailleur doit désormais fournir à son locataire des nouveaux diagnostics : amiante, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Sous réserve de la parution des décrets, ces diagnostics viennent s'ajouter au diagnostic de performance énergétique, au constant de risque d'exposition au plomb, et à l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire doit justifier qu'il est assuré à la remise des clés. Mais s'il ne s'assure pas, la loi ALUR permet au bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et d'en récupérer le coût sur ce dernier par douzième.

5) La co-location

La colocation se voit dotée de règles spécifiques, qu'il s'agisse d'un logement nu ou d'un logement meublé. Là aussi, nous sommes dans l'attente d'un contrat type. La nouveauté réside dans le fait, qu'il peut s'agir d'un contrat unique, ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

Comme pour le contrat de bail classique, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte des colocataires, mais cette fois-ci de manière amiable et conventionnelle, et en répercuter le coût sur ces derniers par douzièmes.

Par ailleurs, le montant des loyers de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au loyer applicable au logement, qu'il s'agisse de location nue ou meublée.

Les charges peuvent être récupérées classiquement sous forme de provisions, mais également, ce qui constitue une nouveauté, sous forme de forfait, lequel ne pourra pas donner lieu à complément ou régularisation ultérieure.

Enfin, la solidarité des colocataires est limitée ; en effet, la solidarité d'un colocataire ou de sa caution cesse à la date d'effet du congé, si un nouveau colocataire figure au bail, et à défaut, six mois après la date d'effet du congé.

Afin que cette mesure soit applicable, il est nécessaire que l'acte de cautionnement identifie, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

6) Les partenaires pacés vivant sous le même toit

La loi a prévu un nouveau cas de cotitularité du bail au profit des partenaires liés par un pacte civil de solidarité : le droit au bail est réputé appartenir à l'un ou à l'autre des partenaires.

Par ailleurs, en cas de dissolution du pacs, l'un des partenaires peut solliciter du juge compétent l'attribution du droit au bail du logement.

III – Vie du bail

La durée du bail n'est pas modifiée: elle est au moins égale à trois ans pour les personnes physiques et les sociétés civiles de famille, et à six ans pour les autres personnes morales, sauf exception.

Quant aux locations meublées, elle est d'une année reconductible tacitement, et de 9 mois si le locataire est étudiant.

1) Les travaux

Le législateur a souhaité encadrer les modalités de réalisation de travaux par le bailleur pour éviter les travaux abusifs. Désormais, une information préalable doit être délivrée au locataire. Les travaux ne peuvent pas être exécutés au cours des week-ends et jours fériés sans l'accord du preneur. Le bailleur, quant à lui, ne peut pas prévoir au contrat, l'interdiction par le preneur de lui demander une indemnité lorsque les travaux sont réalisés sur une période supérieure à 21 jours.

Le locataire doit permettre l'accès pour la préparation des travaux.

S'agissant des travaux à prévoir, il est prévu que soit prise en considération la vétusté, dont les modalités seront déterminées par décret.

2) La sous-location

La loi ALUR a précisé que le locataire ne pouvait pas céder son contrat de location, ni le sous-louer sans l'accord écrit du bailleur. Le loyer de la sous-location, également soumis à l'agrément du bailleur, ne peut être plus élevé que le loyer principal, par référence au prix du loyer par mètre carré de surface habitable. Pour une totale transparence, le locataire est tenu de transmettre au sous-locataire, l'accord écrit du bailleur ainsi qu'une copie du bail en cours.

IV – Fin du bail et vente du bien occupé

La loi apporte peu de changements sur les motifs de fin de bail.

Le bail continue à prendre fin par congé délivré soit par le locataire, soit par le bailleur.

Le délai de préavis demeure fixé à six mois lorsque le congé émane du bailleur, et à trois mois lorsqu'il émane du locataire.

Mais la loi ALUR réduit le préavis du locataire à un mois dans certains cas particuliers :

- dans les « zones tendues » définies comme des zones de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre du parc locatif,
- pour raisons de santé touchant le locataire,
- lorsque le locataire est bénéficiaire d'un logement social,
- ou lorsque le locataire perçoit une allocation adulte handicapé.

Deux nouveautés cependant dans les modalités du congé :

- la remise en mains propres contre récépissé ou contre émargement a été validée, pour les locations nues uniquement.
- une notice d'information, dont le contenu sera déterminé par un arrêté, doit être jointe aux congés du bailleur.

Quant aux motifs du congé donné par le bailleur, il doit s'agir d'une décision de reprise ou de vendre le logement, ou d'un motif légitime et sérieux.

Le concubin notoire du bailleur depuis au moins un an, ses ascendants ou descendants peuvent bénéficier de la reprise.

En termes de nouveautés, chose importante, il est impossible de donner congé :

- lorsque le logement fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- lorsque le locataire est âgé de plus de 65 ans (au lieu de 70 auparavant), et si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond permettant l'attribution de logements conventionnés (1,5 x le smic annuel), sauf relogement.

