

QUE
CHOISIR

Spécial

www.quechoisir.org

Numéro 97 - Septembre 2013 / 6,95€

Locataires Propriétaires

Ce qui va changer

► LE PROJET DE LOI DUFLOT

- Frais d'agence
- Loyer
- Charges
- Dépôt de garantie
- État des lieux
- Congé

NOS LETTRES TYPES
POUR MIEUX
VOUS DÉFENDRE



L 13463 - 97 - F: 6,95 € - RD



DOM surface : 8,20 € - TOM : 960 XPF

• Jurisprudence p.135 • Infos Conso p.137

Que Choisir *Spécial*

n° 97

Locataires, propriétaires, ce qui va changer

UNION FÉDÉRALE DES CONSOMMATEURS - QUE CHOISIR

Association à but non lucratif

233, Bd Voltaire - 75555 Paris Cedex 11. Tél. : 01 43 48 55 48

www.quechoisir.org

• Service abonnements : 01 55 56 71 09

- Tarifs : 1 an, soit 11 numéros : 44€ • 1 an + 4 hors-série : 62€
1 an + 4 hors-série + 4 numéros spéciaux : 90 €

• PRÉSIDENT ET DIRECTEUR DES PUBLICATIONS : Alain Bazot

• DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ : Jérôme Franck

• RÉDACTEUR EN CHEF : Jean-Paul Geai

• RÉDACTEUR EN CHEF ADJOINT : Patrick Potelet

• RÉDACTION : Hélène Martin

• MAQUETTE : Elizabeth Négrel • ILLUSTRATIONS : Loïc Schwartz

• SECRÉTAIRE DE RÉDACTION : Elizabeth Négrel

• SECRÉTAIRE DE RÉDACTION TECHNIQUE : Eric Fromy

• ASSISTANTE DE LA RÉDACTION : Catherine Salignon

• JURIDIQUE : Frédéric Blanc, Nicolas Godfroy, Véronique Louis-Arcene, Olga de Sousa, Amal Taleb

• DOCUMENTATION : Frédérique Vidal, Véronique Le Verge, Stéphanie Renaudin, Audrey Berbach

• DIFFUSION : Thierry Duquero, Marie-Noëlle Decaulne, Laurence Kramer, Raphaëlle Vincent

• INSPECTION DES VENTES/RÉASSORTS : SIP

• IMPRESSION : Aubin Imprimeur 86240-Ligugé

COUVERTURE

• PHOTO DE COUVERTURE : iSTOCKPHOTO

• CONCEPTION GRAPHIQUE : Info Style

• MAQUETTE : Scarlett Laurin

• ICONOGRAPHIE : Chantal Langeard

• IMPRESSION : Vincent Imprimeries (Tours, Indre et Loire)

• Distribution : MLP • Commission paritaire : n° 0712G82318 • N° impression : 1212.0358

Sommaire

Locataires, propriétaires, ce qui va changer

Avant-propos 4

- Duflot se jette à l'eau

À quelle loi se loger 6

- Toujours la loi de 1989, mais jusqu'à quand ? (p.8)
- Derniers feux pour la loi de 1948 (p.9)
- Peu réglementée : la location meublée (p.13)
- Très réglementée : l'habitation à loyer modéré (HLM) (p.14)

Locataire recherche propriétaire et réciproquement 18

- Bon à louer (p.20)
- Le locataire qu'il vous faut (p.22)
- Commission d'agence : vive le partage ! (p.25)

Il n'y a que bail qui m'aille 30

- Qu'y a-t-il dans un bail ? (p.32)
- La durée du bail (p.37)

Le dépôt de la discorde 44

- Un dépôt avant d'entrer (p.46)
- Le sort du dépôt de garantie au départ du locataire (p.47)
- Il s'appelle reviens et son prénom est... très vite ! (p.54)

État des lieux : les deux font l'affaire 60

- À l'entrée et à la sortie des lieux (p.62)
- Exceptionnel : l'état des lieux par huissier de justice (p.68)

Loyer : liberté un peu plus surveillée 72

- La fixation du loyer à la signature du bail (p.74)
- Le loyer, qui le paye ? (p.78)
- Payer, mais quand et comment ? (p.82)
- Petits coups de pouce pour alléger votre loyer (p.85)

Charges locatives : le temps du partage 90

- Qui paie quoi ? (p.92)
- Une provision toute provisoire (p.98)
- Contrôler le décompte des charges (p.104)

Bye bye mon bail 112

- Une rupture facile pour le locataire (p.114)
- Cinq options pour le bailleur (p.119)
- Vente à la découpe, la protection du locataire (p.126)

Annexe 132

- Litiges : sept marches avant le jugement

Jurisprudence 135

Infos conso 137

Index 140

Associations locales 142

Avant-propos

Duflot se jette à l'eau

A qui la faute si les loyers des logements ont, ces dernières années, connu une progression de 40 %, voire davantage en région parisienne et, dans tous les cas, nettement plus que l'inflation ? À qui la faute si les locataires les plus modestes du parc privé s'appauvrissent en raison d'un budget logement qui peut atteindre 38 à 48 % de leurs revenus ? À qui la faute si, pour décrocher le logement tant espéré, certains candidats offrent... de payer un loyer plus élevé que celui réclamé par le bailleur ? (*cas fréquents à Paris*). À qui la faute si nombre de candidats locataires, même avec un statut de salarié, sont incapables de répondre aux exigences exagérées des loueurs ?

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette crise du logement locatif. Généralisée au cours de ces dernières années, la course aux plus-values a transformé durablement les comportements. Nul besoin d'être un financier de haut vol pour constater que le gain obtenu à la revente d'un logement peut représenter l'équivalent de dix ou quinze années de loyer, les soucis en moins.

Les propriétaires bailleurs dénoncent, en outre, un environnement juridique défavorable qui les pousse à sortir de l'investissement locatif. Les locataires estiment pour leur part que la loi reste largement en faveur des bailleurs.

Cette loi, dénoncée par les uns et les autres, c'est évidemment la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports bailleurs/locataires, modifiée près de dix-huit fois depuis sa naissance.

Face à ce constat, Cécile Duflot, notre ministre du Logement, a décidé de jeter à bas cette antiquité de 1989 pour faire place à la fière ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové), le nom du projet de loi qui sera présenté prochainement au vote du Parlement. Ce projet de loi, largement inspiré des propositions de l'UFC-Que Choisir, entend donner un coup d'arrêt



à des pratiques qui, pour minoritaires qu'elles soient, contribuent à gripper la chaîne du logement locatif. Dans le viseur de la loi, les tarifs opaques et excessifs de certains professionnels de l'immobilier réclamant à des locataires des sommes élevées au moment de la location. Le loyer ne sera plus la variable permettant d'ajuster à la hausse le rendement d'un investissement locatif largement surpayé ; dans les régions en pénurie locative, le montant du loyer sera réglementé ; contrat de bail et état des lieux seront établis à partir de formulaires types publiés par décret ; la surface habitable deviendra une mention obligatoire du bail ; lorsqu'il donnera son congé, le locataire devra respecter, dans les zones géographiques tendues, un délai fixé à un mois ; la location meublée, ce (presque) petit paradis locatif, verra son statut se rapprocher de celui de la location non meublée.

Tout au long des pages de ce *Numéro Spécial* qui détaille la législation régissant encore à ce jour les rapports locataires/propriétaires, vous trouverez en encadré, sous le titre « *Ce qui va changer avec la loi Duflot* » les principales dispositions à attendre de cette loi lorsque le projet aura passé avec succès toutes les étapes du processus législatif : vote à l'Assemblée nationale et au Sénat, puis publication au *Journal officiel de la République*. Car, ne l'oubliez pas, tant qu'une loi n'a pas été publiée au *Journal officiel*, elle ne reste qu'un simple catalogue de bonnes intentions inapplicables en l'état... aussi louables soient-elles ! H.M

À quelle loi se loger

Tout se loue à n'importe quel prix. Symptôme d'un marché locatif qui refuse d'ouvrir les yeux sur les bouleversements durables de l'économie française, cette affirmation fausse à l'envi les espoirs et les exigences

des propriétaires bailleurs, jusqu'au jour où ils se trouvent confrontés à la dure réalité. Certes, l'offre de logements locatifs, nettement inférieure à la demande, crée une réelle tension et même une situation quasiment privilégiée au profit des propriétaires en Île-de-France, dans certaines grandes

métropoles, les villes côtières et les zones frontalières de pays voisins plus riches. Ailleurs, trouver un locataire capable de payer le juste prix relève parfois du parcours du combattant. Il arrive que le locataire, à l'écoute des rumeurs les plus sinistres, oubliant que les choses sont rarement ce qu'elles paraissent, fonce

Sommaire

8 **Toujours la loi de 1989, mais jusqu'à quand ?**

9 **Derniers feux pour la loi de 1948**

13 **Peu réglementée : la location meublée**

14 **Très réglementée : l'habitation à loyer modéré (HLM)**



tête baissée sur le premier bailleur qui lui dit oui, y compris dans les régions à l'abri de la dépression locative. Ces deux-là ne se posent alors pas (ou si peu) de questions juridiques sur la relation qu'ils vont vivre pendant de longues années. Pourtant, état du logement loué, hausses de loyer, charges récupérables, entretien et réparations, délai de préavis, dépôt de garantie... la loi décide de tout. Il n'y a guère qu'en matière de reprise du logement que le loueur garde une voix au chapitre, même s'il lui faut motiver sa décision de ne plus louer et en avertir le locataire au minimum six mois à l'avance.

Au fait, de quelle loi s'agit-il ? La réponse n'est pas aisée tant la législation est plurielle et foisonnante : il n'existe pas un droit locatif unifié, ni codifié, comme il existe des droits spécialisés dans les autres domaines. Pas plus qu'il n'existe un statut juridique du bailleur. Résultat : les logements ne sont pas tous... logés à la même enseigne de la loi : des législations s'appliquent à certaines habitations locatives et pas à d'autres. Parfois, une même location est soumise à deux lois, etc.

Lois de 1989, de 1948, loi sur les locations meublées, loi HLM et, prochainement, loi Duflot, il n'est pas simple de s'y retrouver dans ce maelström législatif alors que, selon le texte applicable, les droits et obligations du locataire et ceux du propriétaire varieront considérablement. Mieux cerner la loi applicable, avant même la signature du contrat de location, est à coup sûr la garantie d'une relation équilibrée entre les deux parties.

Toujours la loi de 1989, mais jusqu'à quand ?

.....

Née juste deux cents ans après la Révolution française, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (c'est ainsi qu'elle se nomme) a été modifiée à de nombreuses reprises. Elle n'est pas codifiée, vous la trouverez simplement « posée » dans le code civil ou directement et gratuitement sur le site Internet www.legifrance.gouv.fr

Cette loi est le régime de droit commun, le socle de la relation locataire/propriétaire. Ses dispositions sont d'ordre public. Cela signifie que nul ne peut agir autrement que ce qu'elle prévoit.

- *Dès leur location et pendant toute leur vie locative, les logements, neufs ou anciens, loués non meublés à des particuliers pour un usage d'habitation principale du locataire, sont soumis à la loi de 1989.* Peu importe qu'il s'agisse d'un « petit » propriétaire ne disposant que d'un seul logement en location ou d'une société à la tête d'un grand parc locatif.

- *Sont également couverts par la loi les locaux accessoires (garages, places de stationnement, box, jardin, caves...) appartenant au même propriétaire et loués en même temps que le logement.* Soumis au même régime légal, les locaux dits



Bon à savoir

La loi sur les rapports locatifs a été modifiée une dizaine de fois ces dernières années. Pourtant, nulle trace de ces lois dont on vous assure qu'elles existent bien. Normal, car dans le droit français, toutes lois votées ultérieurement sont intégrées à la loi d'origine qu'elles complètent ou modifient. Ainsi, même adoptées très récemment, les différentes lois sur les rapports locatifs sont intégrées à la loi du 6 juillet 1989.

« mixtes » car comprenant un espace à usage professionnel et une partie à usage d'habitation. Il en est ainsi d'un local qui, par exemple, pour un professionnel libéral (médecin, avocat, architecte, etc.) constitue tout à la fois son domicile privé et le lieu d'exercice de sa profession.

- *En raison de leur particularisme, les logements sociaux (HLM, habitations conventionnées) sont soumis à la loi de 1989, mais également à d'autres législations particulières.*

- *Les logements dits « loi de 48 » relèvent de la loi du 1^{er} septembre 1948, mais se voient néanmoins appliquer certaines dispositions de la loi de 1989.*

- *Aucune raison non plus pour que les logements acquis moyennant une aide fiscale (système dit de défiscalisation) ne soient pas dans le giron de la loi de 1989.*

- *Un local à vocation commerciale (boutique, usine, fonds de commerce) se situe, en revanche, hors champ de cette loi. Il relève des dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce.*

Derniers feux pour la loi de 1948

.....



Bon à savoir

Environ 150 000 logements dont 60 000 à Paris *intra muros* sont encore aujourd'hui soumis à la loi de 1948.

1948 : année de naissance de la Déclaration universelle des Droits de l'Homme. Mais aussi arrivée de la loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 qui, dans l'immédiat après-guerre, souhaite protéger le locataire en place. Une loi décidant notamment le blocage, la fixation

des loyers par décret et la quasi impossibilité de reprise du logement loué. Des mesures protectrices applicables à toutes



Bon à savoir

On a souvent accusé ce statut en or massif de la loi de 1948 d'être responsable du mauvais entretien des immeubles, le loyer autorisé étant si bas qu'il ne laisse aucune marge aux propriétaires pour financer les travaux nécessaires au maintien en bon état du bien.

les maisons et appartements construits et achevés à la date du 1^{er} septembre 1948, situés dans les villes de plus de dix mille habitants.

- *Colère, doléances et protestations des propriétaires sonnent dans le vide*, le système perdure pendant trente-huit ans. C'est seulement en 1986 qu'une loi planifie l'extinction du statut de 1948, mais en douceur et de manière progressive.

- *Chaque année, plusieurs milliers de biens sortent de la loi de 1948*. D'abord parce que dans certains cas le propriétaire peut proposer un bail de sortie de ce statut. Ensuite parce que la relocation, en cas de vacance du logement, ne peut plus tomber sous le coup de la loi de 1948.

Loyer et hausses réglementés



Bon à savoir

Aucun taux de hausse n'est publié pour les loyers des logements classés en catégorie IV. Normal, puisqu'il s'agit de logements indépendants ne pouvant être (re) loués. Et si un locataire s'y trouve déjà, il est interdit d'augmenter le montant de son loyer.

Si le champ d'application de la loi de 1948 se restreint progressivement, l'encadrement de la hausse des loyers des logements concernés est maintenu.

- *Une fois par an, un décret fixe le taux d'augmentation des loyers*, en principe en fonction de la catégorie dans laquelle est classé le logement. Mais de plus en plus souvent, un taux unique de hausse est publié.

- *Le loyer révisé est ensuite comparé au montant du loyer autorisé, également fixé chaque année par décret*. L'an dernier, par exemple, les loyers loi de 48 n'ont pu être réévalués que de 2,24 %. Après cette révision, la valeur locative mensuelle (le loyer) d'un logement de catégorie II A, situé dans l'agglomération parisienne, s'élève à 11,78 € pour les dix premiers mètres carrés de surface corrigée, et à 6,98 € pour chacun des mètres carrés suivants.

Reprise du logement sous condition

La reprise du logement loi 48 par son propriétaire est admise à certaines conditions :



- pour y habiter à titre de résidence principale seul ou avec son conjoint, son partenaire de Pacs depuis au moins un an ou pour y loger ses ascendants (parents, grands-parents), ses descendants (enfants, petits-enfants), les ascendants ou descendants de son conjoint. Il doit dans certains cas proposer au locataire un autre logement correspondant à ses besoins personnels et familiaux ainsi qu'à ses disponibilités financières ;
- pour réaliser des travaux de (re)construction ou surélévation.

Attention : en toute hypothèse, le propriétaire devra respecter un préavis de six mois pour donner congé à son locataire.

• *Le droit de reprise ne peut s'appliquer au locataire bénéficiant du droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire lorsqu'il est âgé de plus de soixante-dix ans et dispose de ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du Smic. Bien entendu, le locataire doit effectivement occuper les lieux comme résidence principale, ce qui signifie de vivre dans le local, en principe au moins huit mois par an.*

Attention : exception à l'exception, le droit au maintien dans les lieux ne joue pas si le propriétaire qui reprend pour habiter est lui-même âgé de soixante-dix ans. Lorsque la reprise du logement a lieu au profit d'un proche du bailleur (parents, grands-parents, enfants, petits-enfants notamment), ce bénéficiaire doit être âgé d'au moins soixante-cinq ans et disposer de ressources inférieures à 1,5 fois le montant annuel du Smic.



Bon à savoir

Avis aux amateurs de bonnes affaires immobilières : le logement loué sous le statut de 1948 est certes proposé à la vente avec généralement une décote de 40 à 50 %, mais n'espérez pas que la reprise du logement ne soit qu'une petite promenade. La vente ne remet pas en cause les droits statutaires du locataire en place : le nouveau propriétaire ne peut envisager la reprise du logement qu'au mieux à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de la transaction.

