



Mieux vivre l'immobilier

Août 2014

## ALUR – CHAMP D'APPLICATION MATERIELLE DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

### GESTION LOCATIVE

La loi ALUR apporte deux nouveautés quant au champ d'application de la loi du 6 juillet 1989.

- L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 est modifié :
  - 1/ La notion de résidence principale se substitue à celle d'habitation principale,
  - 2/ La loi définit dorénavant la résidence principale,
- Le régime des locations meublées est durci et calqué sur celui des locations nues : les deux régimes sont désormais presque identiques.

**Formation UNIS correspondante :**

[Actualité juridique de la gestion locative](#)

**Textes de référence :**

Articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989

Article R.351-8 du CCH

#### ➤ Cas dans lesquels la loi s'applique

##### 1. Locations nues résidence principale relevant du titre Ier (article 2 de la loi du 6 juillet 1989 – article R.351-8 du CCH)

##### • Avant ALUR – Baux conclus avant le 27 mars 2014

L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait dans sa version initiale que les dispositions de la loi s'appliquaient « *aux locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur* ».

Il était donc nécessaire que le logement constitue l'habitation principale du locataire en titre pour que la loi s'applique.

- **Après ALUR – Baux conclus avant le 27 mars 2014**

La loi **ALUR** modifie cet article en :

- **Remplaçant la notion d'habitation principale par celle de résidence principale,**
- **Définissant la résidence principale,** qui était jusque-là définie uniquement par la jurisprudence.

La résidence principale est définie comme « **le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation** ».

L'article R.351-8 du CCH dispose que « **sont considérées comme personnes à charge au sens des titres III à V du présent livre, sous réserve qu'ils vivent habituellement au foyer :**

- 1° Les enfants ouvrant droit aux prestations familiales et ceux qui, bien que n'ouvrant pas droit à ces prestations, doivent être considérés comme à charge au sens des 1° et 2° de l'article L. 512-3 et de l'article L. 513-1 du code de la sécurité sociale et ont un âge inférieur à l'âge limite fixé au premier alinéa de l'article D. 542-4 du code de la sécurité sociale en application du dernier alinéa de l'article L. 512-3 du même code ;
- 2° a) Les ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont âgés d'au moins soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail et dont les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article R. 351-5 n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-9 du code de la sécurité sociale en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25 ;  
b) Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou au troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont atteints d'une infirmité entraînant une incapacité permanente au moins égale à un pourcentage fixé par décret ou qui sont, compte tenu de leur handicap, dans l'impossibilité reconnue par la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel, prévue par l'article L. 323-11 du code du travail, de se procurer un emploi et dont les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article R. 351-5 n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-9 du code de la sécurité sociale en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25 ».

**Le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 est donc considérablement élargi : il suffit que le logement constitue la résidence principale du locataire, ou de son conjoint, ou d'une personne à charge.**

## **2. Locations meublées résidence principale relevant du titre 1er bis (article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989)**

Les locations meublées constituant la résidence principale du locataire au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 font dorénavant l'objet d'une réglementation plus stricte.

Pour les baux conclus avant le 27 mars 2014, les locations meublées étaient soumises aux dispositions des articles L.632-1 et suivants du CCH et 1709 et suivants du code civil.

Le législateur a souhaité rendre une grande partie des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicable aux locations meublées.

Désormais et **pour les baux conclus à compter du 27 mars 2014, le titre 1<sup>er</sup> bis de la loi du 6 juillet 1989 (articles 25-3 à 25-11) est applicable.**

**L'article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les locations meublées se voient appliquer également certaines dispositions du titre 1<sup>er</sup> relatives :**

- A l'état des lieux (article 3-2),
- Au dossier de diagnostic technique (article 3-3),
- Aux clauses réputées non écrites (article 4),
- Aux honoraires de location (article 5),

- Aux obligations des parties (articles 6 et 7),
- Aux nouveaux délais de prescription (article 7-1),
- A la sous-location (article 8),
- A la colocation (article 8-1),
- Au blocage des loyers dans certaines zones (article 18),
- A la décence du logement (articles 6 et 20-1),
- A la transmission des quittances et des reçus (article 21),
- Au dépôt de garantie (article 22),
- Au cautionnement (article 22-1),
- Aux pièces exigibles auprès du candidat locataire (article 22-2),
- Aux modalités de mise en œuvre de la clause résolutoire (article 24),
- A la possibilité pour les locataires de donner mandat à une association en cas de litige (article 24-1).

➤ **Cas dans lesquels la loi ne s'applique pas (articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989)**

---

- **Logements-foyers**
- **Logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution (uniquement pour les locations meublées)**
- **Logements loués ou attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi**
- **Locations consenties aux travailleurs saisonniers**
- **Locations meublées de courte durée**
- **Locations saisonnières**