Ainsi, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail d'un locataire remplissant cumulativement ces conditions, sauf s'il remplit lui-même l'une de ces conditions.

1) Donner congé

Il sera plus difficile aujourd'hui pour un bailleur de donner congé à son locataire, lorsqu'il s'agira d'un bailleur « successif », c'est-à-dire, d'une personne qui a acquis un bien immobilier occupé. Si cet acquéreur souhaite donner congé pour reprise, il ne pourra le faire qu'à l'expiration d'un délai de deux ans après l'acquisition du bien.

Exemple ne tenant pas compte des dispositions transitoires

Exemple : le bail a été conclu le 1^{er} avril 2012, pour une durée de 3 ans, il se termine le 31 mars 2015 ; l'acquisition du bien occupé a lieu le 30 septembre 2013.

L'acquéreur ne pourra donner congé pour reprise qu'avec effet au 1^{er} octobre 2015, alors qu'avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il aurait pu le faire avec effet au 31 mars 2015.

Le délai est rallongé de 6 mois.

Il n'y a plus de référence à la période triennale.

La protection du locataire est encore plus forte en cas de congé pour vendre. C'est-à-dire quand le bailleur souhaite vendre le bien libéré de l'occupation du locataire.

L'acquéreur du bien devra attendre le terme du **renouvellement suivant** du bail pour pouvoir donner congé.

Exemple : le bail a été conclu le 1^{er} avril 2012, pour une durée de 3 ans, il se termine le 31 mars 2015 ; l'acquisition du bien occupé a lieu le 30 septembre 2013.

L'acquéreur ne pourra donner congé pour vendre qu'avec effet au **1er octobre 2018**, alors qu'avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il aurait pu le faire avec effet au 31 mars 2015.

Le délai est rallongé de plus de 3 ans.

Il n'y a plus de référence à la période triennale.

S'il a acquis le bien au début du bail initial, il devra pratiquement attendre 6 ans pour donner congé, au lieu de 3 ans, avant la loi ALUR.

Les dispositions afférentes aux congés sont d'application immédiate, sauf pour les baux en cours, et la notice d'information pour laquelle un arrêté est attendu.

2) Droit de préemption du locataire

1) Congé pour vendre : vente du bien libéré de son locataire

La loi ALUR est d'ailleurs venue restreindre l'exception au droit de préemption du locataire : le locataire ne bénéficie pas de droit de préemption lorsque les ventes interviennent entre parents jusqu'au 3^{ème} degré inclus, au lieu du 4^{ème} degré auparavant.

2) Vente à la découpe :

De même, la loi est venue renforcer la protection du locataire en lui permettant d'acquérir le logement qu'il occupe, en cas de vente à la découpe par lots de plus de cinq logements, au lieu de dix auparavant en vertu de la loi Aurillac.

3) Droit de préemption du locataire en cas de 1^{ère} vente après mise en copropriété

Dans le même esprit, la loi ALUR créé un nouveau droit de préemption au profit de la Commune, destiné à assurer le maintien dans les lieux des locataires. Si le locataire renonce à exercer son

droit de préemption, lors de la 1^{ère} vente après mise en copropriété, le bailleur doit, dès sa renonciation, notifier les conditions de la vente à la Commune qui a deux mois pour préempter.

Les dispositions afférentes aux droits de préemption sont d'application immédiate.

Dispositions essentielles tant pour la location nue que meublée

- **définition de la résidence principale devenue le critère déterminant de l'application de la loi du 6 juillet 1989,**
- **établissement d'un contrat type de bail, d'un modèle d'état des lieux, et de notices d'informations annexées aux contrats de locations et aux congés,**
- **Création d'un véritable statut pour les locations meublées, et de règles spécifiques à la colocation.**

Dispositions transitoires

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, à l'exception des mesures indiquées (I).

Les autres dispositions de la loi ALUR sont applicables aux nouveaux baux conclus à compter du 27 mars 2014, ainsi qu'aux baux reconduits ou renouvelés à compter de ladite date.

Conclusion

Il faut attendre beaucoup de décrets pour y voir plus clair.

Le contrat type ne fait pas obstacle à la liberté contractuelle, dans le sens où il sera toujours opportun de compléter le bail avec des dispositions conformes aux prescriptions légales.

Le contrat type n'est pas encore déterminé, mais les mentions obligatoires, sont d'application immédiate. Aussi, il peut être opportun de consulter un professionnel de l'immobilier, qui sera vous conseiller au mieux dans la rédaction de votre contrat, afin de ne pas omettre l'une des nouvelles obligations de la loi ALUR et de ne pas être sanctionné.