À QUELLE LOI SE LOGER ?

- *Le droit au maintien dans les lieux ne s'applique pas lorsque le locataire sous statut de la loi de 48 dispose d'un autre logement ou peut en disposer en exerçant un droit de reprise.* Cela concerne notamment le locataire qui demande le droit au maintien dans les lieux de son logement locatif en loi de 48, alors qu'il est propriétaire d'une habitation qu'il a mise en location ou qu'il l'utilise pour héberger l'un de ses proches.

Sortir de la loi de 1948

Dès lors qu'il devient vacant par suite du départ ou du décès du locataire, le logement quitte définitivement le giron de la loi de 1948. Impossible ensuite de l'y faire retourner comme c'était le cas autrefois.

- *La relocation d'un logement vacant sera, quoi qu'il advienne, soumise au régime de droit commun fixé par la loi du 6 juillet 1989.* Néanmoins, une habitation classée en catégorie IV (inhabitable) ne pourra être remise sur le marché locatif qu'à l'issue des travaux nécessaires pour la rendre habitable et décente.

- *Même s'il est occupé par un locataire, un logement ne peut être « sorti » du statut de la loi de 1948 que s'il est classé dans la catégorie II B et II C, c'est-à-dire de bonne ou de très bonne qualité.* Il faut en outre que les ressources du locataire et celles des autres occupants soient supérieures à un certain plafond, qui est fixé par décret.

- *Comment procéder ? Tout simplement en proposant au locataire occupant un bail de sortie de la loi du 1^{er} septembre 1948.* D'une durée de huit ans, ce bail fixe un loyer par référence aux loyers habituellement pratiqués au cours des trois dernières années pour des logements comparables.

- *La hausse est étalée sur les huit années du nouveau contrat de location à raison d'un huitième par an.* À l'expiration de ce bail de huit ans, le logement quitte définitivement le giron de la loi de 1948. Le nouveau bail sera alors soumis au régime de droit commun de la loi du 6 juillet 1989.

Attention : le locataire qui, au terme du bail de huit ans, est âgé de plus de soixante-cinq ans ou, quel que soit son âge, souffre d'un handicap, bénéficie du droit au maintien dans les lieux tel qu'il est prévu par la loi de 1948.

Peu réglementée : la location meublée

.....

Finie, l'époque où il suffisait d'installer une table et un lit bancal dans un logement pour lui accoler l'étiquette « *location meublée* » et établir un contrat quasi léonin au bénéfice du bailleur. Ce phénomène, essentiellement parisien, a vécu.

La location meublée s'inscrit désormais dans un cadre légal mais toutefois moins contraignant que le régime de droit commun de la loi de 1989.

- *Le statut de la location meublée se décline en deux versions, bien différentes selon qu'il s'agit de la résidence principale du locataire ou d'une location saisonnière limitée dans le temps, notamment pour des séjours de vacances. Dans tous les cas, le logement doit être décent au sens de la loi (voir p. 20).*

Résidence principale

Dès lors que le logement loué meublé est à usage d'habitation principale du locataire, s'appliquent les dispositions de l'article L 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

- *Le bail du logement meublé doit être établi pour une durée minimale d'un an, tacitement reconductible pour un an et rédigé par écrit. Un inventaire précis du mobilier et un état des lieux sont réalisés contradictoirement en présence du locataire et du bailleur ou de son représentant si la mise en location est confiée à un professionnel. La hausse (révision) du loyer, si elle est prévue dans le contrat de location, intervient une fois par an et ne peut dépasser le taux de l'indice de référence des loyers (IRL).*

Attention : lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail est fixée à neuf mois, sans clause de tacite reconduction.

- *Le bailleur qui ne souhaite pas prolonger la durée du bail doit en avertir le locataire au moins trois mois à l'avance et motiver sa décision par le souhait de reprendre le logement ou de le vendre. Le non-renouvellement du bail est également autorisé en présence d'un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations.*

- *De son côté, le locataire peut donner son congé par tout moyen en respectant un préavis d'un mois et cela même si le bail meublé prévoit un délai de préavis supérieur ou n'existe pas sous la forme d'un écrit.*

Attention : la surtaxe prélevée sur les loyers des micrologements situés dans certaines zones géographiques, s'applique aussi aux locations meublées (*voir p. 22*).

Très réglementée : l'habitation à loyer modéré (HLM)

.....

Appartement ou maison, l'habitation à loyer modéré (HLM) appartient au secteur social, elle est louée à un prix inférieur à celui du secteur privé.

Ces logements sont réservés aux personnes disposant de ressources modestes, dont les plafonds sont fixés par décret.

Le caractère social de la location n'empêche pas l'existence de lois et de règlements qui organisent les droits et devoirs des locataires et des loueurs.

Un contrat de location (presque) comme les autres

Les locations du secteur social sont soumises aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, à l'exception de quelques mesures.



Bon à savoir

Outre un loyer plus doux, la durée indéterminée du bail est le principal avantage d'un logement social, alors qu'une habitation du secteur privé est consentie pour une durée de trois ou six ans, renouvelable.

Les particularismes de ce secteur sont codifiés aux articles L 442-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. C'est donc une double législation qui couvre le secteur locatif social.

- *Le bailleur social doit fournir au bénéficiaire (le locataire) un logement décent et lui faire signer un contrat de location écrit qui matérialise leurs droits et obligations.*

- *L'absence de terme fixé dans le bail ne signifie pas pour autant que le logement vous est attribué jusqu'à la fin des temps. Le droit au maintien dans les lieux attaché à ce type de location n'est*

Pas de loi pour le logement de fonction

Par logement de fonction, il faut comprendre l'habitation qu'un employeur du secteur public ou privé met gratuitement à la disposition de son salarié, notamment agents de la fonction publique, cadres supérieurs, gardiens d'immeubles, surveillants d'usines ou de locaux sensibles, gardiens de propriétés, etc. La mise à disposition de cette maison ou de cet appartement n'est pas soumise à la loi sur les rapports locatifs. Normal, il s'agit simplement d'une contrepartie en nature du contrat de travail. Certes, vous payez des cotisations sociales et l'impôt sur le revenu pour cet avantage, mais cela ne change rien au fait qu'il demeure un élément indissociable de la relation de travail.

Conséquence logique, le logement de fonction est repris par l'employeur lorsque le contrat de travail prend fin à la suite du décès du salarié, de son licenciement, de sa démission, de son départ en retraite. La restitution de l'habitation doit intervenir dès la fin du préavis, sans aucun délai supplémentaire.

Les concierges et employés d'immeubles d'habitation en cas de rupture du contrat de travail par l'employeur (licenciement, mise à la retraite par l'employeur) ne peuvent être obligés de quitter leur logement avant un délai minimum de trois mois ou le paiement par l'employeur d'une indemnité égale au prix de la location trimestrielle d'un logement équivalent à celui que le salarié occupe, majoré de la valeur des avantages en nature qu'il perçoit (*article L 7212-1, code du travail*). Traduction : l'indemnité est égale à trois mois du montant du loyer que le logement rapporterait s'il était loué au prix du marché.



Bon à savoir

Pour d'évidentes raisons, la reprise d'un logement sous-occupé ne concerne pas les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans, ni les personnes qui, quel que soit leur âge, souffrent d'un handicap ou ont à charge un proche présentant un handicap.

plus aussi absolu que jadis. L'organisme d'habitation à loyer modéré peut ainsi rompre le bail si le locataire ne respecte pas ses obligations, notamment celles de payer son loyer ou ses charges locatives ou encore s'il nuit à la tranquillité du voisinage.

• *Grande nouveauté, la sous-occupation du logement est désormais un motif de reprise de l'habitation sociale.*

Lorsque le logement est sous-occupé (c'est le cas par exemple lorsqu'une personne se retrouve seule suite au décès de son conjoint ou lorsque les enfants ont quitté le foyer familial), le bailleur social doit faire au locataire trois offres de relogement. S'il refuse les trois, l'occupant perd son droit au maintien dans les lieux et doit quitter le logement à l'issue d'un délai de six mois.

• **Autre motif de reprise spécifique aux logements sociaux, l'augmentation des ressources du locataire.** Lors de l'attribution du logement, le locataire doit justifier de ressources faibles, inférieures à des plafonds légaux fixés en fonction de la composition de la famille. Des revenus qui peuvent ensuite augmenter largement. Résultat, notamment à Paris *intra muros*, des milliers de logements sociaux sont occupés par des locataires aux revenus plus que confortables. Désormais, les bailleurs sociaux peuvent décider du départ des locataires un peu « *trop riches* », c'est-à-dire bénéficiant de revenus au moins deux fois supérieures aux plafonds d'attribution d'un logement HLM et ce pendant deux années de suite. Dans ce cas, le bailleur social n'a pas à faire de proposition de relogement : le locataire devra quitter les lieux à l'issue d'un délai de trois ans, ce délai commençant à courir à compter du moment où l'enquête sociale portant sur la vérification des revenus laisse apparaître un dépassement des ressources pour la deuxième année consécutive.



Vos questions

• **Agée de soixante-douze ans, disposant de faibles revenus, j'occupe depuis une quarantaine d'années un beau logement à Paris, soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 au loyer très modeste. La société qui en est propriétaire a décidé de le vendre. Je m'inquiète d'autant plus qu'un bon nombre de visiteurs défilent chez moi comme s'ils étaient déjà chez eux !** Puisque vous n'êtes pas en mesure de l'acheter, le propriétaire a le droit de vendre occupé le logement que vous louez. Pas de panique, l'acquéreur ne pourra pas vous chasser, dans la mesure où vous êtes âgée de plus de soixante-dix ans et disposez de ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du Smic. Informez le propriétaire et exigez qu'il rappelle à l'ordre l'agent immobilier : le locataire est, certes, tenu d'accepter les visites d'un logement mis en vente, mais pas n'importe comment.

• **Je vais louer à l'année une maison non meublée à un couple, qui compte y résider lors des périodes de vacances scolaires. Quel type de contrat de location dois-je rédiger ?**

La loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs ne s'applique qu'aux logements loués non meublés à titre d'habitation principale du ou des locataires. Ce qui n'est pas le cas ici. Le bail que vous allez rédiger sera soumis aux articles 1713 et suivants du code civil, moins contraignants que les dispositions de la loi de 1989.



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLLOT

☛ La loi de 1989 largement revisitée

Selon l'exposé des motifs (petit texte introductif expliquant le pourquoi d'un projet de loi), la loi 89-462 du 6 juillet 1989 dont l'équilibre initial a été remis en cause par des modifications successives, ne répond plus aux attentes de l'ensemble des acteurs et ne prend pas en compte les profondes évolutions que connaît le secteur locatif depuis vingt ans. C'est donc un gros toilettage qui est apporté à cette loi de 1989 avec pour conséquence la modification d'une grande partie de ses articles. Outre les logements loués nus comme résidence principale des locataires, la location meublée voit les filets de la loi se resserrer autour d'elle avec davantage de contraintes. À l'exception des locations meublées touristiques qui, elles, restent en dehors du périmètre de la loi sur les rapports locatifs. Le statut de la location meublée à titre de résidence principale quitte le giron du code de la construction et de l'habitation, pour se réfugier dans la loi (non codifiée) du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs.

• J'envisage de louer mon parking dont je n'ai pas l'usage. Quel type de contrat dois-je établir ?

Première remarque, si cette place de stationnement est attachée à un logement dont vous êtes locataire, il s'agira d'une sous-location nécessitant l'autorisation du propriétaire des lieux.

Si, propriétaire, vous louez seulement ce parking, il n'y a pas de réglementation particulière : vous pouvez organiser le contrat de location comme bon vous semble, sous réserve bien sûr qu'il ne comporte pas de clauses trop en votre faveur.

En revanche, si vous louez un logement et un parking (un box, un garage, etc.), la location est alors soumise aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation.

• J'occupe en location une maison obtenue grâce au 1 % logement. À la suite de mon licenciement, je crains de la perdre...

Une maison ou un appartement, obtenu(e) par le biais du 1 % logement (« *Action logement* » de son nouveau nom) est soumis à la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, qui fixe de manière limitative les cas où le bail peut être résilié. Votre licenciement n'a aucun effet sur le logement dont vous êtes locataire. Un départ en retraite ne peut pas non plus aboutir à vous priver de cette habitation locative. Il en irait autrement si vous occupiez un logement de fonction (voir p. 15).

Locataire

recherche

propriétaire

et réciproquement !

Il en est de la location immobilière comme de toute histoire d'amour ! « L'avant », période préliminaire qui précède l'engagement, donne le « la » de la relation future des deux parties. Mais parce que la vie n'est pas un long fleuve tranquille et que l'être humain est imprévisible, la loi fixe point par point ce

qui est permis et ce qui ne l'est pas pendant ce temps de « l'avant ».

Le propriétaire doit respecter un mode d'emploi organisant les grandes étapes de cette rencontre préliminaire qui aboutira peut-être à la location.

Tout y passe, notamment le contenu de l'annonce d'offre de location, les documents pouvant être demandés aux candidats locataires, l'état de décence du

Sommaire

20 Bon à louer

22 Le locataire qu'il vous faut

25 Commission d'agence : vive le partage !



logement, le plafond du dépôt de garantie et la façon de choisir le locataire. Le prix de la location, le montant des charges et l'éventuel encadrement du loyer de relocation font aussi partie des informations à mettre sur la table avant la signature du bail.

Si louer en direct ne vous emballe pas, vous pouvez toujours confier les rênes de votre investissement locatif à un professionnel de l'immobilier. Cela ne vous autorise pas pour autant à vous abriter derrière lui pour poser des exigences excessives. Aux yeux de la loi, le loueur c'est vous, votre responsabilité est pleine et entière.

Locataire, vous devrez montrer patte blanche et accepter de présenter les justifications autorisées par la loi. Lorsqu'ils choisissent de concrétiser la relation, locataire et propriétaire doivent alors apposer leurs signatures au bas d'un contrat dont les mentions ne sauraient être laissées au bon vouloir de l'un ou de l'autre.

Bon à louer



De l'appel de l'abbé Pierre de l'hiver 1954 à nos jours, les choses n'ont pas fondamentalement changé : il y a toujours une crise du logement locatif. Pas assez d'habitations à louer, une pénurie aiguë dans de nombreuses régions, des candidats qui parfois font de la surenchère dans l'espoir de décrocher le pompon et les clefs qui vont avec. Pendant des années, les pouvoirs publics ont fermé les yeux sur les abus et les outrances de ceux qu'on appelle les « *marchands de sommeil* », ces loueurs indéliçats qui, en échange d'un loyer en or massif, mettent à la disposition des personnes les plus fragiles, des logements indignes voire dangereux. Le secteur du logement social – un comble – n'a pas non plus été toujours irréprochable. Certains organismes d'HLM assument aussi la responsabilité d'une période pas si lointaine où des cités étaient laissées à l'abandon, dans un état de délabrement avancé. Aujourd'hui, la décence est devenue l'exigence de base de tout local susceptible d'héberger des êtres humains. Bien sûr, les marchands de sommeil ne sont pas allés se coucher. Le projet de loi Duflot se promet de les chasser du temple : au moins les locataires victimes auront (et ont déjà) une arme légale pour défendre leurs droits et faire condamner les malhonnêtes qui abusent de leur fragilité.

Un minimum de décence

Mon logement est-il louable ? Voilà la question de base que tout bailleur doit se poser avant de proposer une location. Il est en effet obligatoire que le logement soit décent, ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants et soit doté des éléments le rendant conforme à un usage d'habitation.



Bon à savoir

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

- *La décence est exigée de tous les locaux à usage d'habitation sans exception* : logements loués nus, locations meublées, maison ou appartement de fonction, local à usage mixte...

- *Pour découvrir ce qu'est un logement décent, il faut se reporter au décret 2002-120* : il détaille concrètement les caractéristiques à respecter par une habitation qui

Les 170 000 logements de la honte

L'écho judiciaire livre régulièrement son lot d'affaires portant sur la location de logements incompatibles avec la dignité humaine. La stupéfaction n'est jamais feinte quand on découvre, comme récemment, qu'une femme payait un loyer élevé pour un minuscule logement de 4,5 m².

Situation difficile également pour ces hommes et ces femmes qui, moyennant un gros loyer, étaient autorisés à occuper des chambres de 3 ou 4 m² (!) crasseuses, humides, sales, aux murs décorés de moisissures. Cette fois, ils ont pris eux-mêmes l'initiative d'alerter les autorités sur leur sort bien sombre. Au fait, combien sont-ils, ces logements indignes ? Environ 170 000, selon les agences régionales de santé, essayés sur tout le territoire.

