

e-bulletin

OPÉRATIONS ET FINANCEMENTS IMMOBILIERS | FRANCE |

AVRIL 2014

DISPOSITIONS PRINCIPALES DE LA LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (LOI ALUR)

La loi ALUR a été promulguée le 26 mars 2014 à la suite d'une décision du Conseil constitutionnel du 20 mars dernier qui a validé la quasi-totalité de ses dispositions.

La loi ALUR constitue une réforme d'ampleur qui impacte différents aspects du droit applicable aux opérations immobilières.

Sylvia Pinel, Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires, se chargera désormais de l'application de la loi.

REFORME DE L'URBANISME

- **Mise en compatibilité des PLU avec les SCOT** dans un délai d'un an en cas d'évolution mineure / de 3 ans si une révision du PLU est nécessaire ;
- **Transfert automatique de la compétence PLU** aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (métropoles et communautés urbaines/d'agglomération /de communes) dans un délai de 3 ans suivant la promulgation de la loi, sauf mécanisme d'opposition (minorité de blocage rassemblant un quart des communes représentant au moins 20 % de la population d'une communauté) ;
- **Caducité des POS** au 01/01/2016 sauf révision engagée avant le 31/12/2015 (conséquence : application du Règlement National d'Urbanisme) ;
- **Suppression des COS** et des règles fixant une **taille minimale de terrain** pour être constructibles. Le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire avec effet immédiat. Les PLU devront être adaptés pour intégrer cette réforme ; durcissement des ouvertures à l'urbanisation ;
- Compétence en matière de DPU alignée sur la compétence en matière de PLU ;
- Droit de préemption urbain simple applicable automatiquement à la **cession de la majorité des parts d'une SCI** ;
- La décision de non-opposition à déclaration préalable peut à nouveau être retirée dans un délai de 3 mois en cas d'illégalité ;
- Une concession de ZAC peut être attribuée avant la création de la ZAC ;
- Possibilité de contrats pour les Projets d'Intérêt Majeur ;

- "Drives" soumis à **autorisation d'exploitation commerciale** au-delà de 20 m² de surface de plancher ; et
- Impossibilité pour les parkings de commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale de dépasser 75 % de la surface du bâti, sauf fixation par le PLU d'un ratio compris entre 75 % et 100 %.

REFORME DES BAUX D'HABITATION

Locations non-meublées

- En zones "tendues" en termes d'offre de logements : **plafonnement du loyer** de base à 120 % d'un loyer de référence déterminé par le préfet, mais possibilité d'un **loyer complémentaire** lorsque le logement présente des caractéristiques déterminantes pour la fixation du loyer qui ne sont pas prises en compte par la définition des catégories de logements et secteurs géographiques (le Conseil Constitutionnel ayant censuré le critère des "*caractéristiques exceptionnelles*") ; contestation possible du loyer complémentaire par le locataire dans un délai de 3 mois ;
- **Contrat-type** (décret en attente), état des lieux obligatoire, nouvelles **mentions obligatoires** (dont le loyer de référence, le loyer de référence majoré et la surface habitable, ainsi que le dernier loyer en cas de location il y a moins de 18 mois) et nouveaux documents dans le **dossier de diagnostic technique** qui devra comprendre un DPE, un constat de risque d'exposition au plomb, un état d'amiante, un état d'installation électrique et de gaz et un ERNMT (décrets en attente) ;
- Interdiction de faire supporter au locataire des **frais d'intermédiaires** sauf constitution du dossier, rédaction du bail et état des lieux (partagés à 50/50, dans la limite de plafonds déterminés par décret à mentionner dans le bail) ;
- Liste limitative de **pièces justificatives** pouvant être demandées aux candidats locataires (décret en attente) ;
- **Prescription** en matière de loyers ramenée à 3 ans, et à un an pour la révision du loyer (qui ne peut pas être rétroactive) ;
- Réduction à un mois du **délai de préavis** pour le congé du locataire en zones "tendues" ;
- Réduction à un mois à compter de la remise des clefs du délai de **restitution du dépôt de garantie** (d'un montant d'un mois de loyer) et pénalités accrues ;
- Création d'une **garantie universelle des loyers** (mécanisme public facultatif permettant de couvrir les bailleurs contre les risques d'impayés de loyers, auquel il doit être renoncé expressément dans le bail le cas échéant) ;
- Interdiction du cumul d'une assurance (ou toute autre forme de garantie) et d'un cautionnement ;
- Possibilité pour le bailleur de souscrire une assurance à la place du locataire défaillant ;
- **Interdiction des pénalités** en cas d'infraction aux clauses du bail ou du règlement intérieur de l'immeuble ;
- Délai de l'article 1724 du Code civil (travaux du bailleur sans réduction de loyer) ramené de 40 à 21 jours ;
- Notification spécifique requise pour les travaux du bailleur ;
- Renforcement de la protection des locataires âgés ;
- Durcissement des conditions de la **vente à la découpe** (nombre de logements à prendre en compte ramené de 10 à 5), du congé pour vente et du congé pour reprise.