RECAPITULATIF

Location nue

I - Mesures applicables aux baux en cours le 27 mars 2014

- Prise en compte de la vétusté sous réserve d'un décret à intervenir
- Organisation des modalités d'accès au logement dans le cas de travaux entrepris par le bailleur (information préalable du locataire)
- Possibilité pour le bailleur de s'assurer pour le compte du locataire si ce dernier ne le fait pas
- (11-1) Reconduction du bail sous certaines conditions du locataire ayant reçu congé dans le cadre d'une vente par lots de + de 5 logements
- Congé pour vendre : abaissement du seuil de 10 à 5 logements vendus par lots (vente à la découpe)

- Possibilité pour les organismes payeurs de suspendre le versement de l'aide au logement au bailleur tant que le logement n'est pas en conformité,

II - Mesures applicables aux baux conclus, reconduits ou renouvelés à compter du 27 mars 2014, outre celles indiquées ci-dessus

- Condamnation du refus de louer pour un motif discriminatoire
- Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 déterminé par la nouvelle notion de résidence principale
- Certaines mentions obligatoires, dont la surface habitable
- Interdiction de recevoir des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un bail ou au règlement de copropriété
- Pas de facturation au locataire de l'état des lieux de sortie
- Mentions de l'état des lieux : relevés des index, possibilité pour le locataire de demander à ce qu'il soit complété dans les 10 jours de son établissement
- Impossibilité d'imposer la souscription d'un contrat de location d'équipements,
- Réduction de 40 à 21 jours de la durée en deçà de laquelle le locataire ne peut demander une indemnité au bailleur lorsqu'il réalise des travaux,
- Congés : remise en mains propres contre récépissé ou émargement
- Et autres modalités afférentes aux congés et à la vente du bien occupé (à l'exception du contenu de la notice à joindre)
- Interdiction d'imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant
- Sanctions par amendes administratives
- Installation des détecteurs de fumée incombe au bailleur
- Cotitularité du bail étendue au PACS
- Nouveau droit de préemption de la Commune en cas de renonciation par le locataire à son propre (loi 31 décembre 1975)

III – Dispositions de la loi ALUR subordonnées à la publication d'un décret ou d'un arrêté

- Certaines mentions obligatoires
- Modalités d'établissement de l'état des lieux et son coût
- Nouveaux diagnostics (amiante, gaz et électricité)
- Détermination de la rémunération des intermédiaires : partage du coût et plafonnement
- Détermination de la vétusté à prendre en considération
- Colocation : en attente de la définition de la décence en la matière, et du contrat type
- Contenu de la notice d'information à joindre aux congés délivrés par le bailleur
- Listes des pièces justificatives pouvant être demandées par le bailleur au candidat et sa caution
- Détermination des zones dans lesquelles une autorisation de louer ou une déclaration de louer est nécessaire

LE LOYER, CE QUI CHANGE

Christophe MARCHAND, notaire

I- La fixation du loyer

Rappel du régime actuel valable jusqu'au 31 juillet 2014

En principe, le bailleur peut fixer librement le montant du loyer

- pour la première location d'un logement neuf
- pour la première location d'un logement devenu vacant
- pour la remise sur le marché locatif d'un logement situé dans une "zone à loyer encadré"

La première exception, le loyer du logement remis sur le marché locatif dans une "zone à loyer non encadré" :

=> Indexation du dernier loyer pratiqué dans la limite de l'indice de référence des loyers (IRL)
Possibilité de sur-indexation en cas de travaux important d'amélioration du logement

La seconde exception : le loyer sous-évalué

1) Ce qui change avec la loi ALUR

Double marché locatif suivant des critères géographiques :

- un marché libre ;
- un marché plafonné dans les zones "tendues".

Les zones tendues sont définies ainsi :

les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant caractérisé par un niveau élevé des loyers ou un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevés de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Focus sur Grenoble : Grenoble devrait être concernée

Comparaison avec les critères d'autres réglementations :

- décret du 30 juillet 2013 : zones de situation anormale du marché locatif
- dispositif fiscal DUFLOT : zone de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs.

D'autres indices :

- Rapport de l'observatoire des loyers de la région parisienne

Déploiement du dispositif :

Les média font néanmoins part d'une application initialement limitée à Paris à l'automne, en raison de l'existence d'un observatoire des loyers, puis d'une expansion sur 27 zones tendues en 2015.

2) Dans les zones définies comme « tendues »

Création d'un observatoire des loyers

=> alimenté par les rédacteurs professionnels de baux

=> mission : fournir au Préfet un référentiel de prix au mètre carré de surface habitable par type de logement et par secteur géographique.

Le préfet sera chargé annuellement de fixer 6 références de loyer :

un loyer médian de référence (LM),

un loyer médian de référence majoré (+ 20%),

un loyer de référence minoré (- 30%)

et trois indices similaires (médian, minoré, majoré) pour les logements meublés

A l'occasion de la conclusion d'un bail, le loyer pourra librement être fixé entre le bailleur et le locataire mais dans la limite du plafond applicable.

Un complément de loyer pourra être appliqué au loyer plafond lorsque les caractéristiques du logement (localisation, confort) le justifieront par comparaison avec des logements de même catégories à proximité pour les logements nus ou en raison d'équipements ou de services associés pour les logements meublés (sauf logement avec prestations para-hôtelières).

3) Révision du loyer en cours de bail

Quelle que soit la zone géographique du logement, la révision du loyer doit être prévue au contrat. L'augmentation du loyer ne peut excéder la variation de l'IRL.

