Image not found or type unknown

Les modifications de la loi ALUR: congédiement et baux en cours

publié le **08/07/2015**, vu **9594 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR a modifié la loi du 6 juillet 1989, tendant améliorer les rapports locatifs, sur les baux en cours et le congédiement. La loi ALUR est entrée en vigueur le 27 mars 2014. L'article 14 de la loi du 24 mars 2014 a précisé la date à laquelle la loi était applicable pour les congés des baux en cours. Le régime antérieur posé par la loi du 6 juillet 1989 s'oppose au nouveau régime mis en place par la loi du 24 mars 2014.

La loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR a modifié la loi du 6 juillet 1989, tendant améliorer les rapports locatifs, sur les baux en cours et le congédiement.

La loi ALUR est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

L'article 14 de la loi du 24 mars 2014 a précisé la date à laquelle la loi était applicable pour les congés des baux en cours.

Le régime antérieur posé par la loi du 6 juillet 1989 s'oppose au nouveau régime mis en place par la loi du 24 mars 2014.

En effet, le problème qui se pose est de savoir s'il faut respecter les conditions de formes et de fond posées à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ou bien s'il faut respecter les conditions mentionnées dans la loi ALUR.

Le congé met fin au contrat de bail d'habitation.

I. La forme du congé délivré

A. Le régime antérieur à la loi du 24 mars 2014

La loi du 6 juillet 1989 pose un certain formalisme quand au congé délivré par le bailleur ou le locataire.

Le congé doit être notifié:

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou

- signifié par un acte d'huissier de justice (article 10 et 15 de la loi du 6 juillet 1989).

Si le bailleur ne respecte pas ce formalisme, l'acte sera nul (CA de Versailles, 1re ch, 15 mai 1988).

Néanmoins, si le locataire ne respecte pas ce formalisme c'est-à-dire qu'il le notifie par une simple lettre la jurisprudence a pu apprécier la validité du congé (CA de Versailles, 1re ch, 10 janvier 2012). La Cour de Cassation a, au contraire, considéré que le congé n'est pas valable dès lors

qu'il ne remplit pas les formalités recquises (Cass. 3e civ., 3 avril 2001).

La remise des clés au bailleur ne vaut pas congé (Cass. 3e civ., 4 oct 1995).

Le congé délivré par le locataire ou le bailleur doit comporter de manière claire et certaine l'identité de celui qui le délivre et sa volonté de mettre fin au contrat.

Dans le cas où il est donné par le locataire à une date précise.

Le locataire n'a pas à motiver sa décision. Il peut mettre fin au contrat à son terme mais également à tout moment et sans conditions.

Le bailleur est tenu de justifier sa décision par sa volonté de reprendre le local pour l'habiter ou le faire habiter, pour le vendre ou pour un motif légitime et sérieux.

B. Le régime postérieur à la loi ALUR

Le régime antérieur à la loi du 24 mars 2014 demeure pour les formes du congé (LR ac AR ou acte d'huissier de justice).

La loi du 24 mars 2014 a ajouté la remise du congé en main propre contre récepissé ou émargement. Le délai de préavis court alors à compter de la remise en main propre.

Le locataire n'a pas à motiver sa décision mais il doit délivrer son congé avec un préavis de 3 mois. La règle n'est plus la même lorsque le locataire entend se prévaloir d'un préavis réduit.

Ce dispositif n'est pas applicable aux baux en cours.

II. Les dispositions de la loi ALUR pour le congédiement

La loi du 24 mars 2014 à son article 14, pose le principe selon lequel les contrats de locations en cours sont régis par les dispositions antérieures à ladite loi.

La loi ALUR a durci les conditions de délivrance des congés.

Les dispositions de la loi ALUR:

- concernant les conditions d'âge et de ressources applicables aux "locataires protégés";

Le locataire peut s'opposer au congédiement lorsqu'il est âgé de 65 ans. Auparavant, en application de la loi du 6 juillet 1989, il ne pouvait s'y opposer qu'à l'âge de 70 ans.

Le bailleur ne peut pas non plus invoqué son âge pour s'opposer à cette demande s'il a plus de 65 ans. La loi du 6 juillet 1989 posait cette possibilité lorsque le bailleur était âgé de 60 ans.

Par ailleurs, le locataire qui ne remplit pas les conditions d'âge et de ressources tel qu'il est prévu à l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 nouvellement modifiée peut invoquer qu'il a une personne à sa charge.

- en cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé est autorisé à partir du premier renouvellement du bail en cours;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- le juge peut vérifier la réalité du motif en cas de contestation quelque soit le motif invoqué. Le juge peut déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparait pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Ainsi le juge a un large pouvoir d'appréciation quant à l'appréciation du congé délivré par le bailleur.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 concernant le congédiement du locataire ne s'applique pas aux baux en cours.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa nouvelle rédaction, ne permet donc pas au bailleur de congédier le locataire à la date à laquelle il le souhaite.

Si le congé est justifié de manière frauduleuse par la décision du bailleur de reprendre ou vendre le logement, il est encouru une sanction pénale (article 15, IV, loi du 6 juillet 1989). Cette sanction pénale est une amende qui ne peut être supérieure à 6.000 euros pour une personne physique et de 30.000 euros pour une personne morale.

III. L'exception pour les baux en cours posée par la loi ALUR

L'article 14 de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, pose le principe de non rétroactivité de la loi nouvelle mais également une exception quant aux contrats en cours (article 14 alinéa 2 de la loi dite ALUR).

Les dispositions concernées par la loi du 24 mars 2014 sont les suivantes:

Pour les locations nues:

- les obligations du locataire notamment de payer le loyer et les charges récupérables (article 7 de la loi du 6 juillet 1989),

- les modalités de révision (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989),

- le locataire peut demander sa mise en conformité au bailleur lorsque le logement loué ne correspond pas aux conditions prévues (article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989),

- la délivrance des quittances (article 21 de la loi du 6 juillet 1989),

- la réglementation des charges récupérables par le locataire (article 23 de la loi du 6 juillet 1989)

- l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 concerne les congés pour vendre délivrés après le 27 mars 2014 par des personnes morales dans le cadre de ce qui est appellé des ventes à la découpe.

Pour les locations meublées:

- les obligations du bailleur (article 6 de la loi du 6 juillet 1989),

- les obligations du locataire (article 7 de la loi du 6 juillet 1989),

- la procédure de mise en conformité des logements non décents (article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989),

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- la compétence de la commission départementale de conciliation (article 25-1 de la loi du 6 juillet 1989)

L'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 concerne les ventes dites "à la découpe" et ne s'applique qu'aux congés donnés après le 27 mars 2014, c'est-à-dire à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

La décision du Conseil Constitutionnel du 20 mars 2014 met en exergue cette difficulté quant à l'application de la loi du 24 mars 2014.

Le Conseil Constitutionnel a ainsi considéré que les baux tacitement reconduits n'étaient pas des baux nouveaux.

En effet le Conseil Constitutionnel a décidé qu'une disposition ne figurant pas à l'article 14 de la loi du 24 mars 2014 ne s'applique donc pas aux baux antérieurs. En l'espèce, il s'agissait de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

La Cour d'Appel de Paris a jugé que l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable aux baux en cours puisque la loi du 24 mars 2014 ne le précise pas (CA de Paris, 4e ch, 1er juillet 2014)

Si le locataire veut rester dans les lieux il peut opposer tous les moyens de procédure pour contester la validité du congé délivré par le bailleur, par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 que ce soit dans sa rédaction antérieure ou dans sa rédaction nouvelle.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tél: 09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés