

LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS – Loi du 25 mars 2009 –

Quelles sont les nouvelles mesures ?

LOCATION

Montant maximum de la remise d'une somme d'argent sur un compte bloqué (article 56)

En l'absence de dépôt de garantie, la remise sur un compte d'une somme d'argent ne peut excéder un mois de loyer en principal.

Cette disposition est d'application immédiate.

Restitution du dépôt de garantie (article 103)

En cas de cession d'un logement, le dépôt de garantie doit être restitué par le nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Nouvelle clause sur la surface du logement (article 78)

Comme en cas de vente d'un lot de copropriété, les baux d'habitation doivent désormais mentionner la surface habitable du logement. Aucune sanction n'est prévue en cas d'absence ou d'erreur de l'indication de la surface.

Quittance de loyer (article 54)

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement la quittance au locataire qui en fait la demande ce qui interdit tout frais à l'occasion d'un envoi postal.

Cette disposition est d'application immédiate.

Caution d'un tiers (article 55)

Le recours à la caution d'un tiers ne peut plus être demandé par le bailleur, quel que soit le régime de la location (nue, meublée...), lorsqu'une assurance garantissant le risque locatif (GRL) a été souscrite.

Par ailleurs, un bailleur personne morale ne peut plus demander un cautionnement au locataire sauf s'il est délivré en particulier au titre du FSL ou du Loca-Pass.

Travaux d'économies d'énergie (article 119)

En supplément du loyer et des charges, si le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie, une contribution plafonnée peut être demandée pendant 15 ans au locataire au titre des économies de charges réalisées :

Les conditions d'application de cette participation seront précisées dans un décret à paraître.

Réduction des délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion (article 57)

Désormais, le délai minimum du sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion est ramené à un mois et le délai maximum à un an (actuellement 3 mois à 3 ans).

Minoration des plafonds de ressources HLM (article 65)

Les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux sont minorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi.

Prise en compte des ressources du seul demandeur (article 80)

Les ressources à prendre en compte sont celles du seul demandeur en cas d'instance de divorce, rupture déclarée de PACS, d'urgence ou de violences conjugales dûment constatées.

Motif de refus d'attribution (article 79)

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention du logement social.

Notion de personnes vivant au foyer (article 61)

Notamment pour l'attribution des logements sociaux et le calcul du SLS, sont considérées comme personnes vivant au foyer : le titulaires du bail, les personnes figurant sur son avis d'imposition, le partenaire pacsé au titulaire du bail, le concubin notoire, les personnes réputées à charge au sens fiscal.

Transfert du bail en cas de décès ou abandon (article 61)

Pour bénéficier du transfert du bail, outre les conditions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, et le respect des conditions de ressources pour l'attribution du logement, le logement doit être adapté à la taille du ménage. Les conditions de ressources et d'adaptation du logement ne sont pas applicables au conjoint, partenaire lié au locataire par un PACS, concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées et les personnes de plus de soixante cinq ans.

Cette disposition est également applicable aux contrats en cours.

Sous-occupation des logements (article 61)

En cas de sous-occupation du logement et de perte du droit au maintien dans les lieux, le bailleur propose au locataire un nouveau logement, correspondant à ses besoins.

Ne sont pas concernés par la perte du droit au maintien dans les lieux : les locataires âgés de plus de soixante cinq ans, ceux présentant un handicap (ou ayant à leur charge une personne handicapée), les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique (ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie). Ne sont pas non plus concernés, les locataires des logements situés en zone urbaine sensible.

Logement adapté au handicap : s'il n'est plus occupé par une personne présentant une telle situation, le bailleur propose également un nouveau logement. Le locataire est déchu de son titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux. En cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire, le délai à partir duquel il est déchu de son titre d'occupation est porté à dix-huit mois (au lieu de six mois).

La déchéance du bail et la perte du droit au maintien dans les lieux, ne concerne pas les locataires âgés de plus de soixante cinq ans.

Ressources dépassant les plafonds «HLM» (article 61)

Dans certaines zones géographiques dont Paris, les locataires dont les ressources, pendant deux années de suite, sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements HLM, n'ont plus droit au maintien dans les lieux, à l'issue d'un délai de trois ans.

Ne sont pas concernés : les locataires âgés de plus de soixante cinq ans, les locataires présentant un handicap (ou ayant à leur charge une personne présentant un handicap), les locataires des logements situés en ZUS, ceux occupant un logement acquis ou géré par un organisme HLM depuis moins de 10 ans au 1er janvier 2009.

Supplément de loyer de solidarité (article 62)

Le montant du supplément de loyer de solidarité est désormais doublement plafonné. Il ne peut excéder (loyer inclus) : par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret (à paraître) et 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ce plafond peut être porté à 35 % des ressources par le programme local de l'habitat (PLH).

Cette disposition entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi.

COPROPRIETE – QUALITE DE L'HABITAT

Honoraires spécifiques du syndic (article 17)

Ils sont exigibles uniquement pour les travaux hors budget, qui sont votés en assemblée générale en application des articles 24,25,26, 26-3 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 et sous condition d'être validé lors d'un vote, selon la même règle de majorité que celle décidant les travaux.

Vente d'aires de stationnement (art 20)

Les copropriétaires bénéficient un droit de priorité de deux mois sur la vente d'un lot à usage de stationnement, sous condition que lors de la construction de l'immeuble, il ait été imposé la réalisation de parkings ou que le règlement de copropriété consente un droit de priorité aux copropriétaires.

Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives (article 22)

Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement peuvent désormais se faire sans limitation de durée (date butoir expirée au 31 décembre 2008) à la majorité prévue à l'article 24 et bénéficient d'une fiscalité allégée.

Suppression du poste de concierge (article 24)

La suppression du poste et la mise en vente du logement sont désormais prises à la majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix). L'unanimité n'est donc plus requise sous condition que le logement appartienne au syndicat et que la décision ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

Prorogation du délai de mise en conformité des ascenseurs (article 115)

Le délai butoir pour la mise en conformité des ascenseurs est porté à 18 ans, soit jusqu'au 3 juillet 2021 (au lieu du 3 juillet 2018).

ACCESSION A LA PROPRIETE – INVESTISSEMENT LOCATIF

Dispositif Pass-Foncier (article 52)

Le dispositif Pass-Foncier s'appliquait jusqu'à présent exclusivement à l'acquisition ou la construction d'une maison individuelle neuve.

Désormais, il est ouvert à l'achat d'un logement neuf grâce à la mise en place d'un prêt à remboursement différé, octroyé par un organisme collecteur du 1% Logement.

Pour bénéficier d'un Pass-Foncier, le prix de vente ou de construction (hors taxes) du logement ne doit pas excéder un montant maximum, variant suivant la zone géographique.

Les opérations bénéficiant d'un prêt à remboursement différé Pass-Foncier ouvrent droit au taux réduit de TVA (5,5%).

La mise en place effective du prêt Pass-Foncier nécessite des textes d'application.

Dispositifs Borloo et Robien (article 48)

Ces dispositifs sont recentrés sur les zones dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions, c'est-à-dire celles se caractérisant par un déséquilibre de l'offre et de la demande, ce qui exclut la zone C.

Modification du régime « Borloo ancien » (article 49 et 50)

Le montant de la déduction spécifique dans le secteur social et très social passe de 45 % à 60 % (70% si la location est consentie, à un organisme public ou privé, en vue de sous-louer ou héberger des personnes en difficultés, y compris si la convention fixe un loyer intermédiaire).