Il n'y plus d'automatisme, le bailleur doit en faire la demande express.

Une majoration du loyer peut également intervenir dans l'hypothèse où les parties ont convenues, par une clause du bail, de l'exécution de travaux d'amélioration du logement à la charge du bailleur.

Ces dispositions sont applicables à tous nouveau bail conclu depuis le 27 mars 2014 et aux baux de logement nus même en cours au 27 mars 2014.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux baux de logement meublé en cours.

II-Le renouvellement de bail

1) Le loyer du renouvellement du logement nu ou meublé

Dans les zones non tendues, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. L'ancien système du loyer manifestement sous-évalué demeure.

Dans les zones tendues, action en réévaluation du loyer sous-évalué ou surévalué.

Mécanisme d'étalement de la hausse dans le temps par tiers ou sixième suivant la durée du bail

Ces dispositions ne s'appliqueront qu'au renouvellement de baux intervenant après la publication des décrets.

Pour le 1^{er} août 2014, un nouveau décret devrait réglementer les modalités de détermination des loyers des relocations ou renouvellement des baux dans les zones répondant aux mêmes caractéristiques que le dispositif fiscal DUFLOT et sans limitation de durée.

Autres nouvelles dispositions :

- obligation de régularisation annuelle des charges locatives,
- obligation de transmission du récapitulatif des charges et des modalités de calculs des charges de chauffage et production d'eau chaude sanitaire collectifs,
- obligation de mise à disposition des pièces justificatives et étalement du règlement par douzième en cas de demande tardive du bailleur.

III-Les garanties que le bailleur peut-il demander au locataire pour s'assurer du paiement de son loyer

1) Les garanties actuelles de paiement du loyer

- le privilège du bailleur sur les meubles garnissant le local loué ;
- la clause de solidarité entre co-preneurs ;
- la garantie autonome (exclusive du dépôt de garantie ou du cautionnement)
- La remise sur un compte bloqué pour un montant maximal d'un mois de loyer (exclusive du dépôt de garantie et de la garantie autonome)
- la délégation d'allocation logement ;
- la caution loca-pass ;
- la caution d'un tiers ; cette garantie est exclusive de la souscription d'une assurance garantissant les obligations locatives du preneur (sauf exception) ;
- assurance « loyers impayés » (GLI) qui exclue la caution (représentant 200 millions de garantis et 1 million de logements)
- garantie des risques locatifs (GRL) qui exclue la caution ;
- le dépôt de garantie
 - limité à deux mois de loyer pour logement meublé,
 - limité à un mois de loyer pour le logement nu
 - couvre le non-paiement du loyer et des charges récupérables ainsi que les dépenses de remise en état du logement en suite du départ du locataire.

2) Les modifications apportées par la loi ALUR.

Concernant le dépôt de garantie :

- plafonnement à 20% le montant pouvant être retenu à titre de provision dans l'attente de l'établissement des comptes annuels de la copropriété
- restitution dans le délai d'un mois en cas de conformité entre les états des lieux d'entrée et de sortie ;
- indemnisation en cas de restitution tardive
- homogénéisant entre location nue ou meublée à l'exception du montant maximum du versement.

Concernant la caution :

- réitération de l'interdiction du cumul caution d'un tiers / assurance garantissant les loyers
- extension de l'interdiction de cumul de la caution avec toute autre garantie à l'exception du dépôt de garantie.
- homogénéisation du régime entre location nue et meublée.

IV-La garantie universelle des loyers

Sous réserve que la loi soit amendée, recentrée ou purement abrogée, à compter du 1^{er} janvier 2016, la garantie universelle des loyers (GUL) sera instaurée

Objectif : faciliter l'accès au logement pour les locataires tout en sécurisant les propriétaires qui seront assurés par l'Etat d'un minimum de loyer payés en cas de difficulté avec l'occupant.

Logement concerné : logement constituant la résidence principale du locataire, nu ou meublé.

1) Conditions de versement pour le bailleur :

- Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement d'un tiers (sauf location aux étudiants et apprenti) ;
- Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;
- Le logement satisfait aux caractéristiques de décence
- Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité ;
- Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers à créer
- Le contrat de location est établi par écrit, respecte le futur contrat type et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers ;
- Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son versement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.
- Lorsque le bailleur n'a pas fait l'objet de mise en demeure concernant des mises en location de locaux insalubre, impropres à l'habitation ou faisant l'objet d'un arrêté de péril

2) Conditions relatives au locataire :

- Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence et supérieure à un seuil à définir par décret, sauf exception

- Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie

3) Calcul du montant versé au titre de la garantie

Le montant de l'aide versée au titre de la garantie sera ainsi calculé :

- Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;
- L'aide est versée dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface. Dans les zones tendues, ce plafond sera égal au loyer de référence
- Le plafond peut être majoré suivant la nature du locataire (étudiant, apprenti, salarié CDD ou intérimaire, demandeur d'emploi) sans dépasser dans les zones tendues le loyer de référence majoré
- complété d'un montant représentatif des charges récupérables ;

L'aide est versée sous réserve :

- d'un montant minimal d'impayés de loyers
- après un délai de carence
- pour une durée maximale
- d'une franchise (sauf location aux étudiants et apprentis).

Le montant de l'aide est réduit ou supprimée dans certains cas prévus par la loi (déclaration tardive, négligence du bailleur, locaux mixtes...)

Principe de recours prioritaire par l'Etat sur le locataire des impayés

Coût envisagé : 400 millions d'euros

Financement notamment par :

- Récupération des aides sur les locataires ;
- Versement de l'Etat ;
- Réorientation de la participation d'Action logement au financement de la GRL (que la GUL va remplacer) et qui s'élève aujourd'hui à 160 millions d'euros
- "*et des recettes fiscales affectées par la loi*"

4) Procédure à suivre pour profiter de cette garantie

Déclaration par le bailleur du bail

D'ici le 1^{er} janvier 2016, un décret doit fixer les modalités d'application du dispositif.

Il pourra concerner les nouveaux baux conclus et les contrats renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2016, mais également les locations en cours par voie d'avenant avec mise en place d'un délai de carence de six mois minimum.

5) Avantages/inconvénients

Avantages :

- gratuité pour le bailleur ;
- palliatif aux difficultés éventuelles de recours contre le locataire et sa caution

Inconvénients :

- quadruple contrainte : montant minimal d'impayés, délai de carence, durée maximale de remboursement et franchise
- risque de forte sinistralité entraînant une diminution des aides

Encadrement des loyers dans les zones tendues	En attente des décrets
GUL	1er janvier 2016 sous réserve des décrets

**VENDE EN COPROPRIETE :
DAVANTAGE D'OBLIGATIONS POUR LE VENDEUR !**

Aurélie BOUVIER, notaire

La loi ALUR modifie en profondeur le droit de la vente immobilière : Réglementation de l'annonce de mise en vente, recherches sur les antécédents judiciaires des acquéreurs, augmentation substantielle du nombre de documents à annexer aux avant-contrats, etc...Cet énième renforcement du formalisme applicable aux contrats de ventes immobilières a pour objectif de sécuriser le marché immobilier et de mieux informer les acquéreurs contre les risques que pourraient comporter leur achat.

Concernant la vente de lot de copropriété plus particulièrement, le nouveau devoir d'information du vendeur se traduit par l'obligation de produire, à ses propres frais, pas moins de onze documents relatifs à la copropriété concernée par la vente (listés à l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation) ; documents qui seront annexés au contrat de vente (avant-contrat ou acte authentique). Cette obligation s'ajoute à celle, déjà bien connue, de fournir un dossier de diagnostics techniques (mesurage ; recherche amiante, termites, plomb ; rapport électrique et gaz ; etc...) préalablement à la signature de tout avant-contrat. Il s'agit ainsi de permettre à l'acquéreur d'exprimer un consentement éclairé à son achat, et de prévenir les copropriétés dégradées (car, d'après la loi, les difficultés des copropriétés seraient parfois dues à l'incompréhension des acheteurs sur la portée de leurs obligations).

Si l'intention du législateur est très louable, il faut bien constater, un mois après l'entrée en vigueur d'une partie des dispositions de cette nouvelle loi, un allongement du temps de préparation des avant-contrats de vente et un alourdissement du coût pour les vendeurs de la constitution de leur dossier.

Ce nouveau devoir d'information qui pèse sur le vendeur est-il efficace ? L'acquéreur en copropriété est-il mieux protégé qu'auparavant ? C'est ce que nous allons voir dans la suite de nos développements.

I) LES ENJEUX DU MANQUEMENT A L'OBLIGATION D'ANNEXION PREVUE PAR LE NOUVEL ARTICLE L. 721-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH)

Que se passe-t-il si les documents à fournir par le vendeur font défaut ? Tout dépend de la nature du lot vendu et de la personne de l'acquéreur.

1) Si le lot vendu est à usage d'habitation ET que l'acquéreur n'est pas un professionnel de l'immobilier :

On sait depuis 2001 (loi SRU) que l'acquéreur non professionnel d'un lot de copropriété à usage d'habitation dispose d'un délai de rétractation ou de réflexion de 7 jours qui court à compter de la notification de l'avant-contrat ou du projet d'acte de vente et de l'ensemble de ses annexes.

Or, si le dossier de vente n'est pas complet au sens de la loi ALUR, la notification du délai de rétractation de l'acquéreur n'est pas possible. Le délai de 7 jours sera donc suspendu jusqu'à la notification à l'acquéreur de l'intégralité des documents, ce qui peut laisser le vendeur à la merci d'un retournement de situation dans un délai, en définitive, plus long que celui prévu par la loi.

Et compte tenu des difficultés pratiques pour réunir l'ensemble des documents prévus par la loi ALUR, on constate que le souhait des clients de signer rapidement une promesse de vente n'est pas toujours compatible avec les nouvelles exigences légales ; sauf à signer une promesse sans l'intégralité des documents, ce qui est légalement possible mais retarde d'autant la purge du délai de rétractation de l'acquéreur...