Pourtant, depuis une décennie, la loi promet de sanctionner pénalement les propriétaires qui mettent dans le circuit locatif des logements incompatibles avec la dignité humaine, soit cinq ans de prison et une amende de 150 000 €. Pour les propriétaires, aussi indignes que leurs logements, qui ne trouveraient pas cette peine suffisamment dissuasive, qu'ils sachent que cela peut leur coûter encore plus cher sur le plan patrimonial : le locataire ou la personne prétendument hébergée (astuce fréquente des loueurs croyant que l'absence de bail les protège) peut leur demander des dommages-intérêts, exiger la réalisation des travaux de réhabilitation et l'autorisation de ne pas payer le loyer pendant le temps de réalisation des travaux.

Pire, le préfet peut prendre un arrêté d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux. Dans ce dernier cas, le logement, non seulement ne pourra pas être loué ni même occupé par le propriétaire, mais en outre il sera interdit à la vente. L'arrêté sera inscrit au fichier de la Conservation des hypothèques afin que le logement ne puisse être vendu en catimini. Tous les notaires seront donc informés de cette interdiction et tous refuseront la signature de la vente.

entend être considérée comme telle. Sans être exhaustive, voici une liste des principales exigences légales :

- une surface au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³ ;
- le gros œuvre (toit et murs) du logement et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et protéger contre les infiltrations et ruissellement d'eau dans l'habitation ;
- les loggias, balcons, escaliers, garde-corps des fenêtres du logement et de ses parties extérieures ne doivent pas présenter de danger ;
- le logement doit être équipé d'une cuisine ou d'un coin avec

Maxi taxe pour micro surfaces

Huit cents euros par mois pour une studette de 9 m², mille euros lorsqu'elle affiche la fabuleuse surface de... 12 m² ! Trop c'est trop. Les excès de quelques bailleurs, principalement à Paris *intra muros* ont fini par lasser. Les pouvoirs publics ont donc décidé de taxer les loyers des micro logements situés en zone géographique A (*au sens de l'article R 304-1 du code de la construction et de l'habitation*), dont la surface n'excède pas 14 m² et dont les loyers dépassent un seuil fixé à 40,88 € le m². Il s'agit des locations nues ou, si elles sont meublées, consenties pour une durée d'au moins neuf mois. Le bailleur concerné doit calculer cette taxe et la déclarer spontanément au moment de sa déclaration des revenus.

- un évier alimenté en eau potable froide et chaude et d'une évacuation des eaux usées avec siphon ;
- une salle d'eau avec une douche ou une baignoire aménagée de manière à garantir l'intimité personnelle, alimentée en eau chaude et eau froide avec un système d'évacuation des eaux usées ;
 - des toilettes intérieures séparées de la cuisine et de l'espace dédié à la prise des repas. Néanmoins, lorsque le logement se compose d'une seule pièce (chambre de service, studio, studette), le W.-C. peut se trouver à l'extérieur, à condition qu'il soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
 - une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits alimentant la chauffe ;
 - il convient également de veiller à ce que les pièces principales disposent d'un éclairage naturel suffisant et soient dotées de fenêtres ouvrant sur l'air libre. Un local comprenant une pièce unique sans fenêtre ne peut donc être loué.

Le locataire qu'il vous faut

.....

Votre logement est louable et n'a rien d'indécent ? Parfait. Il vous reste à trouver le bon locataire, celui qui réunit ces trois qualités essentielles aux yeux de tout propriétaire immobilier : solvable, soigneux et paisible, capable de payer le loyer que vous réclamez sans dégrader le logement loué ni provo-



Bon à savoir

La liberté de choix du locataire par le propriétaire ou le professionnel est très encadrée par la loi afin d'éviter les discriminations à la location, un délit puni d'une peine de prison maximale de trois ans et d'une amende de 45 000 €. En cas de doute, la personne qui s'estime victime doit établir la matérialité de cette situation par des faits précis et concordants. De son côté, le propriétaire devra prouver que son choix est uniquement motivé par la gestion normale de son patrimoine.

quer de nuisances de voisinage. Mais à trop vouloir chercher la perle rare, certains bailleurs sont allés un peu loin dans la demande de renseignements et ont fini par tomber dans les excès en tout genre. Certains propriétaires ou professionnels de l'immobilier présentaient aux candidats locataires des demandes si indiscrettes qu'elles ressemblaient à des interrogatoires de police.

Dans certaines régions, comme l'Île-de-France, on exigeait parfois la présentation de la carte d'assurance maladie, voire un *curriculum vitae* et (cas vécu) des lettres de recommandation de personnes qui devaient se porter garantes de l'honnêteté et de la bonne

moralité du futur locataire ! Et cela juste pour avoir l'opportunité de présenter un dossier de candidature.



Bon à savoir

Peu importe que la location soit consentie directement par le propriétaire ou par un intermédiaire immobilier : la liste de ce qui est autorisé et ce qui est interdit est identique.

• *Le niveau des exigences ayant été largement dépassé, la loi a décidé de le rabaisser en listant précisément ce qui peut ou non être demandé au candidat à une location :*

– l'annonce locative éventuellement diffusée par le propriétaire ou par un professionnel chargé de la location ne doit pas contenir de mentions ségré-

gatives visant à sélectionner les candidats en fonction de leur orientation sexuelle, de leur nationalité, de leur religion, etc. ;
– la fiche de renseignements, parfois pompeusement nommée « *dossier de candidature* » n'est pas prévue par la loi, mais n'est pas non plus interdite. Elle est tacitement autorisée dès lors que les informations demandées restent dans le cadre de ce qui est permis et ne sont pas utilisées pour rejeter un candidat pour des motifs autres que ses capacités financières de payer le loyer.

Ce que vous pouvez demander

On ne peut pas exiger d'un propriétaire immobilier qu'il confie les clefs de son bien à un ou des parfaits inconnus ou à des personnes ne disposant pas des revenus nécessaires au paiement du



loyer. Il est donc légitime qu'il puisse s'entourer de précautions élémentaires comme s'assurer de l'identité du futur locataire et la réalité de sa situation financière.

- *Il est possible de demander au locataire de fournir une copie de sa pièce d'identité, de ses bulletins de paie, de son avis d'imposition, de son contrat de travail.* Si la location est plurielle, ces documents peuvent être demandés à chacun des futurs signataires du bail. Le locataire travailleur indépendant peut se voir réclamer les bilans de son entreprise des deux années précédentes. Pas plus.

Attention : locataire, ne communiquez jamais les originaux de vos documents pour ne pas courir le risque qu'ils se perdent. Si on vous demande de les présenter, ne les quittez jamais des yeux.

Ce qu'il est interdit de demander

L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 livre la liste des documents que le bailleur ou l'intermédiaire chargé de la location ne peut jamais demander au candidat locataire de fournir, donc : photographie d'identité, hormis celle figurant sur la pièce d'identité ; carte d'assuré social ; copie de relevé de compte bancaire ou postal ; attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ; attestation d'absence de crédit en cours.

Il est également interdit de demander une autorisation de prélèvement automatique ; attestation de l'employeur dès lors que peuvent être fournis le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ; attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs.

Il n'est pas non plus possible de demander le jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : « *Par ces motifs* ».

Le contrat de mariage, le certificat de concubinage, le dossier médical personnel et l'extrait de casier judiciaire appartiennent à la vie privée du candidat locataire et ne peuvent non plus être exigés.



Bon à savoir

Le propriétaire personne physique peut demander au locataire de lui fournir une caution, donc un garant qui s'engage à payer les loyers en cas de défaillance de l'occupant des lieux.

Il n'est toutefois pas possible de demander au locataire de vous présenter une caution, si vous avez souscrit une assurance contre les loyers impayés. Sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti.

Impossible aussi de demander une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.

Attention : est interdite une pratique qui reflerait en période de crise du logement : la remise d'une somme d'argent ou de valeurs sur un compte bloqué comme l'est aussi la remise d'un chèque de réservation parfois réclamé par l'agence immobilière afin de présenter votre dossier au propriétaire des lieux en priorité sur les autres candidats.

Même en sachant la pratique illégale, le candidat locataire risque, bien entendu, d'obtempérer face à l'agence qui détient les clefs de son sort. Que se passe-t-il, alors ?

À la signature du bail ou si le propriétaire du bien ne retient pas votre dossier, le chèque vous sera rendu. Les choses se compliquent si c'est vous qui renoncez parce que vous avez, entre temps, trouvé un autre logement. L'agence immobilière peut alors avoir la tentation parfaitement illégale d'encaisser le chèque. Si la restitution du chèque tarde, une bonne petite lettre recommandée avec avis de réception devrait suffire. Sinon, il vous reste le dépôt de plainte et l'action au civil pour récupérer votre chèque.

Commission d'agence : vive le partage !

.....

Qui doit payer la commission d'agence ? Le locataire ne comprend pas pourquoi il devrait supporter la rémunération d'un professionnel qui travaille pour et à la demande du propriétaire. Et ce dernier manifeste son incompréhension d'avoir à payer pour un service qui profite au locataire puisqu'il lui permet d'obtenir un logement.

Appliquant le jugement de Salomon, la loi décide que la rémunération des intermédiaires professionnels est répartie par moitié entre le bailleur et le locataire (*article 5, loi du 6 juillet 1989*).

Marchands d'illusions

Leur naissance à la fin des années 1970 a fait débat. Depuis, il est régulièrement question de frapper d'illégalité leur activité.

Scandales puis promesses de les bouter hors du marché locatif se succèdent depuis quatre décennies.

On parle, bien sûr, des marchands ou vendeurs de listes qui, en échange de frais d'inscription de 150 à 300 € en moyenne, promettent aux personnes à la recherche d'un toit locatif la fourniture d'une liste de logements disponibles correspondant à leur recherche avec les coordonnées des loueurs. Le marchand de listes doit faire signer au client un contrat précisant les caractéristiques de ce que recherche le client et la rémunération qu'il entend encaisser.

Il ne peut recevoir aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit (*article 6-II, loi Hoguet*) avant la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive.

Traduction : le client ne doit pas payer avant d'avoir reçu la ou les listes promises. Cette exigence minimale ne protège pas des déceptions. Trop souvent, la ou les listes fournissent des adresses de logements qui ne sont pas ou plus disponibles (déjà loués ou reloués) ou ne correspondant pas aux souhaits des clients : loyers exorbitants pour des biens de piètre qualité, logements situés loin de tout centre de vie et des transports collectifs, etc.

Rechercher un toit dans les régions en dépression locative est difficile, mais croire qu'un marchand de listes est la solution est une illusion.

Cette disposition est d'ordre public, il n'est donc pas possible de pratiquer autrement que ce qu'elle prévoit.

• *Selon la jurisprudence constante, le partage par moitié porte sur tous les frais engagés, de la recherche d'un locataire jusqu'à la signature du contrat de location, comprenant les opérations de recherche, les frais de dossier, les commissions diverses, les honoraires de rédaction du contrat de location.*

Attention : le propriétaire qui recherche lui-même son futur locataire et rédige le contrat de location sans passer par les services d'un professionnel ne peut réclamer au locataire aucun paiement, ni remboursement de frais de location.

• *De la même façon, le renouvellement du contrat de location par tacite reconduction ne peut donner lieu à aucune rémunération, commission ou paiement de quelque nature que ce soit*

par le locataire. Normal, un renouvellement tacite ne donne pas lieu à la rédaction d'un écrit. Le renouvellement avec augmentation du loyer ou modifications de certains éléments de la location, donnant lieu à la rédaction par un professionnel d'un nouveau bail ou d'un avenant, ouvre droit à une rémunération à partager entre le propriétaire et son locataire.

Attention : le partage obligatoire des honoraires par moitié entre le bailleur et son locataire ne s'applique pas en matière de locations meublées.



Vos questions

• **J'achète des contrats de location prêts à l'emploi que je fais signer à mes locataires d'habitations non meublées. Pensez-vous que je puisse leur demander une petite participation pour ces frais ?**

Non, vous ne le pouvez pas. Ni petite, ni grosse participation à ces dépenses ne sont autorisées. Les frais engagés pour la location nue restent à la charge du propriétaire qui ne fait pas appel à un professionnel.

• **Un propriétaire m'informe qu'il m'a choisi comme locataire et précise que le bail sera signé devant un notaire, dont il me faudra supporter la moitié des honoraires. Est ce légal ?**
Oui. L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 indique que la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leurs concours à l'établissement d'un acte de location d'un logement appartenant à autrui sont partagés par moitié entre le bailleur et locataire. Le notaire fait partie des personnes qui peuvent se charger de la rédaction d'un contrat de location. À juste titre, ses honoraires seront partagés à égalité entre vous et le propriétaire des lieux.

• **J'ai signé un mandat de gestion locative auprès d'un professionnel pour deux logements dont je suis propriétaire. Pour calculer l'augmentation annuelle du loyer, il me fait payer des frais dont les locataires refusent d'entendre parler. Qui de l'agence immobilière ou des locataires a raison ?**

Les locataires ont raison. Ils n'ont pas à partager, ni à payer les honoraires de l'agence immobilière ou de tout professionnel, dès lors qu'il n'y a pas rédaction d'un nouvel acte, sous forme d'un nouveau contrat de location ou d'un avenant au contrat de location. Les clauses du mandat de gestion immobilière que vous avez signé



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

➔ Marchands de sommeil, marchands de liste, documentation, frais d'agence

Parmi les quelque 85 articles du projet de loi Duflot d'environ 360 pages figurent cinq points clefs sur les rapports locatifs totalement repeints aux couleurs de la raison après des abus et les scandales livrés chaque jour ou presque par l'écho médiatique.

■ Lutte contre l'habitat indigne

Ces gens appelés familièrement « *marchands de sommeil* » parce qu'ils louent des habitations indignes, pourront être condamnés en justice, à une interdiction d'acquisitions immobilières à des fins de locations.

Les notaires devront consulter le service du casier judiciaire avant la signature d'une vente pour vérifier que le futur acquéreur n'est pas placé sous le coup d'une telle interdiction.

■ Loueurs indécents

Les bailleurs de logements indécents qui ne réalisent pas les travaux nécessaires à leur mise en conformité seront soumis à une astreinte de 200 € par jour de retard.

■ Marchands de listes (presque) hors la loi

Ces intermédiaires souvent dénoncés comme vendeurs d'annonces immobilières parfois fictives ou périmées, devront détenir l'exclusivité des logements qu'ils proposent aux candidats locataires.

■ Justificatifs recadrés

Jusqu'à présent, une liste fixe les pièces et justificatifs que les bailleurs et leurs intermédiaires n'ont pas le droit de demander à un possible locataire..

On inverse la logique et on crée une liste exhaustive des pièces exigibles d'un candidat à la location.

■ Frais d'agence plafonnés

Les frais d'agence liés à la location seront fixés par un décret et à la charge exclusive du bailleur.

Le locataire paiera uniquement pour les services qui lui profitent directement, donc la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux dont le montant sera fixé par décret et partagé pour moitié entre lui et le bailleur.

avec ce professionnel ne sont pas opposables aux locataires. Eux tiennent leurs droits de la loi et justement la loi leur dit de ne pas payer s'il n'a pas été établi de contrat de location.

• **À la suite de quelques petits soucis, mon mari voudrait faire établir désormais les contrats des logements que nous louons par l'intermédiaire de notre avocat. Est-ce possible ?**

Oui. Le contrat de location peut être contresigné par votre avocat. Il s'agit alors d'un acte d'avocat autorisé depuis quelques années. Sa force et son contenu en sont renforcés, l'avocat étant tenu d'éclairer et conseiller, avant la signature, son ou ses clients sur tous les aspects du contrat.

• **Je suis propriétaire d'un appartement que je loue meublé depuis plusieurs années à un même locataire, sans problème. Il y a quelques jours, il a retiré tous les meubles pour les déposer dans un garde-meubles et soutenir qu'il s'agit en réalité d'une location non meublée soumise aux dispositions de la loi de 1989. A-t-il le droit d'agir ainsi ?**

Non. Voyez cette affaire similaire à la vôtre. Un locataire déménage les meubles du propriétaire pour les entreposer dans un garde-meubles à ses frais et soutenir ensuite qu'il s'agit d'une location non meublée. La ficelle étant un peu grosse, les juges ont refusé la manœuvre et débouté ce locataire qui s'était pris pour un habile tacticien. La cour d'appel, puis la Cour de cassation (15 juin 2011) jugent que déménager les meubles du logement meublé sans l'accord du propriétaire ne modifie pas la nature du contrat. De plus, les documents signés montrent la commune intention des parties de conclure un bail de location meublée.

• **Après avoir signé le bail à son seul nom et reçu les clefs du logement, le locataire me dit tranquillement qu'en fait il est marié depuis dix ans. Puis-je me servir de ce mensonge pour résilier le bail ?**

Non. Les motifs autorisant la résiliation du bail sont limitativement fixés par la loi. Et un mensonge n'en fait pas partie. L'avantage, c'est que vous aurez deux personnes coresponsables du paiement du loyer. Rien ne prouve qu'il ait menti sciemment. Il est vraisemblable que lors de la signature du bail, il avait décidé de se séparer de son conjoint.

Il n'y a que bail qui m'aille

Concernant les rapports locatifs, la loi a d'abord laissé les deux parties décider, d'égal à égal, la façon dont elles voulaient organiser leur relation. Peu à peu la fiction de l'égalité des parties et son corollaire, l'autonomie de la volonté, commencent à subir des

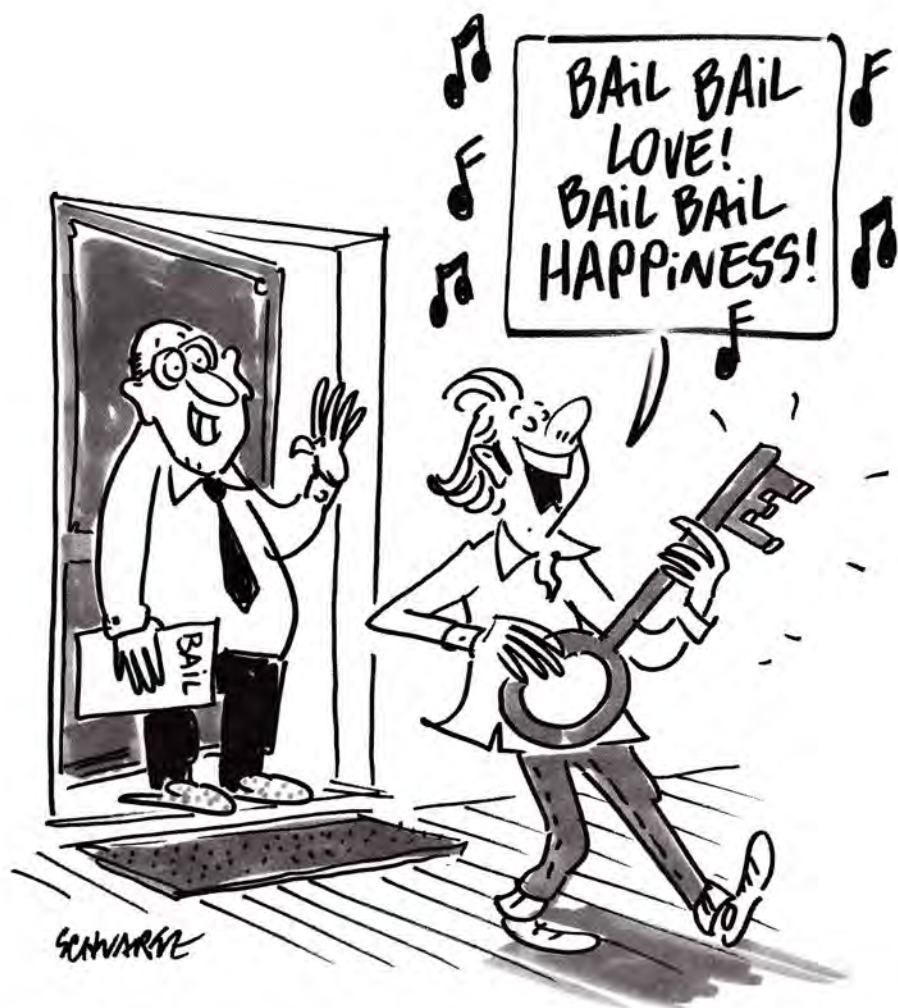
S o m m a i r e

32 Qu'y a-t-il dans un bail ?

37 La durée du bail

critiques. Certains juristes argumentent, que de façon générale, celle des deux parties qui doit satisfaire un besoin vital et urgent est nécessairement désavantagée par rapport

à l'autre. Au milieu des années 1970, le mouvement consumériste dénonce la persistante utopie de la prétendue égalité des parties et obtient que l'usager de base, le profane (le particulier donc) soit mieux protégé face aux professionnels du commerce et des services. La loi Quilliot de 1982 (ancêtre de la loi du 6 juillet 1989) sonne le glas du dogme « ce logement est ma propriété et j'en fais ce que je veux ».



Le législateur entreprend de rééquilibrer la relation en décidant de réglementer les rapports locatifs. Plus tard, d'autres textes viendront atténuer dans un sens ou dans l'autre cette loi, mais sa base demeure : le contenu du contrat de location, autrement appelé « bail » ne saurait être laissé à la seule volonté du propriétaire bailleur. Certains points du contrat de bail, encadrés par la loi, ne sont ni modifiables, ni négociables. Et si, volonté délibérée ou méconnaissance des textes, le bail comprend des mentions – des clauses – contraires à la loi, celles-ci ne peuvent tout simplement pas s'appliquer, sans pour cela avoir besoin d'en appeler à l'interprétation d'un juge.

Qu'y a-t-il dans un bail ?

.....

L'écrit est vraiment le b.a.-ba de la relation propriétaire/locataire. Dans l'esprit de la loi, c'est un peu l'arme antilitiges qui permettra d'éviter les mauvaises surprises, les oublis des uns et des autres.

Les écrits restent

Pour que les droits et obligations de chacun soient clairement identifiés et connus, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 décide que le contrat de location est obligatoirement établi par écrit, sans exception possible et livre la liste des mentions qu'il doit contenir. Signé par le locataire et le propriétaire, le contrat de location marche par paire : au minimum deux exemplaires sont établis de manière que chacun d'eux ait le sien pour s'y référer en cas de doute. S'il y a plusieurs colocataires, le nombre d'exemplaires sera augmenté afin que chacun reçoive le sien.

• *Qu'il soit rédigé par le loueur ou établi sur un modèle prêt à l'emploi du commerce*, le contrat de location comporte obligatoirement certaines mentions – on dit des clauses – énumérées par la loi.



L'avis des tribunaux

Aucune sanction n'est prévue en l'absence de bail écrit. Les tribunaux admettent la validité du bail verbal et jugent qu'il produit les mêmes conséquences juridiques qu'un contrat écrit. Un locataire ne peut donc invoquer la nullité d'un bail verbal pour échapper au paiement des loyers dus. Pas plus que le propriétaire ne peut argumenter de l'absence d'écrit pour échapper à ses obligations.



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

➔ Un bail standardisé obligatoire

Un formulaire type publié par décret devra obligatoirement être utilisé par tous les bailleurs, de sorte que tous les locataires signent un contrat de location aux mentions identiques.

Les dangers du bail verbal

La taxation des revenus locatifs fait rêver à un monde idéal où le loyer serait encaissé sans passer par la case impôt. Alors, certains propriétaires ont la tentation de foncer tête baissée dans le piège de la location au noir, façon « *Tope là* ». Ils y voient un double bénéfice: « *Je gruge le fisc et, cerise sur le loyer, je me débarrasse quand je veux de mon locataire sans contrat* ».

Stop, danger : même s'il n'a pas de contrat écrit prouvant son statut, le locataire peut démontrer par tous moyens qu'il s'agit d'une location. Il peut, d'ailleurs, exiger à tout moment la signature d'un bail écrit. Un droit également ouvert au propriétaire qui peut à tout moment imposer la signature d'un bail écrit.

Faute d'écrit, le propriétaire ne pourra pas augmenter le loyer ni faire un rappel de charges locatives si la situation le justifie. Il ne pourra pas non plus assurer les lieux comme logement occupé. En cas de sinistre, l'assureur refusera alors sa prise en charge puisqu'on lui aura caché l'occupation de l'habitation.

Si le locataire n'honore plus ses loyers, il sera très difficile de diligenter une action en paiement contre lui.

Louer au noir, c'est se mettre en position de faiblesse vis-à-vis du locataire, qui pourra exercer toutes sortes de pressions, sous la menace implicite de vous dénoncer au fisc. Le bail écrit est une protection pour le propriétaire des lieux, comme pour le locataire, ne l'oubliez pas.

Le nom du propriétaire



Bon à savoir

Par mandataire, il faut comprendre un professionnel (par exemple, administrateur de biens, agent immobilier) qui agit au nom du propriétaire, notamment parce qu'il est chargé de la gestion du logement locatif ou en cas d'intervention ponctuelle pour rechercher un locataire et lui faire signer le bail.

Le propriétaire ne peut plus avancer masqué. Exigence incontournable, le nom du propriétaire des lieux loués, autrement appelé « *bailleur* », ainsi que l'adresse de son domicile personnel sont inscrits en toutes lettres sur le contrat de location. S'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et l'adresse de son siège social font partie des mentions obligatoires du bail. Quand un mandataire est présent dans la relation, ses coordonnées précises sont également mentionnées dans le contrat locatif.

• *Indiquer les coordonnées du propriétaire lors de la mise en place de la location ne suffit pas.* À toutes les étapes de la relation, sans aucune exception, l'identité et l'adresse du propriétaire des lieux seront rappelés sur les documents et lettres à destina-



Bon à savoir

Lorsque la propriété du bien loué change de mains (vente, donation, succession, etc.), le nouveau propriétaire est tenu de communiquer ses coordonnées précises au locataire. De la même façon s'il change de domicile ou de lieu de siège social, le bailleur communique sa nouvelle adresse à l'occupant des lieux.

tion du locataire. Régulièrement, des propriétaires se retrouvent en situation difficile avec, notamment, des annulations de congé, simplement parce qu'ils ont (ou leur mandataire) omis de rappeler leurs coordonnées dans le courrier recommandé adressé au locataire. Les tribunaux jugent que l'état civil et l'adresse du bailleur doivent être indiqués sur tous les documents à destination du locataire. Peu importe si ces coordonnées sont déjà archi connues de l'occupant des lieux.

La désignation du ou des locataire(s)

Qui est locataire ? À question simple, réponse logique : seule la personne dont le nom figure sur le contrat de location a droit au titre protecteur de « locataire ». Mais parfois, à l'instar de Monsieur Jourdain, le locataire « *au singulier* » peut devenir pluriel sans le savoir ni même l'avoir décidé. Explication.

- *Quel que soit le régime matrimonial, les époux sont automatiquement cotitulaires du bail du logement qui constitue l'habitation principale de la famille.* Et ce, même s'il n'a été signé que par un seul d'entre eux (*article 1751, code civil*). En clair, votre conjoint a rigoureusement les mêmes droits que vous sur le contrat de location du simple fait que vous êtes mariés, y compris si la location a été conclue bien avant le mariage. Cotitulaires du bail, solidaires dans leurs obligations, les deux conjoints sont, dans tous les cas, coresponsables du paiement des loyers et charges du logement loué.

- *Dans un couple signataire d'un pacte civil de solidarité (Pacs), le statut de locataire appartient uniquement à celui dont le nom figure sur le bail : s'il donne congé, l'autre devra partir.* Les partenaires de Pacs sont toutefois coresponsables des dépenses relatives au logement commun (*article 515-4, code civil*).

- *La situation des concubins non pacés n'appelle pas de remarques particulières, si ce n'est pour dire qu'ils ont le statut de colocataires si leurs deux noms figurent sur le bail.* Ils sont coresponsables du paiement des loyers et charges dès lors qu'une clause de solidarité figure dans le bail. Ce qui est presque toujours

le cas. Si le contrat de location n'a été signé que par un seul des concubins, il sera le seul à détenir le titre de locataire et seul responsable du paiement des loyers et charges. Le partenaire, tout comme le concubin simple peut, sous certaines conditions, avoir droit à la poursuite de la location en cas de décès ou abandon du domicile par le titulaire du bail (*voir p. 129*).

L'accord sur la chose...



Bon à savoir

La loi n'a actuellement pas prévu de sanctions si la surface inscrite sur le bail est inexacte ou absente. Ça va changer avec la loi Duflot !

Le jardinet et la courette font-ils partie de la location. Et le parking, le garage ?

• *Locataire et propriétaire doivent être d'accord sur la chose à louer.* Le bail doit préciser la description du logement (appartement, maison, étage, etc.) avec désignation précise des locaux et des équipements dont le locataire aura la jouissance exclusive et ceux auxquels il a accès collectivement, par exemple local à vélos, débarras, etc.

• *Le contrat de bail doit également indiquer la consistance, c'est-à-dire la surface habitable du logement loué.* Le mesurage ne nécessite pas le recours à un professionnel, mais il doit être réalisé selon les indications spécifiques de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation. On retient la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

• *Ne sont pas retenues les surfaces des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, locaux communs, espaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m².*



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

☛ La mention de surface erronée sanctionnée

La surface habitable du logement est obligatoirement mentionnée dans le contrat de location. Si, après vérification, il apparaît qu'elle est inférieure d'au moins 5 % par rapport à la réalité, le locataire est en droit de réclamer une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. Et ce, pendant six mois à compter de la signature du bail.

... Et sa destination

La destination des lieux loués est assurément une question dont l'intérêt est primordial. Car, derrière cette expression, se profile la question de savoir comment le locataire pourra et devra utiliser le bien qui lui est loué. L'usage du logement est au cœur du ques-

tionnement, surtout lorsqu'il est situé dans une copropriété : usage exclusif d'habitation, usage mixte habitation et professionnel, destination bourgeoise, etc. : autant de mentions qui précisent la destination du logement.



- *Cette précision de l'usage des locaux sous-tend en arrière plan celle de savoir si le locataire pourra exercer une activité professionnelle chez lui, sans risquer les foudres de son bailleur.*

Règle de base, un contrat de location ne peut piétiner les clauses du règlement de copropriété.

Reste qu'en période de chômage chronique, il serait contre-productif de donner corps aux interdictions rigoureuses figurant dans certains règlements de copropriété pour protéger la tranquillité d'un immeuble. Aussi, le code de commerce choisit une approche originale qui ménage le respect dû à la destination de l'immeuble et le droit des locataires souhaitant développer une activité entrepreneuriale.

- *S'il s'agit d'une entreprise individuelle (l'activité est exercée en nom propre), le locataire peut, sans limitation de durée, déclarer l'adresse de sa résidence principale comme adresse administrative (on dit « domiciliation »).* Le règlement de copropriété, pas plus que le syndic de l'immeuble, ni une clause du bail, ne peuvent le priver de son droit à domiciliation (article L 123-10, alinéa 3, code de commerce). Le locataire peut également exercer chez lui son activité professionnelle. Sous réserve qu'elle n'occasionne pas de troubles au voisinage.

- *Une personne morale (société, association) peut installer son siège social au domicile de son représentant légal (son dirigeant) et y exercer une activité professionnelle, à moins qu'une clause du bail ou du règlement de copropriété interdise toute domiciliation et/ou tout exercice d'activité.* Le dirigeant pourra néanmoins

Pour plus ample information...

La loi impose aux bailleurs de fournir au locataire une longue liste d'informations. Ainsi, faut-il annexer au bail un extrait du règlement de copropriété précisant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et préciser clairement la quote-part de frais et charges appliquée à ce logement pour chacune des catégories de charges.

Lorsque le logement loué se situe dans une zone proche d'un aéroport faisant l'objet d'un plan d'exposition au bruit, le bail doit indiquer la zone de bruit où se trouve localisé l'immeuble. L'absence de cette mention n'est cependant pas sanctionnée. Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels (zone inondable par exemple), de risques technologiques ou une zone sismique, le bailleur doit en informer le locataire, à condition toutefois qu'un arrêté préfectoral prévoit cette obligation.

Pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949, un constat des risques d'exposition au plomb est obligatoire.

domicilier la personne morale à son adresse personnelle, mais seulement pour une durée maximale de cinq ans. Dans ce cas, le dirigeant devra, avant de demander l'immatriculation de la personne morale au Registre du commerce et des sociétés (RCS), porter à la connaissance du bailleur et du syndic de l'immeuble son intention d'utiliser cette faculté de domiciliation.

Attention : il s'agit d'une information et non pas d'une demande d'autorisation.

La durée du bail

.....

Trois ou six ans...

Le point de départ et la durée de la location sont des mentions essentielles, qui doivent clairement apparaître sur le bail.

Il convient d'y mentionner quand commence précisément la location et la durée pour laquelle elle est consentie.

• Le propriétaire des lieux ne peut fixer à sa convenance la durée de la location, il est tenu de respecter les durées minimales

Louer à un étudiant

Un étudiant, comme n'importe quel locataire d'un logement meublé, bénéficie d'un bail d'une durée d'un an, renouvelable. S'il s'agit de sa résidence principale, il pourra résilier le bail à tout moment sous respect d'observer un préavis d'un mois. Il est également possible d'établir un contrat de location d'une durée de neuf mois. Dans ce cas, l'étudiant est engagé pour neuf mois fermes et n'a pas droit, ensuite, à la poursuite de son bail. Au terme des neuf mois, il devra quitter les lieux (*article L 632-1, alinéa 2, code de la construction et de l'habitation*). Revers de la médaille pour le bailleur, ces durées très courtes peuvent être source de soucis, dans les régions où le locataire est une denrée rare. Certains tentent alors le tout pour le tout en affirmant que le logement loué n'est pas la résidence principale de l'étudiant, auquel cas ces règles ne s'appliqueraient pas. Mais la Cour de cassation rappelle inlassablement que le logement meublé loué par un étudiant constitue sa résidence principale, nonobstant toute clause contraire du bail (*arrêt du 5 février 2013*). Peu importe si l'étudiant est fiscalement déclaré à la charge de ses parents pour le calcul de leurs impôts.

fixées par la loi. En revanche, rien ne l'empêche de proposer une location pour une durée supérieure à ces minima.