Locations meublées

- Introduction des dispositions relatives aux locations meublées résidence principale dans un titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et **rapprochement avec le régime des locations non-meublées** ;
- Définition du logement meublé et liste des éléments que doit comporter le mobilier (décret en attente) ;
- Maintien de quelques spécificités des locations meublées : durée du bail limitée à un an (et même 9 mois pour les locataires étudiants), délai de préavis d'un mois (y compris hors zones "tendues") pour les congés des locataires et de trois mois pour les congés des bailleurs, dépôt de garantie de deux mois de loyer, pas d'énumération limitative des charges récupérables, etc.

Locations saisonnières

- Qualification de changement d'usage du fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- Dans les plus grandes agglomérations, possibilité de soumettre à autorisation ce changement d'usage sur délibération du conseil municipal ;
- En revanche, le changement d'usage n'est pas soumis à l'accord de l'éventuelle assemblée générale des copropriétaires à la suite de la censure du Conseil constitutionnel.

REFORME DE LA COPROPRIETE

- Mise en place d'un registre des copropriétés d'habitation ;
- **Assouplissement des règles de majorité** :
 - Passage de l'unanimité à la double majorité de l'article 26 pour les **travaux de surélévation effectués par le syndicat des copropriétaires** ;
 - Passage de la double majorité de l'article 26 à la majorité de l'article 25 notamment pour les **travaux emportant amélioration, addition et/ou transformation des parties communes** ;
 - Soumission expresse à la majorité de l'article 24 notamment pour :
 - les travaux nécessaires (i) à la **conservation de l'immeuble**, (ii) à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants et (iii) à la mise en conformité des logements ;
 - les **travaux rendus obligatoires** en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Encadrement accru de la rémunération et de la gestion des syndics ;
- Renforcement de l'information des acquéreurs de lots de copropriété ;
- Mise en place d'outils de sauvetage des copropriétés en difficulté ;
- **Mention obligatoire de la surface habitable** (à définir par décret) en sus de la surface Carrez (l'action en réduction du prix reste fondée sur la loi Carrez) en cas de cession d'un lot de copropriété ; et
- Possibilité pour les copropriétaires membres d'une ASL de se faire représenter collectivement à l'assemblée générale de l'ASL par le président du conseil syndical.

REFORME DES PROFESSIONS IMMOBILIERES

- **Délivrance des cartes "Loi Hoguet" par le président de la CCI** (et non plus le Préfet) ;
- Mention obligatoire sur les annonces de la rémunération de l'agent immobilier à la charge de l'acquéreur ou du locataire ;
- Extension aux collaborateurs indépendants des obligations des mandataires immobiliers (compétence professionnelle, souscription d'une assurance responsabilité civile professionnelle, etc.) ;
- Création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière pour la mise en place de principes de moralité, de probité et de compétence au sein de la profession.

ACTES DE CESSIION DE PARTS DE SCI

- Censure par le Conseil constitutionnel, pour des raisons procédurales, de l'article relatif à l'obligation de soumettre la cession de la majorité des parts de SCI à la conclusion d'un acte authentique ou contresigné par un avocat ou par un professionnel de l'expertise comptable.

CONTACTS

FRÉDÉRIC NOUEL

frederic.nouel@gide.com

STANISLAS DWERNICKI

dwernicki@gide.com

ERIC MARTIN-IMPERATORI

martin-imperatori@gide.com

RENAUD BAGUENAU
LT DE PUCHESSE

baguenault@gide.com

BERTRAND OLDRA

oldra@gide.com

FRANÇOIS D'ORNANO

ornano@gide.com

CHRISTOPHER SZOSTAK

szostak@gide.com

EMMANUEL VITAL-DURAND

vital-durand@gide.com

NICOLAS PLANCHOT

planchot@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : gide.com

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).