En outre, le défaut d'annexion des documents de la loi ALUR peut être sanctionné judiciairement sur le fondement du droit commun des contrats (vices du consentement ; etc...), la sanction pouvant aller de simples dommages et intérêts jusqu'à l'annulation du contrat.

2) Si le lot vendu n'est pas à usage d'habitation ET/OU que l'acquéreur est un professionnel de l'immobilier :

Dans ce cas, l'acquéreur ne bénéficie pas du délai de rétractation de la loi SRU. La sanction du manquement à la loi ALUR n'est donc pas à rechercher sur ce terrain, mais sur celui du droit commun des contrats (dommages et intérêts voire annulation ; cf ci-dessus).

II) PRECISIONS PREALABLES SUR LE CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DES NOUVELLES OBLIGATIONS D'INFORMATION

Contrairement aux idées reçues, la loi ALUR concerne n'importe quelle vente de lot de copropriété, quelle que soit son affectation (habitation, commerce, professionnel...). Il suffit que le lot vendu dépende d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation, pour que la vente de ce lot soit soumise à l'obligation d'annexion de documents prévue par cette loi.

L'obligation d'annexion s'applique également quelle que soit la qualité de l'acquéreur, professionnel ou non.

En définitive, le seul cas où l'obligation de la loi ALUR ne s'applique pas est celui de la vente d'un lot à usage de commerce ou professionnel dans un immeuble ne comportant pas d'habitation.

III) PRECISIONS PREALABLES SUR LE CHAMP D'APPLICATION TEMPOREL DES NOUVELLES OBLIGATIONS D'INFORMATION

- Seules les promesses de vente régularisées avant le 27 mars 2014 ne sont pas concernées par la nouvelle loi. Pour toutes les autres promesses, il convient de respecter les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

- Parmi les documents à annexer au contrat de vente, la production de certains d'entre eux a été reportée dans le temps. Il s'agit de :

* La fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété. Elle devra être établie par les syndics et regroupera les données financières et techniques essentielles relative à l'immeuble. Le vendeur devra la fournir à partir du 31 décembre 2016. Le contenu de cette fiche sera défini dans les mois à venir par un décret.

* L'attestation sur la surface habitable de la partie privative. Outre le mesurage actuel dit « Loi Carrez », il faudra, à partir du 25 juin prochain (sous réserve de la parution pour cette date du décret d'application), produire une attestation sur la surface habitable du lot vendu.

* La notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires et le fonctionnement des instances du syndicat de copropriété ; la date d'entrée en vigueur et le contenu de cette notice restent à définir par décret.

* Le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux. Obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans, son entrée en vigueur a été différée au 1er janvier 2017.

Sont résumées ci-dessous les dates d'entrée en vigueur des documents prescrits par la loi ALUR :

Documents prescrits par la loi ALUR Date entrée en vigueur

Fiche synthétique A partir du 31/12/2016

Attestation surface habitable A partir du 25/06/2014

(sous réserve de la publication du décret à cette date)

Notice d'information Indéterminée

Diagnostic technique global 01/01/2017
Tous les autres documents Depuis le 27/03/2014

IV) CONTENU DES OBLIGATIONS D'INFORMATION DU VENDEUR

Compte tenu de ce qui vient d'être dit, depuis le 27 mars dernier, pour pouvoir purger valablement le délai de rétractation ou de réflexion de l'acquéreur et signer sans crainte d'une quelconque remise en cause un acte de vente (promesse de vente et acte authentique), l'acquéreur doit trouver annexé à la promesse de vente ou au projet d'acte authentique, les documents listés ci-dessous :

Sachant qu'en pratique, c'est le notaire chargé de la rédaction de l'avant-contrat qui se charge de réunir ces documents pour le compte de son client vendeur.

1°/ Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modificatifs s'ils ont été publiés ;

En l'état actuel de la loi, tous les modificatifs publiés doivent être annexés, y compris ceux qui ne concernent pas le lot vendu.

Dans les grands ensembles immobiliers pour lesquels il n'est pas rare de compter plus d'une dizaine de modificatifs, le coût de production de ces annexes peut rapidement s'avérer très élevé pour le vendeur : 30 €/ acte auprès du bureau des hypothèques ; le coût d'une même demande auprès des syndicats est variable selon le syndic.

Sans compter le risque d'omission d'un modificatif. Le notaire pourra s'adresser au syndic pour obtenir ces documents ; mais seule la fourniture d'un état hypothécaire au notaire (environ 15 € la pièce et délai d'obtention d'une dizaine de jours) permettra de s'assurer que la documentation est complète.

2°/ Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le vendeur en dispose ;

Les notaires avaient déjà pris l'habitude de réclamer ces documents ; la loi ALUR n'est donc pas une innovation sur ce point.