• ***Ainsi, le contrat de bail est conclu pour une durée minimale de trois ans (article 10, loi du 6 juillet 1989) lorsque le bailleur est une personne physique.*** Cette durée minimale de trois ans s'applique également lorsque le bailleur est une société civile immobilière (SCI) constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré. Ce clan familial associé de la SCI peut comprendre les parents, les enfants, les grands-parents, les petits-enfants, les conjoints de ces personnes et les cousins germains. Le bail dure également au minimum trois ans si le logement est en indivision avec d'autres personnes physiques (par exemple, cohéritiers ou coacquéreurs).

• ***Le contrat est conclu au minimum pour une durée de six ans lorsque le bailleur est une personne morale,*** notamment une société, une association, un syndicat, un investisseur institutionnel, une société foncière, une banque, une compagnie d'assurance, etc. Il en est de même si le bailleur est une SCI qui n'a pas le caractère de société familiale. Concrètement, ce sera le cas si parmi les associés de la société civile immobilière figurent une ou plusieurs personnes étrangères au clan familial ou une autre personne morale comme une société, une association, etc.

... parfois moins

- *La loi offre la possibilité aux bailleurs personnes physiques de proposer un bail de moins de trois ans, mais sous des conditions bien définies.* Ils peuvent ainsi signer un contrat de location d'une durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis d'ordre familial ou professionnel justifie qu'ils auront à reprendre le logement (*voir L'avis des tribunaux ci-dessous*). Cette durée écourtée nécessite le respect d'un formalisme rigoureux.

- *Première étape, la motivation de cette durée d'un an et la date attendue pour sa réalisation sont clairement mentionnées dans le contrat de bail.*

- *Seconde étape indispensable, au moins deux mois avant le terme du contrat court, le bailleur doit confirmer au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, que l'événement prévu est toujours d'actualité.* Ou, s'il est différé, proposer un report d'échéance du bail, permettant ainsi au locataire de demeurer un peu plus longtemps dans le logement. Cette faculté de report n'est toutefois autorisée qu'une seule fois.

Si, par négligence, ignorance ou toute autre raison, le bailleur omet d'informer son locataire en temps voulu ou si l'événement prévu ne se réalise pas, le contrat de location est réputé conclu pour trois ans, le point de départ étant la date de sa conclusion. Ainsi, avec un bail signé pour un an, le locataire peut encore rester dans les lieux pendant au minimum deux ans supplémentaires. S'il souhaite le déloger, le bailleur devra respecter la procédure de congé prévue par la loi. À l'inverse, lorsque l'événement prévu s'est réalisé et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit du titre d'occupation du logement. En clair, il doit partir à la date prévue dans le contrat de location.



L'avis des tribunaux

La formulation « *Je désire vendre le logement* » pour justifier la signature d'un bail de durée courte, est refusée par les tribunaux, qui portent alors la durée du bail au minimum légal de trois ans. Le contrat de location doit mentionner un événement d'ordre familial ou professionnel attendu à une date déterminée. Il peut s'agir, pour un propriétaire temporairement muté en France ou à l'étranger, de la date de son retour, de la date de son départ en retraite, que la décision soit choisie ou subie.

Toit, plus moi, plus eux...

Depuis le film *L'auberge espagnole* de Cédric Klapisch, on « colloque » (du substantif colocation) à tout va, des étudiants, des seniors, des personnes âgées avec des plus jeunes... Concept éminemment anglo-saxon, la colocation semble être devenue la terre promise des victimes de la crise qui ont du mal à faire face à la surenchère des loyers.

Au fond, il n'y aurait que du positif dans le fait de s'unir à deux, trois, quatre, cinq ou davantage pour s'offrir un toit en location.

Problème, la colocation n'existe pas en droit français, du moins pas en tant que statut autonome. La situation du « *un bail pour tous* » est tout simplement celle d'un contrat locatif unique comportant plusieurs noms de personnes qui ont des droits identiques sur le logement loué. La pluralité de signataires ne change rien, le contrat est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Pour bénéficier du titre envié de colocataire, chacun doit devenir cotitulaire du bail en y apposant sa signature. Chaque signataire est considéré comme locataire avec tous les droits et obligations que cela entraîne, notamment le paiement des loyers et charges. La personne dont le nom ne figure pas sur le bail ne sera pas colocataire. Elle n'aura que le titre d'occupant des lieux, sans aucun droit, même si elle paie une partie du loyer.

La signature du bail par deux ou plusieurs colocataires a pour corollaire l'obligation pour le propriétaire de signifier à chaque signataire les notifications susceptibles de modifier la situation locative (hausse de loyer, renouvellement du bail, congé, etc.). S'il a introduit une clause de solidarité dans le contrat de location, le bailleur pourra réclamer au colocataire de son choix la totalité des éventuelles dettes de loyer et charges. En l'absence de clause de solidarité (rare, mais ça existe), le colocataire parti après avoir donné son congé au propriétaire est dégagé de toute responsabilité financière.

Dans un arrêt du 28 octobre 2009, la Cour de cassation a même jugé que le locataire partant cesse d'être coresponsable du paiement des loyers et charges dès réception du congé par le bailleur et non à l'issue du préavis, dès lors que le logement s'est trouvé occupé, avec l'accord du bailleur, par un autre locataire, avant la fin du préavis.

Le bail à durée réduite est également admis lorsqu'il indique l'intention de reprendre le logement (à telle date précise) pour permettre à un enfant de poursuivre des études. Il en est de même si la date déjà arrêtée du mariage du bailleur ou de celui de l'un de ses enfants entraînera l'occupation des lieux par le propriétaire ou l'enfant à marier.

Quel que soit le sérieux de la motivation indiquée sur le bail, le propriétaire des lieux devra informer le locataire, au moins

deux mois avant le terme du contrat court, que l'événement se réalisera ou qu'il sera un peu différé dans le temps.

• **Tenus de signer des baux d'au moins six ans, les bailleurs personnes morales se voient accorder la possibilité de conclure des contrats de location à durée réduite avec le locataire déjà en place.** Cette exception à la durée minimale de six ans est possible en cas de vente par lots de plus de dix logements situés dans un même immeuble. Dans ce type de ventes popularisées sous le nom de « *vente à la découpe* », lorsque le congé pour vente est adressé au locataire, moins de deux ans avant la date d'échéance de son bail, la poursuite de la location est de droit, afin de lui permettre de disposer du logement pendant une durée effective de deux ans, à compter de la notification du congé. L'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 indique que ce petit avantage ne trouve à s'appliquer que si le locataire le demande expressément au bailleur.

• **Bien entendu, d'autres mentions doivent figurer dans le bail :** notamment le montant du dépôt de garantie, le montant du loyer, celui de la provision pour charges, la procédure de révision du loyer. Ces points sont développés dans les pages suivantes.



Vos questions

• **Mon bail mentionne la location d'une pièce avec toilettes sur le palier, au fond d'un couloir. Or, un mur, visiblement ajouté récemment, divise la pièce en deux. Dans ce cas, puis-je considérer qu'il y a deux pièces et exiger l'installation d'un W.-C. intérieur ?**

Oui. Lorsque le logement est constitué d'une seule pièce, la loi admet que le W.-C. puisse être situé à l'extérieur s'il est facilement accessible. Dans une affaire similaire à la vôtre, la locataire d'un logement comportant un mur de séparation de la pièce principale assigne son bailleur à l'effet d'obtenir l'installation d'un « *petit coin* » intérieur. La cour d'appel rejette sa demande, jugeant que le logement ne comprend qu'une seule pièce, le mur de séparation comptant pour du beurre. La Cour de cassation (21 mars 2012) renvoie la cour d'appel à ses chères études avec cette argumentation limpide : dès lors qu'il existe deux pièces séparées par un mur, le propriétaire des lieux doit installer un W.-C. à l'intérieur du logement. Peu importe si, au cadastre, le logement est considéré comme composé d'une seule pièce.

Jeux interdits

Vingt clauses interdites ne doivent jamais figurer sur un bail et sont réputées non écrites. Cela signifie que même si elles y étaient inscrites, elles ne pourraient s'appliquer (*article 4, loi du 6 juillet 1989*).

Est donc sans valeur la clause :

- qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- qui impose comme mode de paiement du loyer un ordre de prélèvement automatique sur le compte bancaire du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation réalisée unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
- qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de

- sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
 - qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
 - qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

• **J'ai demandé à un professionnel de l'immobilier de se charger de la location d'un logement dont je suis propriétaire. Il m'a dit de ne pas oublier de lui remettre un dossier de diagnostics techniques. Est-ce vraiment obligatoire ? Quelles sont les sanctions ?**

Fourni par le propriétaire des lieux, mais établi par un professionnel, un dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement (*article 3-1, loi du 6 juillet 1989*). Ce dossier comprend un diagnostic de performance énergétique (DPE), mesurant la quantité d'énergie qu'il consomme effectivement.

Les articles 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation indiquent qu'en cas de location, le diagnostic de performance énergétique est joint à des fins d'information au contrat de location, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou des contrats de locations saisonnières.

Cet article ajoute que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique. Un diagnostic fourni à simple titre d'information, dont l'incorrection des mentions n'est pas sanctionnée...

Le dépôt de la discorde

Enjeu financier opposant deux logiques irréciliables, le dépôt de garantie est assurément l'un des sujets les plus conflictuels du droit locatif. De nombreuses procédures judiciaires portent, en effet, sur le sort de ce dépôt, en fin de location. Prenant le mot à la lettre, le locataire juge légitime d'obtenir la restitution de son bien nommé dépôt (de

garantie).

De son côté, le propriétaire trouve parfois dans le dépôt de garantie l'occasion d'arrondir des loyers, toujours jugés insuffisants. Ou encore le moyen de faire payer au

locataire sortant le « coup de propre » à passer dans le logement avant de le relouer. Sans oublier la difficulté de restituer une somme qu'il aura généralement dépensée depuis belle lurette !

Comme la plupart des litiges financiers exacerbés, celui-ci voit le jour au moment de la rupture du bail, quand les chemins du propriétaire et du loca-

Sommaire

46 Un dépôt avant d'entrer

47 Le sort du dépôt de garantie au départ du locataire

54 Il s'appelle reviens et son prénom est... très vite !



taire se séparent définitivement. Hormis les cas où le triste état du logement est flagrant ou en présence d'impayés de loyers ou de charges, le conflit trouve souvent sa source dans l'insoluble question de savoir si le propriétaire des lieux doit supporter seul l'inévitable usure des équipements et revêtements de murs et de sols due au temps qui passe ou bien si le locataire doit aussi en accepter sa part du fardeau sans qu'il y soit pour quelque chose.

L'autre source de litiges réside dans le délai de restitution du dépôt de garantie, jugé anormalement long par les locataires : alors que la loi lui fixe un butoir de deux mois pour faire les comptes et restituer au locataire tout ou partie de son dépôt, le bailleur peut parfois se réfugier chez les abonnés absents. Une abstention qui oblige souvent le locataire à aller en justice pour obtenir son dû.

Un dépôt avant d'entrer



Bon à savoir

Lorsque le logement est loué meublé, le dépôt de garantie n'est pas réglementé, ni limité.

Appelé à tort « *caution* », le dépôt de garantie n'est pas exigé par le législateur. Libre au propriétaire d'en demander un, ce qu'il fait presque toujours. Mais il doit, dans ce cas, respecter les dispositions de la loi sur son objet, son montant et ses modalités de restitution.

- *Sécurité financière, le dépôt de garantie constitue, dit la loi, un moyen pour le bailleur de garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives (article 22, alinéa 1^{er}, loi de 1989), dans l'éventualité notamment d'un non-paiement du loyer et/ou des charges.*

- *Le dépôt de garantie a aussi pour finalité de permettre au bailleur de se prémunir contre les locataires qui occasionnent des dégradations dans le logement ou qui refusent de rembourser au propriétaire la taxe d'habitation qu'il a éventuellement été obligé de régler par solidarité fiscale.*

Attention : il est absolument nécessaire et obligatoire que le bail indique le montant du dépôt de garantie. Un tel versement ne peut pas être demandé au locataire si aucune clause du contrat de bail ne le prévoit.

Un mois de loyer maximum



Bon à savoir

Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé si le contrat prévoit un loyer payable d'avance pour une durée supérieure à deux mois, par exemple pour un loyer dû trimestriellement sous terme à échoir.

Le montant du dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à un mois de loyer sans les charges (*loi du 6 juillet 1989, article 22 alinéa 1^{er}*). Il est intangible, bloqué à son montant nominal. Aucune révision de son montant n'est possible durant la location ni lors du ou des renouvellements du bail. Peu importe si le loyer fluctue et progresse à la hausse : le montant du dépôt de garantie ne bouge pas et ne peut être modifié.

- *La loi décide que le dépôt de garantie ne produit pas d'intérêts au bénéfice du locataire pendant toute la durée de la location.*

Dépôt n'est pas caution

Ne les confondez pas : dépôt de garantie et caution n'ont aucun lien de parenté, pas même un lointain cousinage. Et bien sûr, ils ne sont pas synonymes, ni interchangeable.

Le dépôt de garantie est le nom juridique que porte la somme égale à un mois de loyer hors charges que vous déposez entre les mains du bailleur lors de la signature du contrat de location nue.

La caution est une personne qui se porte garante de vos obligations de locataire. Elle promet au propriétaire de payer à votre place les factures que vous auriez négligé de régler comme les loyers, les charges, les frais de remise en état d'un logement que vous auriez restitué dégradé lors de votre départ.

En fin de bail, le propriétaire devra restituer au locataire la somme nominale qu'il aura versée à son entrée dans les lieux ; par exemple, s'il verse un dépôt de garantie de 800 €, il lui sera restitué la somme de 800 €.

Attention : en revanche, lorsqu'il quitte les lieux, le locataire aura droit à des intérêts de retard, si son dépôt de garantie lui est remboursé après les délais légaux.

• *Le bailleur peut utiliser cette somme comme il l'entend, elle est laissée à son entière discrétion.* Il peut la considérer comme une source de trésorerie et la dépenser ou la placer sur un compte bancaire productif d'intérêts financiers à son profit.

Le sort du dépôt de garantie au départ du locataire

.....

Personne ne peut le contester : juridiquement, le dépôt de garantie appartient à la personne qui l'a déposé. C'est donc le locataire qui reste propriétaire de cette somme, même si elle n'est plus entre ses mains.

• *À sa sortie des lieux, le déposant récupérera le dépôt de garantie versé lors de son entrée dans le logement, s'il a convenablement exécuté ses obligations locatives.*

- *Si le locataire est débiteur de loyers et/ou de charges locatives, leur montant pourra être soustrait du dépôt de garantie. Le propriétaire lui restituera le solde s'il y en a un ou au contraire lui réclamera le surplus si le montant de la dette locative est supérieur à celui du dépôt de garantie.*

Deux mois pour rendre des comptes



Bon à savoir

L'expression « remise des clefs » s'entend au premier degré. Elle signifie qu'il est nécessaire de déposer les clefs entre les mains du propriétaire ou de son mandataire. Déposer des clefs dans la boîte aux lettres du propriétaire ou celle de son représentant n'est pas une remise au sens de la loi. Il n'y a pas non plus remise lorsque les clefs sont confiées au gardien de l'immeuble ou à un voisin.

L'article 22 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989 énonce : « Il (le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ».

- *Ce texte précise deux points essentiels : le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois. Et le point de départ de ce délai se calcule à partir de la date de remise des*

clefs du logement au propriétaire des lieux ou à son représentant si la location est gérée par un professionnel.

- *À défaut de restitution dans les deux mois, le dépôt de garantie fait naître des intérêts de retard, calculés au taux de l'intérêt légal, à payer par le propriétaire au locataire. La sanction n'est pas d'une violence folle sachant qu'actuellement le taux de l'intérêt légal est fixé à... 0,04 % par an.*

- *Dans les immeubles en copropriété, le délai de deux mois accordé au propriétaire pour faire les comptes risque parfois d'apparaître un peu court. Les tribunaux (mais pas la loi, muette sur ce point) acceptent donc que le propriétaire restitue au locataire 80 % du dépôt de garantie dans le délai de deux mois et ne rembourse le solde restant dû, sans intérêts de retard, qu'à l'issue de la régularisation annuelle des comptes de la copropriété.*

Justifier la rétention

La loi indique que le dépôt de garantie versé par le locataire lors de son entrée dans les lieux lui est restitué, déduction faite,



le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, c'est-à-dire qu'il faudra prouver et démontrer la réalité d'une dépense, par exemple. Il n'y a pas de difficultés lorsque les sommes dues au bailleur sont évidentes et faciles à justifier, comme, par exemple, des loyers et/ou des charges locatives impayés.

• *Les choses se compliquent lorsque le propriétaire entend retenir le montant des dégradations dont le loca-*

taire est, à tort ou à raison, supposé être l'auteur.

