

LES DIFFÉRENTS RÉGIMES JURIDIQUES DE LA LOCATION

Loi de 6 juillet 1989

La loi de 6 juillet 1989 vise à améliorer et réglementer les différents types de locations à usage principal (nues et mixtes).

Conditions d'application

Le local à louer doit être une résidence principale. Il peut être nu ou mixte à condition qu'il soit à usage d'habitation.

Selon la loi ALUR, la résidence principale est un logement qui doit être occupé au minimum 8 mois par an sauf dans certains cas (santé, obligation professionnelle,...).

Locations exclues

Plusieurs locations sont exclues parmi lesquelles, on cite : les locations saisonnières, les locations de résidences secondaires, les logements de fonction, les locations meublées, les locations rurales,...

Champs d'application des régimes juridiques de location

- **Location loi de 89** : résidence principale à louer nu ou mixte.
- **Location HLM** : résidence principale dont la location est destinée à des personnes modestes.
- **Location meublée** : local bien équipé de mobilier pour y vivre convenablement.
- **Location saisonnière** : local loué pour une courte durée de temps à un passager.
- **Location commerciale** : local loué à une personne pour qu'elle exerce son activité commerciale.
- **Location professionnelle** : local destiné aux activités professionnelles libérales.
- **Location rurale** : local à louer pour exercer des activités commerciales.

Passage d'un régime juridique de location à un autre

La destination d'un local à louer ne peut pas être modifiée librement. Autrement dit, un local à usage d'habitation ne peut pas être librement modifié pour avoir un usage commercial.

Le rôle du règlement de copropriété

Une habitation inscrite dans une copropriété doit respecter sa destination définie dans le règlement de copropriété. Ce règlement, peut interdire certains commerces qui induisent des nuisances excessives telles que les bruits, les odeurs, etc.

Si un bailleur veut modifier l'usage de son habitation à louer, il doit avoir l'accord de tous les copropriétaires si cette modification aura une influence sur la destination de l'immeuble.

L'autorisation de la mairie

- **Nécessité de la réglementation :** pour changer l'usage d'un local à louer, il faut suivre une procédure d'autorisation préalable auprès de la mairie de la zone.
- **Conditions d'application**
 - **Les communes concernées :** ce sont les communes de plus de 200 000 habitants et celles des hauts de seine, de la seine St Denis et du Val de Marne ;
 - **Les locations concernées :** les locaux concernés par cette réglementation sont ceux à usage d'habitation. Par contre, il n'existe pas d'autorisation qui permette de modifier un local à usage commercial en local à usage d'habitation.
- **Procédure**

C'est le maire qui donne l'autorisation de modification. Elle peut être accordée avec compensation. Elle peut être aussi temporaire ce qui épargne de compensation.
- **Sanctions**
 - Tout contrevenant à cette réglementation peut entraîner une amende de 50 000 euros ;
 - Un retour à la première situation peut être demandé sous une astreinte qui peut atteindre les 1 000 euros par jour et par mètre carré ;
 - L'administration peut expulser les habitants du local et réaliser les travaux nécessaires pour le remettre en état.