3°/ Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du vendeur, savoir :

* Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel (travaux) payées par le vendeur au cours des deux exercices comptables précédents la vente ;

* Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires, et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur, sauf si le syndicat comporte moins de 10 lots principaux auquel cas le vendeur est dispensé de fournir ce document ;

- * L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, sauf si le syndicat comporte moins de 10 lots principaux auquel cas le vendeur est dispensé de fournir ce document ;
- * Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part de ce fonds rattachée au lot principal vendu, et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur.

La production de ce document est la véritable nouveauté de la loi ALUR. Ce document, appelé en pratique « Pré-état daté », s'apparente à l'état daté qui doit actuellement être produit par le vendeur, à ses frais, pour la signature de l'acte de vente définitif. Son contenu est toutefois limité aux seules données financières, et sa production ne remplace en rien celle de l'état daté définitif. Les syndics, qui facturent d'ores et déjà l'état daté définitif, sont en droit de facturer au vendeur l'établissement de ce pré-état daté. Sans compter que les syndics n'ayant pas l'obligation de remplir ce document, il peut arriver que le rédacteur du contrat ne parvienne pas à obtenir ce document.

4°/ Le carnet d'entretien de l'immeuble.

Il répertorie un certain nombre d'informations techniques relatives à la maintenance et aux travaux effectués dans l'immeuble, et est censé être tenu à jour par le syndic. La difficulté en pratique tient au fait que ce document est souvent inexistant ou incomplet.

L'établissement de la liste de ces documents à annexer appelle plusieurs remarques.

IV) REMISE EN MAINS PRORES A L'ACQUEREUR LES DOCUMENTS OBLIGATOIRES DE LA LOI ALUR

Nous constatons, au fil des années, que les actes de vente sont de plus en plus volumineux du fait d'un nombre croissant d'annexes obligatoires à inclure à l'acte (plans ; diagnostics techniques, etc...). Dans un souci de ne pas alourdir la densité des contrats, le notariat a pu obtenir du législateur que certains documents particulièrement volumineux puissent ne pas être annexés, mais simplement remis en mains propres à l'acquéreur, savoir :

- le règlement de copropriété ;
- l'état descriptif de division ; la logique voudrait que l'on puisse remettre également en mains propres les modificatif à l'état descriptif, mais le loi est encore à ce jour muette sur ce point ;
- le carnet d'entretien.

Cette dispense d'annexer ces trois documents uniquement doit faire l'objet d'une mention expresse en ce sens dans l'acte.

Reste toutefois à savoir comment articuler cette remise en mains propres avec le droit de rétractation de l'acquéreur au titre de la loi SRU, qui ne commence à courir qu'à compter de la notification à celui-ci de l'ensemble du contrat et de ses annexes selon les modalités de notification prescrites par la loi ALUR.

Sur cette question d'une importance pratique considérable, on peut regretter que la loi ALUR soit restée muette.

De nombreux professionnels se contentent, dans un souci là aussi de ne pas alourdir le pli recommandé adressé à l'acquéreur, de ne notifier que les documents annexés matériellement à l'acte, à l'exclusion des documents remis en mains propres.

Mais, dans le silence actuel de la loi, cette pratique doit être condamnée. Il ne faut pas confondre le champ d'application de la loi ALUR et celui de la loi SRU : la mention dans l'acte de la remise en mains propres de certaines annexes de la loi ALUR ne dispense pas de la notification de ces documents pour la mise en œuvre de la faculté de rétractation/réflexion de la loi SRU.

En effet, la loi ALUR n'a pas modifié les dispositions de la loi SRU qui, aux termes de l'article L. 271-1 du CCH, disposent toujours que le délai ne court qu'à compter de la communication de ces documents à l'acquéreur selon les formes prévues par cette même loi, savoir une LRAR ou une remise en mains propres.

La remise en mains propres par une personne autre que le notaire a été fermement condamnée par la jurisprudence. De sorte que pour les compromis rédigés par les agences, seul un envoi en LRAR de l'ensemble des annexes (y compris celles remises en mains propres au titre de la loi ALUR) permet de purger valablement le délai de rétractation.

Quant aux compromis notariés, s'ils peuvent être remis en mains propres, la question se pose de savoir comment la mention de cette remise doit être réalisée (mention sur toutes les annexes ? mention globale ?) Dans le doute, il est préférable de procéder à la purge du délai de rétractation de l'acquéreur par LRAR, avec le coût que cela représente...

Nous attendons beaucoup des décrets d'application pour savoir concrètement comment les deux modalités de remise en mains propres (au titre de la loi ALUR et au titre de la loi SRU) peuvent se conjuguer.

V) ABSENCE DE DOCUMENTS OBLIGATOIRES OU DE SYNDIC

En l'absence de certains documents

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et ses modificatifs pourront toujours être remis, même si le vendeur n'a pas ces documents ou s'il n'existe pas de syndic. La recherche est alors à la diligence du notaire auprès du bureau des hypothèques.

En l'absence de syndic, ne pourront pas être annexés les documents suivants :

* Les procès-verbaux des assemblées des trois dernières assemblées ; par hypothèse, il n'y a pas d'assemblée faute d'un syndic pour la convoquer.