Car si le locataire a l'obligation d'entretenir les lieux loués et de les restituer en bon état, le propriétaire doit, lui, procéder aux grosses réparations et assumer la remise en état due à l'usure normale. Et prouver que les dégradations sont à l'initiative du locataire débouche sur l'autre question tout aussi épineuse de savoir si le propriétaire doit justifier par des factures la réalité des réparations et les sommes qu'il a effectivement déboursées.



L'avis des tribunaux

Le bailleur ne peut pas refuser la restitution du dépôt de garantie au motif qu'il a été versé par un tiers et non pas directement par le locataire, comme l'a récemment rappelé la Cour de cassation. Un propriétaire refuse la restitution du dépôt de garantie et argumente que la somme ayant été versée par un organisme du 1 % logement (devenu Action logement), le locataire devait présenter une subrogation (une autorisation) lui permettant de récupérer le dépôt de garantie. En fait, cette décision repose sur le simple bon sens : le versement du dépôt de garantie par cet organisme est une avance que le locataire lui rembourse par petites mensualités.

Qui dégrade, paie

L'article 7 alinéa c de la loi du 6 juillet 1989 énonce que le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont



Bon à savoir

La dégradation du logement loué constitue l'un des motifs de non-restitution totale ou partielle du dépôt de garantie. Mais qu'est-ce au juste qu'une dégradation ?

Le dictionnaire Robert des synonymes désigne le mot « casse » comme équivalent de celui de « dégradation ». Pour en revenir au logement loué, il en est ainsi lorsque les dégradations se traduisent, par exemple, par une tapisserie murale déchirée, une moquette brûlée, une porte défoncée, des vitres brisées, un parquet constellé de trous, une cuvette de W.-C. fêlée, etc.

eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Clairement, le locataire est responsable des dégradations, sauf à prouver qu'il n'y est vraiment pour rien !

- *Pour déterminer s'il y a eu des dégradations dans le logement loué, le bailleur compare l'état des lieux d'entrée avec l'état des lieux de sortie (voir p. 60 et s.).* Le locataire peut et doit aussi réaliser cette vérification, puisqu'il possède dans tous les cas une copie de ces documents.

- *Les réparations nécessitées par les dégradations sont supportées par le locataire, leur montant étant alors déduit du dépôt de garantie.* Il arrive,

assez rarement, mais cela se produit parfois, que le logement loué, avant d'être restitué, fasse l'objet d'un véritable saccage délibéré : moquette découpée ou arrachée, tapisserie murale arrachée ou déchirée, prise de téléphone sortie de son socle, portes dégonnées, équipements saccagés, un quasi champ de ruines. Non seulement le propriétaire pourra retenir le dépôt de garantie pour financer la remise en état, réclamer un surplus s'il est insuffisant, mais il est aussi fondé à obtenir du locataire le versement de dommages-intérêts. En pareil cas, le bailleur agira prudemment en prenant des photographies ou mieux en faisant constater l'état du logement par un huissier de justice. Les honoraires se situent autour d'une centaine d'euros.

Vétusté, l'éternelle question du vieillissement

Comme nous autres humains, les revêtements, biens et équipements présents dans un logement loué ou non, vieillissent, perdent irrémédiablement de leur lustre : moquettes, parquet, papier peint, peintures s'en trouvent normalement défraîchis. Vient alors le moment où les choses se compliquent lorsque le propriétaire des lieux entend faire payer au locataire l'usure des biens et des équipements. La vétusté, c'est-à-dire l'usure par suite du temps qui passe, est devenue un sujet récurrent de fâcherie entre le locataire et son bailleur.

Des petits trous très chers

Combien coûte un petit trou ? Cette question, plus sérieuse qu'il n'y paraît, suscite de nombreux litiges, le moindre petit trou indu étant facturé au tarif d'un dentiste chevronné.

On parle bien sûr des trous laissés dans les murs après y avoir accroché miroirs, tableaux, rideaux, éléments de salle bains ou de cuisine... Certains bailleurs, notamment dans le secteur HLM, facturent de 60 à 100 € le travail de rebouchage de chaque trou.

Si vous ne voulez pas que votre dépôt de garantie parte sans espoir de retour, mieux vaut faire l'effort de reboucher vous-même tous les trous, petits ou gros, laissés dans les murs avant la date fixée pour l'état des lieux de sortie.

Le locataire argumente que même en prenant le plus grand soin du logement, il n'est pas dans ses moyens d'empêcher la peinture ou le papier peint de se défraîchir, le plastique de se fissurer, les équipements de s'user.

Le propriétaire réplique que la réfection du logement avant sa remise en location est indispensable et qu'il y aurait une injustice qu'il supportât seul le coût de ces travaux. Une position qui reviendrait à demander au locataire de remettre à neuf le logement qu'il vient de quitter.

- *Certains bailleurs se croient, en toute bonne foi, autorisés à conserver le dépôt de garantie au départ du locataire pour financer la réfection de peintures défraîchies ou d'une moquette usée.* Or, c'est le loyer perçu par le loueur et non le locataire partant qui doit financer le rafraîchissement de la maison ou de l'appartement locatif.

- *Et la loi dans tout ça, qu'en dit-elle ?*

► **L'article 7, alinéa d, de la loi du 6 juillet 1989** précise que le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par **vétusté**, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. De cette loi, dont les dispositions sont d'ordre public, il ressort que le locataire n'a pas à supporter les réparations occasionnées par la vétusté.

► **L'article 1755 du code civil** ne dit pas autre chose qui énonce : « aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure ».

► **L'article 41 ter de la loi 86-1290** (l'ancêtre de la loi du 6 juillet 1989) énonce que des accords collectifs de location peuvent être conclus, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations. Ce texte ajoute que ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté (...). Cette disposition n'est pas d'une clarté aveuglante ou plutôt, tellement aveuglante qu'elle pose de multiples questions ! Nulle part n'est prévue l'information du locataire quant à une éventuelle retenue sur la base d'un accord privé conclu entre organisations syndicales. À aucun moment non plus, cette « grille de vétusté » ne lui est communiquée. Pas plus qu'il n'a la possibilité de connaître la date exacte de pose des divers revêtements et équipements, lorsqu'ils l'ont été avant son entrée dans les lieux. Or, de cette date dépend tout le reste.

Autre question : cet accord est-il opposable au locataire qui n'est pas adhérent d'une telle organisation ? Un accord privé peut-il décider l'exact contraire d'une disposition d'ordre public (article 7 de la loi de 1989).

Enfin, un texte ordinaire (l'article 41 ter) peut-il décider le contraire d'une loi d'ordre public ? La réponse est non.

Facture ou devis ?

On l'a vu, aux termes de l'article 22 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clefs par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Voilà une formulation claire, nette et sans bavure : les retenues doivent être justifiées, dit la loi. Pourtant, les tribunaux ont cru devoir interpréter ce texte qui n'en a pas besoin à l'avantage des propriétaires.

• *La question toujours en débat : la rétention totale ou partielle du dépôt de garantie par le bailleur en cas de dégradations*

L'obligation d'assurance du locataire

Indiquée ou non dans le bail, l'assurance du logement est une obligation légale du locataire (*article 7 g, loi du 6 juillet 1989*), qui doit en justifier au moyen d'une attestation de l'assureur lors de la remise des clefs, puis chaque année tant que dure la location. Ni le bailleur ni son représentant ne peut imposer au locataire de s'assurer auprès de tel ou tel assureur. Celui-ci est libre de s'adresser à l'assureur de son choix. En pratique, le locataire, sachant qu'on ne lui remettra les clefs qu'au vu de l'attestation d'assurance, va s'empresse de courir assurer le logement afin d'obtenir le précieux document qui lui ouvre les portes du logement. Une fois dans la place, il peut omettre de régler la cotisation, obligeant l'assureur à résilier le contrat. Ou décider la résiliation du contrat souscrit lors de son entrée dans les lieux, mais sans signer une autre assurance.

Face à cette négligence, le bailleur a des moyens d'action. Ainsi, si votre locataire n'est pas ou plus assuré, vous pouvez lui adresser une mise en demeure de remplir son obligation sous la forme recommandée avec avis de réception (*voir lettre type p. 55*). Si le contrat de bail contient une clause de résiliation pour ce motif, vous pouvez, après lui avoir envoyé une lettre recommandée avec avis de réception lui rappelant son obligation, lui faire délivrer un commandement par huissier de justice lui enjoignant de justifier du respect de son obligation. L'acte de l'huissier de justice indiquera qu'à défaut de recevoir l'attestation d'assurance dans le délai d'un mois, la clause de résiliation prendra effet et le bail sera automatiquement rompu.

commises par le locataire doit-elle être justifiée par la ou les factures des réparations ? Ou un simple devis parfois démesurément gonflé est-il suffisant ?

L'interprétation de ce texte a donné lieu à un incroyable mouvement de Yo-yo dont l'épisode le plus récent prive les locataires des droits à obtenir l'information sur la réalité et le coût des réparations nécessitées par les dégradations.

Pendant longtemps, la jurisprudence de la Cour de cassation exigeait que les réparations soient justifiées par des factures démontrant non seulement la réalisation effective des réparations, mais aussi le prix réellement déboursé par le bailleur. Mais, en 2001, la Cour de cassation change son fusil d'épaule et assoit une jurisprudence singulière décidant que le bailleur n'est pas tenu de présenter la facture démontrant la réalité et le coût des travaux. Cette jurisprudence est scrupuleusement appliquée par les juridictions de fond (tribunaux et cours d'appel) qui jugent qu'un simple devis suffit.



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

➤ Assurance pour le compte du locataire

Si, un mois après avoir reçu une mise en demeure, le locataire ne fournit pas l'attestation justifiant que le logement est assuré, le propriétaire des lieux pourra souscrire une assurance de responsabilité locative pour le compte du locataire, dont le coût sera récupérable auprès de ce dernier, par douzième à chaque paiement de loyer.

Il s'appelle reviens et son prénom est... très vite !

.....



Bon à savoir

En cas de changement de propriétaire suite à la vente du logement loué, d'une donation ou d'un héritage, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau propriétaire des lieux. Toute convention contraire est inopposable au locataire. En clair, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau propriétaire, quel que soit l'accord que celui-ci aurait noué avec l'ancien propriétaire des lieux. Peu importe également si le nouveau propriétaire n'a pas encaissé le dépôt de garantie resté entre les mains de l'ancien.

Préavis dans les formes et les délais, état des lieux de sortie, remise des clefs au bailleur ou à son représentant... Vous avez respecté la sainte trilogie qui règne sur toute rupture locative. Deux mois passent. Vous guettez impatientement le passage du facteur, mais pas la moindre petite nouvelle de votre dépôt de garantie. De là à penser que le propriétaire fait obstacle à la restitution de votre argent, il y a un pas à ne pas franchir. Du moins, pas tout de suite. Le bailleur n'a peut-être pas eu le temps de s'occuper des comptes, a eu des pépins de santé, etc. Ou l'ayant dépensé (cas fréquent), il n'a pas le moindre euro en poche pour vous restituer votre dépôt.

• *Avant de foncer tête baissée dans la protestation radicale ou le recours au juge, commencez par une petite piquûre de rappel amiable sous la forme d'une lettre simple confiée aux bons soins de la Poste, pour rappeler sobrement au propriétaire de votre ancien logement que le délai légal de restitution de deux mois est dépassé.*

LETTRE TYPE

**Demande d'une attestation
d'assurance au locataire**

Nom, prénom, adresse du bailleur

À..., le...

Nom, prénom adresse du/
des locataires*Recommandé avec avis de réception*

Objet : demande de l'attestation d'assurance

Monsieur (Madame),

L'article 7 g de la loi 89-462 sur les rapports locatifs, met à la charge du locataire l'obligation de maintenir le logement assuré pendant toute la durée de la location et d'en apporter la justification, chaque année, au bailleur.

Malgré mes deux lettres de rappel, adressées sous la forme simple, vous n'avez toujours pas fourni la justification de cette assurance.

En conséquence, je vous mets en demeure d'avoir à me produire ce document, sous huitaine. À défaut, je missionnerai un huissier de justice à l'effet de vous délivrer un commandement de mise en œuvre de la clause de résiliation automatique du bail qui nous lie.

J'exprime le souhait que nous n'en arriverons pas à cette situation inconfortable pour l'un et l'autre.

Veillez agréer, Monsieur (Madame), l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

• *Votre courtoise et amiable démarche reste sans effet et seul le silence du bailleur vous répond, ou plutôt ne vous répond pas ? Il vous faut alors envisager une démarche un peu plus énergique qui va prendre la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception pour mettre en demeure le propriétaire de vous rendre la somme (voir lettre type p. 56).*

Si, après réception de la mise en demeure, le bailleur reste muet dans le silence ou vous répond qu'il entend conserver votre dépôt de garantie en invoquant des faits et arguments fallacieux, vous devez envisager de passer à la phase judiciaire.

LETTRÉ TYPE

Mise en demeure
du bailleur de restituer
le dépôt de garantie

Nom, prénom, adresse du locataire

À..., le...

Nom, adresse du bailleur

Recommandé avec avis de réception

Mise en demeure

Madame, Monsieur,

Le... (date), je vous ai remis les clefs de l'appartement (la maison) que j'occupais au 620, chemin Madeleine à Guermantes.

Aux termes de l'article 22 alinéa 3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de restituer au locataire le dépôt de garantie dans les deux mois suivant la date de remise des clefs du logement loué. Ce délai étant écoulé, je vous mets en demeure de me restituer, sous huitaine, l'intégralité de ce dépôt. À défaut d'obtenir satisfaction, je saisirai la juridiction compétente.

Vous voudrez bien considérer les présentes comme valant mise en demeure au sens de l'article 1139 du code civil.

Je vous prie de croire, Monsieur, Madame, à l'expression de mes salutations distinguées.

Signature



• *Le tribunal d'instance a une compétence exclusive pour les litiges liés aux baux d'habitation, à l'exception des litiges concernant le dépôt de garantie, que la loi lui demande de partager avec la juridiction de proximité. Ainsi, lorsque le dépôt de garantie dont vous demandez la restitution est inférieur ou égal à 4 000 €, vous devrez contacter (on dit « saisir ») la juridiction de proximité.*

Rendue en premier et dernier ressort, sa décision ne pourra pas faire l'objet d'un appel, mais uniquement



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

➔ Le dépôt de garantie mieux encadré

Ce sujet extrêmement conflictuel fait l'objet d'un rigoureux recadrage pour espérer voir les tensions retomber et ouvrir sur des relations harmonisées entre les bailleurs et les locataires.

- La remise en mains propres des clefs au bailleur ou à son mandataire s'impose au locataire qui souhaite récupérer son dépôt de garantie. La formulation « *restitution des clefs par le locataire* » ayant donné lieu à des comportements parfois limites est donc réécrite.
- Une retenue provisoire maximum de 20 % du dépôt de garantie peut être réalisée lorsque le logement loué se situe dans une copropriété. La régularisation définitive et la restitution du solde (du dépôt de garantie) doivent intervenir dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.
- Un intérêt de retard équivalant à 10 % du loyer mensuel par mois de retard sera versé au locataire par le bailleur qui ne lui restitue pas le dépôt de garantie dans les délais légaux.
- Deux mois de loyer hors charges au maximum peuvent être exigés au titre du dépôt de garantie d'une location meublée constituant la résidence principale du locataire. Pour les locations non meublées, le dépôt de garantie reste fixé à un mois de loyer hors charges, au maximum.
- Une grille de vétusté publiée par décret sera annexée au bail afin d'assurer l'information du locataire et servira de référence à l'état des lieux.

d'un recours devant la Cour de cassation. Lorsque le dépôt de garantie que vous cherchez à récupérer dépasse 4 000 €, il convient de saisir le tribunal d'instance. Si sa décision ne vous convient pas, vous pourrez interjeter appel. De son côté, le propriétaire pourra saisir la cour d'appel pour contester la décision qui vous est favorable.

• *Même si le logement est géré par un professionnel, adressez vos demandes de restitution du dépôt de garantie au propriétaire du logement.* L'expérience prouve que parfois l'obstruction est le fait du représentant du bailleur, ce dernier ignorant tout du comportement de son gestionnaire.

Les juridictions de proximité ressuscitées

Ce qu'une loi fait, une autre loi peut le défaire. Les juridictions de proximité non seulement n'ont pas disparu comme cela était prévu, mais se sont vues reconnaître le droit à la poursuite de leurs activités pour encore quelques années. Résultat, rien n'a changé : en cas de litige sur la restitution du dépôt de garantie, le locataire doit contacter la juridiction de proximité du lieu de situation du logement si le montant en cause ne dépasse pas 4 000 €. Il convient de s'adresser au secrétariat du tribunal d'instance, les juridictions de proximité n'ayant pas de locaux propres.

Légalement, la restitution du dépôt de garantie est à la charge du propriétaire des lieux, une bonne raison pour vous adresser directement à lui.



Vos questions

• **Mon logement a été vendu occupé il y a quelques mois à une société civile immobilière. Comme j'ai donné mon congé, le gérant de la SCI m'a téléphoné pour me dire qu'il me faut réclamer la restitution de mon dépôt de garantie à l'ancien propriétaire dont il m'a obligamment fourni l'adresse. Est-ce normal ?**

Non. Le dernier alinéa de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 précise : « *En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation* ». En clair, peu importe si une mention insérée dans l'acte de vente, dans le bail ou tout autre document, mentionne que l'ancien propriétaire fait son affaire de la restitution du dépôt. En toute hypothèse, la restitution du dépôt de garantie incombe à la ou les personnes physiques ou morales ayant le titre de propriétaires bailleurs au moment du départ du locataire.

• **Mon propriétaire refuse de me restituer mon dépôt de garantie parce que l'agence immobilière qui gérait le logement ne le lui a jamais versé. Et comme ils se sont séparés et sont en litige devant la justice, il soutient que je dois attendre le résultat de son procès contre l'agence. Est-ce vrai ?**

Non. La restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur. Peu importe si le professionnel chargé de la gestion du logement n'a

pas reversé la somme au propriétaire des lieux. Ce litige entre le bailleur et son ancien mandataire ne vous concerne pas. Si une mise en demeure de payer adressée à ce propriétaire reste infructueuse, il deviendra nécessaire de vous tourner vers la justice.

• **Lorsqu'il a signé son contrat de location, il y a une dizaine d'années, mon locataire m'a versé un dépôt de garantie égal à deux mois de loyer hors charges. Il vient de m'adresser une lettre pour me demander de lui en restituer la moitié, sachant qu'aujourd'hui ce dépôt est d'un mois. En a-t-il le droit ?**

Non, pas du tout. Pour les baux signés avant le 9 février 2008, le dépôt de garantie était effectivement équivalent à deux mois de loyer hors charges. Mais la loi ne permet pas aux locataires concernés de demander qu'on leur en restitue la moitié. Par contre, les baux signés depuis cette date ne peuvent prévoir un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer hors charges.

• **Pouvez-vous me dire s'il me faudra déclarer au service des impôts le montant du dépôt de garantie que me versera le locataire lors de son entrée dans le logement ?**

Appelé à être restitué au locataire lors de son départ du logement, le dépôt de garantie n'est pas un revenu imposable et n'a pas à être déclaré au fisc. En revanche, si vous l'utilisez en tout ou partie en fin de bail pour faire face à des loyers ou charges locatives restés impayés ou pour remettre le logement en état à la suite de dégradations, la fraction du dépôt de garantie que vous conservez devient un revenu foncier imposable, à déclarer.

État des lieux :

les deux font l'affaire

Absolument indispensable : que le bailleur soit un propriétaire du secteur privé ou un office d'HLM, l'état des lieux est incontournable. Il permet, comme son nom l'indique, de fixer l'état dans lequel se trouvent le logement et ses équipements au moment

où les clefs sont remises au locataire, après la signature du bail.

L'état des lieux est toujours accompagné de son double qui lui ressemble comme un frère : l'un établi en début de loca-

tion, l'autre, à l'heure de la sortie, lorsque le locataire quitte définitivement les lieux mais avant la restitution des clefs. Ces deux documents, établis en votre présence et celle du bailleur ou son représentant, appellent votre vigilance car ils sont le sésame

Sommaire

- 62 À l'entrée et à la sortie des lieux
- 68 Exceptionnel : l'état des lieux par huissier de justice



indispensable à la restitution (ou non) de votre dépôt de garantie (voir p. 44 et s.).

À l'entrée, il convient ouvrir l'œil et le bon et faire noter en langage clair tous les défauts, aussi minuscules soient-ils, car le risque est grand de voir le propriétaire vous facturer la réparation de cette dégradation vraie ou supposée lorsque vous quitterez le logement. Il ne faut pas non plus oublier qu'un petit défaut peut, avec le temps, s'aggraver.

Reste que de nombreux locataires, tout à la joie d'avoir décroché un toit, vivent l'état des lieux comme une formalité fastidieuse, sans grande conséquence, à expédier le plus rapidement possible afin de parvenir à l'essentiel : l'obtention des clefs. C'est une erreur qui peut se payer cher quand, en fin de bail, l'état des lieux de sortie mentionne une liste de défauts non signalés au départ que le bailleur voudrait bien pouvoir mettre sur le dos du locataire. Preuve essentielle en cas de litige, l'état des lieux d'entrée est donc à établir et à conserver précieusement.

À l'entrée et à la sortie des lieux



Bon à savoir

Lors de l'entrée dans les lieux, comme lors du départ du locataire, l'état des lieux est effectué à l'amiable, de manière contradictoire. En cas de mésentente, un huissier de justice pourra être appelé à la rescousse.

Pièce essentielle pour le locataire comme pour le propriétaire, l'état des lieux permet de fixer par écrit l'état précis dans lequel se trouvent le logement loué et ses équipements. À la sortie, on recommence et l'on établit un nouveau document. C'est simple comme bonjour ! Non, pas tout à fait. L'état des lieux cristallise nombre de conflits : normal, il est une sorte de « *juge-arbitre* » qui fera pencher

la balance en faveur du locataire ou du propriétaire, permettant ainsi à l'un ou l'autre d'empêcher l'enjeu : le dépôt de garantie.

• *L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 dispose : « Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat (...) ».* Certains juristes déduisent de cette rédaction que l'établissement de l'état des lieux n'est pas obligatoire. Faux, cette loi, d'ordre public, fixe un impératif, sinon elle aurait utilisé le terme « *peut* » qui lui désigne une situation facultative au lieu des expressions « *est établi, est joint* ».



Bon à savoir

La règle du contradictoire est un principe essentiel du droit français. Il signifie que dans une situation donnée, chaque partie doit pouvoir fournir ses arguments, commentaires, avis, etc.

• *Le propriétaire ou son représentant et le locataire vont donc établir un document que la pratique nomme « état des lieux d'entrée »,* car dressé après la signature du bail, mais avant la remise des clefs et l'emménagement du futur occupant. La loi est très prolixue et détaille soigneusement la façon de remplir cette formalité. Ainsi, l'état des lieux d'entrée doit être contradictoire,

c'est-à-dire établi en présence du bailleur et de son locataire ou en présence d'un représentant de chacun d'eux.

Le faire, mais avec qui ?

Le propriétaire des lieux n'est pas tenu d'être personnellement présent lors de l'établissement de l'état des lieux. Il peut confier

Deux clauses sans valeur

Une vingtaine de mentions (des clauses) sont frappées d'interdiction par l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, qui les considère comme sans valeur, même si elles figurent sur un bail dûment accepté et signé par le locataire. Parmi ces clauses énumérées dans l'encadré « *Jeux interdits* » p. 42, deux méritent vivement d'être rappelées (articles 4 k et 4 q). Est réputée non écrite toute clause (...) :

- qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux amiable ;
- qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

cette formalité à son représentant, son mandataire : un agent immobilier, un administrateur de biens avec lequel il a conclu un mandat de gestion locative ou qu'il a seulement mandaté ponctuellement pour rechercher un locataire. Le bailleur peut aussi se faire représenter par un membre de sa famille, dûment muni d'une autorisation.

- *Le locataire peut aussi autoriser par écrit un membre de sa famille à le représenter lors de l'établissement de l'état des lieux.* En revanche, il ne peut déléguer à personne le soin de recevoir les clefs une fois remplie cette formalité.

- *Si plusieurs cotitulaires sont mentionnés sur le contrat de bail, leur présence à tous est requise, mais là encore, celui qui est empêché peut se faire représenter au moyen d'une autorisation écrite soit par l'un de ses colocataires, soit par un membre de sa famille.*

- *L'état des lieux comporte la date et la signature du bailleur ou son représentant et celle du locataire.* Il est établi au minimum en deux exemplaires de manière que chaque partie reçoive le sien qu'elle devra conserver soigneusement.

S'il y a plusieurs colocataires, chacun reçoit son exemplaire de l'état des lieux. Néanmoins, la remise d'un exemplaire de ce document à un seul des colocataires ne le vicie pas pour autant : il reste parfaitement valable.

- *Il n'existe pas de formulaire légal type, le plus souvent les bailleurs et les professionnels de l'immobilier achètent dans les librairies spécialisées des états des lieux prêts à l'emploi dont il suffit de cocher les cases.*



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

➡ Un état des lieux standard

L'état des lieux sera établi sur un formulaire type fixé par décret. Le locataire pourra demander à compléter cet état des lieux dans la semaine suivant sa rédaction.

On conseille la plus grande vigilance car une petite case cochée à mauvais escient ou au contraire omise, risque d'avoir des répercussions considérables sur vos finances, avec la retenue totale ou partielle de votre dépôt de garantie.

Attention : certains professionnels qui, pour ne pas perdre de temps avec ce qu'ils considèrent comme une formalité peu rémunératrice, la bâclent au risque de la transformer en futur nid à procès pour les propriétaires et les locataires.

Le faire, mais comment ?

Un état des lieux s'effectue de préférence de jour dans un logement vide, électricité et gaz branchés afin d'en vérifier le bon fonctionnement. Il convient de procéder très méthodiquement, pièce par pièce. On recense tous les équipements : placards aménagés, arrivée de l'antenne de TV, porte blindée, serrure, appareils de chauffage, etc. Il est recommandé de faire fonctionner tous les équipements : ouvrir et fermer les volets, les portes, les fenêtres, allumer le chauffe-eau ou le cumulus, essayer les serrures (en les ouvrant de l'intérieur et de l'extérieur), tirer la chasse d'eau, manipuler les interrupteurs, ouvrir les robinets et laisser un peu d'eau s'écouler pour s'assurer de l'absence de fuites ou de bouchons dans les tuyauteries.

Attention : n'oubliez pas non plus de visiter la cave (est-elle réellement débarrassée, sa porte n'est-elle pas défoncée ?), le parking. Souvent négligée, à tort, la boîte aux lettres appelle également la vérification de son état mais aussi l'essayage de ses clefs.

• **Le propriétaire doit fournir un logement « en bon état ».** Ce qui ne signifie pas à « l'état neuf » mais en meilleur état qu'un simple « état d'usage ». Il convient donc de noter avec précision tous les détails, même s'ils vous paraissent insignifiants. Transcrivez avec des phrases et des mots précis ce que vous

LETTRE TYPE

Convocation du locataire (absent)
à l'état des lieux

Nom, prénom, adresse du bailleur

À..., le...

Nom, prénom adresse
du/des locataires*Recommandé avec avis de réception*

Madame, Monsieur,

Nous étions convenus de nous retrouver le 2 mars ... (*année*) à 14 h dans le logement que je vous loue, à l'effet d'établir amiablement l'état des lieux. Or, vous ne vous êtes pas présenté au rendez-vous et vous n'avez pas non plus pris attache avec moi pour fixer une nouvelle date. En conséquence, je vous informe que je me rendrai de nouveau sur place le vendredi 19 mars à 14 h, tout en précisant que ces dates et heures peuvent être déplacées si elles ne rencontrent pas votre agrément. À défaut, comme me le permet l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, je mandaterai un huissier de justice pour réaliser ce constat. Je rappelle que dans ce cas, les honoraires de ce professionnel seront partagés par moitié entre vous et moi.

Je vous remercie de m'indiquer vos intentions, soit en me téléphonant au numéro ... ou par un petit mot à l'adresse de mon domicile référencée ci-dessus. Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Signature

constatez, mais qui n'a pas été prévu dans les petites cases du formulaire utilisé pour dresser l'état des lieux.

• *Voici quelques exemples de points sensibles à vérifier pour éviter de futures galères :*

- ▶ **revêtements muraux** : papier peint ou peintures à l'état neuf, en très bon état, sauf quelques traces de meubles (*listez-les*) ou de cadres sur le mur (*précisez-les*) ; peinture écaillée par endroit dans telle pièce, tapisserie décolorée par le soleil dans telle pièce, petits ou gros trous (*indiquez leur nombre*) dans le mur de la salle de bains, de la chambre, laissés par des clous ou des vis ;



Bon à savoir

Il est recommandé de ne pas se contenter de formules ou de mots passe-partout mais trop vagues pour exprimer la réalité, qui pourtant figurent sur tous les formulaires d'état des lieux vendus dans le commerce. « *Médiocre, correct, bon, passable* », des mots déguisés en faux amis, qu'il ne faut pas accepter sans les expliciter de manière plus précise.



Bon à savoir

La loi ne prévoit pas la possibilité de dénoncer ou de rectifier l'état des lieux d'entrée, sauf pour les équipements de chauffe et les tribunaux appliquent cette règle avec la plus grande rigueur.

Toutefois, si après avoir signé l'état des lieux d'entrée, vous découvrez un ou plusieurs défauts ou dysfonctionnements non répertoriés, portez ces constatations à la connaissance du bailleur au moyen d'une lettre recommandée dont vous garderez une copie (voir lettre type p. 67).

▶ **sol** : parquet en bon état, sauf deux lattes fendues ou décollées ; carrelage de l'entrée comportant un carreau ébréché ou cassé ; lino de la cuisine très abîmé (*détaillez*), moquette usagée ou tachée ;

▶ **plafond** : fissuré, taché, très sale, etc. ;

▶ **portes, fenêtres et placards aménagés** : présentant des éclats de bois, des fissures, détériorés, peinture abîmée sur environ 50 cm (par exemple).

Ouvrez toutes les portes, fenêtres, volets, persiennes et indiquez leur état et leur fonctionnement (gond usé, empêchant la porte de s'ouvrir correctement par exemple) ;

▶ **serrureries** : en bon état mais dépareillées ;

▶ **sanitaires** : lavabo fissuré ou présentant des éclats, cuvette des W.-C jaunies, comportant des traces, etc.

• Si des éléments sont répertoriés comme « en état d'usage » ou si figure sur l'état des lieux la mention « à réparer », il est nécessaire de préciser qui prend en charge la remise en état et dans quels délais. Le propriétaire et son locataire peuvent en effet s'entendre sur des travaux à réaliser par le locataire, en échange d'une « franchise », c'est-à-dire une réduction sur les loyers à venir.

Cet accord doit figurer dans le bail et indiquer la durée et les modalités d'imputation de ces frais sur le loyer (article 6 a, loi du 6 juillet 1989). Il doit également prévoir la situation en cas de départ anticipé du locataire.

À la sortie

Parallélisme des formes rigoureux pour les états des lieux d'entrée et de sortie : on évalue par écrit l'état du logement et

LETTRE TYPE

**Pour compléter
l'état des lieux d'entrée**

Nom, prénom, adresse du locataire.

À..., le...

Nom, prénom, adresse
du bailleur

Recommandé avec avis de réception

Objet : complément à l'état des lieux d'entrée

Madame, Monsieur,

Comme vous le savez, le 1^{er} août dernier, nous avons établi l'état des lieux d'entrée de la maison/l'appartement que vous me louez au 489, rue Gérard-de-Nerval à Brest. Or le chauffage, qui n'était pas allumé, vient d'être remis en fonctionnement, me permettant ainsi de constater que le thermostat général est hors d'usage, que le radiateur de la chambre de fonctionne pas.

Conformément à l'article 3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, je vous demande de compléter l'état des lieux et d'y indiquer la présente réserve sur le mauvais fonctionnement des éléments de chauffage.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de ma parfaite considération.

Signature

celui de ses équipements en début de location, puis on recommande lorsque le bail s'achève, de la même façon.

• *Mais si, à l'arrivée, les choses se passent assez bien, l'évaluation du logement au départ du locataire est souvent source de conflit.* Normal, l'enjeu est considérable et les intérêts des deux parties en opposition frontale. Car si le bailleur doit fournir un logement et des équipements en bon état d'usage et de réparation, de son côté, le locataire est dans l'obligation de se charger de l'entretien courant du logement et des équipements, ainsi que des menues réparations. D'où l'importance d'apporter le soin le plus complet à l'établissement de l'état des lieux de sortie. Sa comparaison avec l'état des lieux d'entrée devant permettre (en théorie) de savoir si les défauts constatés sont des dégradations commises par le locataire ou dues à la vétusté.

Au jour J de la sortie

Afin d'éviter toutes controverses, le locataire a intérêt à prendre quelques précautions et à bien organiser le rendez-vous d'établissement de l'état des lieux de sortie.

► Le locataire doit se munir de tous les documents utiles comme le contrat de location, l'état des lieux d'entrée, les avenants (s'il y en a), les factures des opérations d'entretien et de réparations qu'il a réalisées. S'y ajoutent les correspondances échangées avec le propriétaire, notamment si leur objet porte sur l'état du logement et ses équipements.

► Avertissez les fournisseurs de services (électricité, eau, gaz, téléphone fixe) de la date de votre départ. Pensez à relever et à communiquer à ces fournisseurs les chiffres figurant sur les compteurs (conservez-en une trace). En cas de doute sur la façon de procéder, demandez à ces organismes d'envoyer un agent qui se chargera de relever les chiffres de vos consommations. Les fournitures ne sont pas interrompues au départ d'un locataire. Résultat, si vous oubliez d'informer le fournisseur de votre départ (ou s'il oublie d'enregistrer l'information), le nouvel occupant (parfois en toute bonne foi) consommera sur vos dos et votre compte !