Il peut parfois exister des réunions de copropriété informelles ; les éventuels compte-rendu de ces assemblées n'ont pas à être annexés puisque légalement, les décisions prises lors de ce type de réunion n'ont pas de valeur juridique opposable aux copropriétaires.

* Les documents relatifs à la situation comptable de la copropriété ;

* Le carnet d'entretien ; l'acquéreur doit cependant, ce qui n'est pas une nouveauté, être informé de la souscription par le syndicat des copropriétaires du contrat d'assurance de l'immeuble.

La loi ALUR n'a hélas prévu aucune disposition spécifique propre aux ventes dans les copropriétés (fréquentes en pratique) dépourvues de syndic. Aucune dispense d'application de cette loi n'est prévue en l'absence de syndic.

Nous attendons avec impatience les décrets d'application sur cette question. Car aujourd'hui, en l'état actuel des textes, les positions sont divergentes : certains pensent que la loi ne s'applique pas dans de telles circonstances ; d'autres estiment que pour toute vente de lot à usage d'habitation au profit d'un particulier au sein d'un immeuble sans syndic, le délai de rétractation de l'acquéreur ne peut pas valablement courir, puisque la notification au titre de la loi SRU qui lui sera faite sera par hypothèse incomplète.

Si cette dernière position est, au final, retenue, est-ce que la signature de l'acte de vente définitif reste malgré tout possible ? A ce jour, il n'y a eu aucune décision de jurisprudence sur ce sujet. Le risque tient à ce que les juges considèrent que l'acquéreur conserve un droit de se rétracter même après la vente définitive, ou prononcent la nullité du contrat sur le fondement des vices du consentement. Dans ces circonstances, les notaires ne pourront pas régulariser des ventes définitives.

Dans l'attente des décrets d'application, la seule solution aujourd'hui pour parvenir en toute sérénité à la signature de l'acte notarié tiendrait à la désignation, entre le compromis et la vente, d'un syndic en bonne et due forme. Ce syndic devrait alors, dans le laps de temps imparti par le dossier de vente, convoquer une assemblée générale qui adopterait un budget prévisionnel et souscrire pour le compte du syndicat les assurances obligatoires. Tout cela serait érigé en condition suspensive de l'avant-contrat, et le droit de rétractation de l'acquéreur ne serait valablement purgé qu'une fois ce processus achevé...

Par ailleurs, en l'absence de syndic, le notaire ne pourra pas non plus s'assurer, comme la loi ALUR lui impose aujourd'hui, que l'acquéreur n'est pas d'ores et déjà copropriétaire dans l'immeuble au sein duquel il projette d'acheter, et qu'il n'est pas en situation d'impayé au sein de cette copropriété.

Le risque est très important car la loi ALUR interdit à tout acquéreur qui ne serait pas à jour de ses charges de se porter, à nouveau, acquéreur dans le même immeuble, à peine de nullité de la vente.

On constate donc qu'en l'absence de syndic, l'authentification de la vente par le notaire sera largement retardée, voire parfois impossible. Là encore, on peut déplorer que la loi ALUR rate son objectif de sécurisation du marché, et les notaires attendent beaucoup des décrets d'application de cette loi pour faciliter la tenue des dossiers de leurs clients.

Reste que les copropriétés sans syndic sont appelées, à terme, à disparaître, ce qui n'est pas une mauvaise nouvelle quand on connaît les problèmes liés à la fréquente absence d'assurance collective dans ce type d'immeuble.

VI) PEUT-ON REMEDIER APRES COUP A UN MANQUEMENT A L'OBLIGATION D'ANNEXE AU SENS DE LA LOI ALUR ?

Les notaires constatent que certains compromis de vente sont signés sans l'intégralité des annexes visées par la loi ALUR, le plus souvent en raison des difficultés à obtenir ces documents, ou de l'impatience manifestée par les parties à signer l'acte.

Il n'est pas illégal de signer un avant-contrat de vente sans ces documents. L'établissement d'un avenant reste toujours possible après coup pour constater que le vendeur a bien rempli son devoir d'information. Mais une telle situation doit rester très exceptionnelle.

En effet, si le délai de rétractation a été purgé à la signature de l'avant-contrat, il faudra le purger à nouveau à l'occasion de la signature de l'avenant, ce qui offre ainsi à l'acheteur une 2ème « porte de sortie » du compromis de vente, au détriment du vendeur.

Et si le délai de rétractation n'a pas été purgé à la 1ère signature, il faudra attendre la signature de l'avenant pour purger ce délai de rétractation.

Signer un avant-contrat sans l'intégralité des annexes conduit à reporter à une date indéterminée l'ouverture du droit de rétractation de l'acquéreur. En définitive, compte tenu de l'articulation difficile entre la loi ALUR et la loi SRU, on peut craindre que cette nouvelle loi ALUR, dans sa rédaction actuelle, ne manque son objectif de sécuriser le marché immobilier.