► Remettez immédiatement toutes les clefs au bailleur ou à son représentant et faites indiquer leur nombre et leur finalité (trois clefs de la cave, deux de la porte du logement, etc.) sur l'état des lieux de sortie ou sur un reçu détaillé.

► Après avoir vérifié que la date y figure effectivement, conservez très précieusement l'exemplaire de l'état des lieux de sortie qui vous est remis car il vaut double preuve : à l'égard du fisc pour prouver qu'à partir de telle date, vous n'êtes plus l'occupant du logement (surtout si vous déménagez courant ou fin décembre) et pour votre responsabilité civile locative : si dans la nuit, les jours ou les semaines suivant la date de remise des clefs, un incendie, un dégât des eaux ou tout autre sinistre survenait, on ne pourrait rechercher votre responsabilité civile.

Exceptionnel : l'état des lieux par huissier de justice

.....

Pas d'état des lieux d'entrée signifie pas de remise des clefs. En début de location, les intérêts du bailleur et du locataire sont totalement convergents, ils partagent la même hâte à rédiger le précieux document : le locataire pour mettre au plus vite la main sur les clefs de son futur logis, le propriétaire parce qu'il a hâte de



Bon à savoir

Le recours à l'huissier de justice pour l'établissement de l'état des lieux n'est autorisé que si une procédure amiable n'est pas possible (art. 3, loi du 6 juillet 1989).

voir s'installer celui qui lui procurera un revenu régulier. Les choses changent en fin de bail. Les calculs de l'un ou l'autre peuvent faire obstacle à l'établissement de l'état des lieux de sortie.

• *La loi a tout prévu pour que cette formalité essentielle ne devienne pas un enjeu utilisé à mauvais escient par l'une ou l'autre des deux parties.* À l'entrée comme à la sortie, le principe est que l'état des lieux est établi amiablement et contradictoirement, c'est-à-dire que le bailleur ou son représentant retrouve le locataire sur place, à une date et un horaire convenus entre les intéressés. Là, c'est le règne de la gratuité totale : aucun frais ou somme quelconque ne peut en effet être réclamé(e) au locataire pour l'établissement d'un état des lieux amiable.



Bon à savoir

Lorsque l'huissier de justice est mandaté d'emblée par l'une des parties alors que l'autre n'a pas refusé la réalisation amiable de l'état des lieux, les honoraires sont à la charge exclusive de celui qui l'a missionné. Dans ce cas, sa rémunération n'est pas encadrée mais librement fixée par l'huissier de justice.

• *Si votre locataire n'est pas présent au rendez-vous convenu sans s'être fait représenter, il est obligatoire de le convoquer à un nouveau rendez-vous par lettre recommandée avec avis de réception (voir lettre type p. 65).*

Dans cette missive, vous devez lui rappeler son absence et proposer une nouvelle date et horaire à venir, au minimum sous quinzaine.

Il ne faut pas non plus oublier d'indiquer qu'il peut vous contacter si cette date et/ou horaire ne rencontrent pas son agrément. Complétez la missive recommandée en indiquant que s'il ne se présente pas au rendez-vous, vous demanderez à un huissier de justice d'établir l'état des lieux et que les honoraires fixés par décret (autour de 155 €) de ce professionnel seront supportés pour moitié par le locataire et pour moitié par vous, le bailleur.

• *Autre cas délicat : le locataire vient au rendez-vous de l'état des lieux amiable, mais refuse de signer.* Là encore, vous pouvez faire appel à l'huissier de justice, le prix du constat étant partagé par moitié entre le locataire et vous.

• *La situation rare, mais pas impossible, est celle où le propriétaire des lieux ou plutôt son représentant, fixe une date de rédaction amiable de l'état des lieux mais, le jour dit, ne s'y présente pas.*

En l'absence d'état des lieux

L'article 1731 du code civil dispose que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu ces derniers en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

L'article 3 de la loi (d'ordre public) du 6 juillet 1989 énonce : « à défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ».

Traduction : en l'absence d'état des lieux à l'entrée, le locataire est supposé avoir reçu le logement en bon état, mais il s'agit d'une présomption (une supposition) simple et non pas irréfragable (qui ne peut être réfutée). Le locataire peut donc prouver que cette supposition est fautive et que le logement qu'on lui a remis n'était pas en bon état.

Précision de taille, le propriétaire qui n'a pas voulu établir l'état des lieux d'entrée ne peut bénéficier de cette supposition : s'il soutient avoir remis un logement en bon état, il devra prouver ses dires.

En pratique, l'absence d'état des lieux d'entrée est une situation rarissime qui se rencontre parfois dans les locations consenties il y a plusieurs décennies.

Après avoir adressé une lettre recommandée à son bailleur pour lui rappeler son abstention et l'informer de son intention, le locataire pourra demander à l'huissier de justice d'établir l'état des lieux : les honoraires seront alors partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

Attention : quelles que soient les circonstances, l'huissier de justice ne peut établir l'état des lieux qu'après avoir dûment averti les deux parties par lettre recommandée avec avis de réception et en respectant un délai de prévenance de sept jours au minimum.



Vos questions

- **L'agence peut-elle facturer au locataire des frais d'état des lieux ?**
Non. À l'entrée, comme à la sortie, l'état des lieux établi à l'amiable est gratuit. Chaque partie qui se fait représenter assume le coût de cette prestation. L'agent immobilier ou un autre professionnel qui représente le propriétaire, facturera à ce dernier ses honoraires, mais ne peut en aucun cas demander un paiement au locataire.
- **Le locataire partant peut-il exiger que je lui rembourse la porte blindée et les placards qu'il a installés ?**

Non. Vous allez récupérer ces aménagements sans verser d'indemnisation au locataire. Sauf s'il a obtenu préalablement votre accord écrit acceptant une reprise avec indemnité. Si ce n'est pas le cas, vous ne lui devez rien pour ces installations.

• **À l'origine, on m'avait consenti une location au noir, donc aucun état des lieux n'a été établi. Récemment, j'ai obtenu que le propriétaire régularise la situation et nous avons signé un bail. En revanche, il n'existe toujours pas d'état des lieux...**
En l'absence d'état des lieux, chaque partie a intérêt à demander à l'autre, par lettre recommandée avec avis de réception, l'établissement de cet acte. Si le locataire s'y oppose, il sera présumé avoir reçu le logement en bon état. Si le refus incombe au propriétaire, celui-ci ne peut invoquer la présomption de bon état et devra prouver la faute du locataire dans la dégradation du logement.

• **J'ai perdu l'exemplaire de l'état des lieux qui m'a été remis lors de mon entrée dans le logement. Mon propriétaire affirme qu'il a aussi perdu le sien. Comment se passeront les choses lors de mon départ du logement ?**

Puisque l'état des lieux réalisé lors de votre arrivée ne peut pas être présenté, tout se passe comme s'il n'avait pas été établi.

Vous serez supposé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives. Sauf si vous pouvez prouver le mauvais état initial du logement, par exemple au moyen de photographies.

Il serait donc vraiment judicieux de retrouver l'état des lieux que vous avez reçu lors de votre arrivée.

Loyer :

liberté un peu plus surveillée

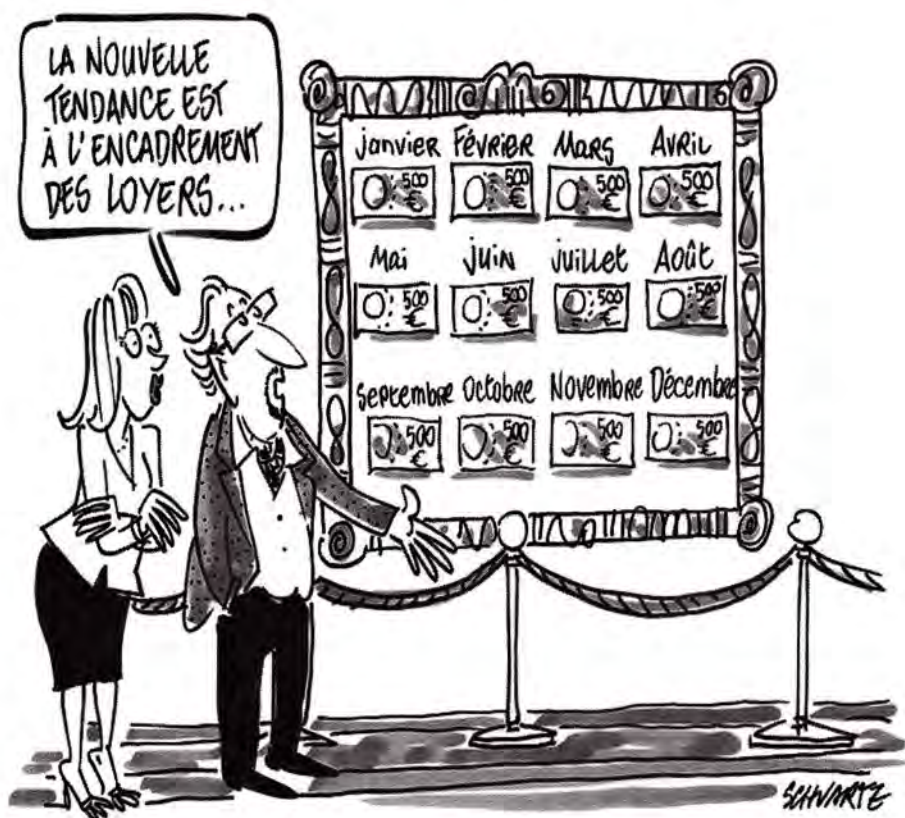
Quel qu'en soit le montant, le loyer est toujours insuffisant pour le propriétaire qui l'encaisse et outrageusement excessif pour le locataire qui le paie.

Sommaire

- 74 La fixation du loyer à la signature du bail
- 78 Le loyer, qui le paye ?
- 82 Payer, mais quand et comment ?
- 85 Petits coups de pouce pour alléger votre loyer

L'un, c'est normal, cherche à tirer le maximum de son patrimoine immobilier. L'autre souhaite seulement avoir un toit sur la tête où abriter sa petite famille, en échange d'un loyer financièrement supportable, en rapport avec le niveau de ses revenus.

Le principe, c'est la liberté des prix et donc des loyers fixés par le bailleur comme bon lui semble, sauf en cours de bail où les hausses sont encadrées. À la décharge des bailleurs, on constate que l'explosion des prix d'acquisition



des logements contraint même les plus raisonnables d'entre eux à louer cher, très cher, pour que l'investissement immobilier reste rentable.

Les temps changent. Depuis quelques mois, la relocation après le départ d'un locataire se vit un peu plus sous le régime de la liberté surveillée.

Raisonné, modeste ou excessif, le loyer est la première des obligations du locataire qui, en signant le contrat de bail, prend l'engagement de le payer à temps, tout le temps. S'il ne veut ou ne peut plus payer, il doit libérer le logement mais pas question de le jeter dehors manu militari. Le propriétaire doit en passer par le cabinet du juge afin qu'il l'autorise (ou non) à expulser le mauvais payeur.

Conséquence bien visible de la crise du logement : une envolée des prix de vente, mais aussi des prix des loyers, particulièrement dans les grandes villes. Inquiétude de tous ceux qui n'ont pas la chance d'être propriétaires de leur résidence principale, le montant du loyer devient un fardeau de plus en plus en décalage par rapport au niveau des revenus salariaux.

La situation étant ce qu'elle est, autant savoir ce qui vous attend si vous êtes ou vous apprêtez à devenir locataire, ou si au contraire vous êtes propriétaire d'un logement mis en location.

La fixation du loyer à la signature du bail

.....



Bon à savoir

Le terme « loyer » couvre aussi les charges locatives, assimilées par la loi au loyer.

Depuis une trentaine d'années, la fixation des loyers à la signature du bail obéit à un perpétuel mouvement de Yo-yo, qui alternativement les encadre, puis les libère de toute contrainte, revient à l'encadrement et ainsi de suite...

Derniers avatars de cette valse-hésitation : après un encadrement de plusieurs années, le 1^{er} août 1997, la loi rend leur liberté aux bailleurs en les autorisant à fixer les loyers, à l'entrée dans les lieux, comme ils l'entendent. Mais désormais, le décret 2013-689 du 30 juillet 2013 change la donne et tend à mettre fin au règne de la liberté totale : l'encadrement de l'évolution des loyers lors d'une nouvelle location devient la règle dans les communes en proie au manque d'habitations locatives.

Le principe : liberté des prix

Le bailleur peut fixer librement le loyer dans les cas suivants :

- location d'un logement neuf ou assimilé au neuf lors de la première mise en location. Cette liberté s'efface s'il s'agit d'un logement acquis sous un dispositif de défiscalisation, puisque dans ce cas, les loyers sont systématiquement fixés par l'administration fiscale. Si vous dépassez des plafonds légaux de loyers fixés par le fisc, on refusera de vous accorder les réductions d'impôt promises ou, si vous les avez déjà obtenues, elles vous seront reprises ;
- relocation d'un logement vacant ayant fait l'objet de travaux

Une taxe annuelle pour les logements vacants

Une taxe sur les logements vacants a été mise en place. Elle est applicable aux logements non occupés depuis au moins un an à la date du 1^{er} janvier et situés dans les agglomérations où existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande d'habitations locatives.

Cette vacance doit résulter de la volonté du propriétaire, ce qui exclut les logements garnis de meubles (résidence secondaire) ou nécessitant, pour le donner en location, des travaux dont le coût excéderait la valeur du bien. Échappent également à la taxe les logements mis en location ou proposés à la vente au prix du marché sans trouver de locataire ou d'acquéreur.

La taxe n'est pas due non plus lorsque le propriétaire peut justifier que le logement a été occupé pendant plus de quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période (dite) de référence. Le taux d'imposition varie en fonction de la durée de la vacance pour se fixer à 12,5 % de la valeur locative cadastrale la première année, puis à 25 % de cette valeur pour les années suivantes.

de mise en conformité avec les normes de la décence (au sens de la loi, bien sûr) ;

– relocation d'un logement vacant ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur. Il peut s'agir de travaux dans le logement ou dans les parties communes mais, dans ce dernier cas, on retient uniquement la quote-part du propriétaire ;

– location d'un logement qui n'est pas situé dans l'une des communes énumérées à l'annexe du décret 2013-689.

Dans certaines agglomérations : loyers encadrés

Depuis le 30 juillet 2013, le décret 2013-689 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr) organise l'encadrement du loyer à la relocation et lors du renouvellement du bail dans les régions en situation de pénurie locative. La liste précise des communes où s'applique cet encadrement des loyers figure en annexe du décret 2013-689 et, surprise, outre les grandes agglomérations, sont aussi listées des villes de taille modeste. Cette liste couvre trente-huit agglomérations, soit environ 1 400 communes.

Ainsi, quand est reloué un logement vacant dans l'une de ces communes, le nouveau loyer ne peut pas être supérieur au dernier loyer versé par le précédent locataire, révisé en fonction



Bon à savoir

Le coût des améliorations portant sur les parties communes à prendre en compte est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement loué.

de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). En supposant le départ d'un locataire dont le loyer est de 900€ par mois, alors que l'indice de l'IRL affiche un taux de 2,10 %, le loyer demandé au nouveau locataire ne pourra excéder 918,90 €.

- *Le blocage de la réévaluation du loyer est atténué en cas de réalisation de travaux d'amélioration ou loyer manifestement sous-évalué par rapport au voisinage.* Le loyer du nouveau contrat de location pourra ainsi être réévalué et fixé à un prix plus élevé lorsque :

- le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat de location, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou parties communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer. La hausse du loyer annuel ne pouvant dépasser 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

- le loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne pourra excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- la moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables déterminés selon les modalités de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ;

- ou une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la fin du dernier contrat de location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

- *Les hausses de loyer lors du renouvellement du contrat de bail avec le même locataire étaient encadrées et continuent de l'être dans les agglomérations listées dans le décret.* Le principe est que le loyer du bail renouvelé ne peut être majoré qu'en application de la clause de révision introduite dans le bail renouvelé, sans que cette hausse puisse excéder la variation de l'indice IRL. Par exception, la révision du loyer peut être supérieure au taux de l'indice IRL lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Cette hausse de loyer ne peut toutefois excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- soit la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des

Grenelle fait grimper les loyers

Soucieux d'encourager les bailleurs à rénover les logements un peu trop « passoires d'énergie », le législateur, à la suite du « Grenelle de l'environnement », autorise ces derniers à appliquer au locataire une contribution spéciale pour travaux d'économie d'énergie dont il est supposé être le bénéficiaire. La liste des travaux varie en fonction de la date d'achèvement de l'immeuble et une concertation entre le bailleur et son locataire est préalablement nécessaire. Reconnaissons-le, cette contribution n'est autre qu'une hausse du loyer de 10 à 20 € (ou plus) par mois, pouvant s'appliquer pendant quinze ans. Cette hausse n'empêche pas l'application de la hausse annuelle au titre de l'IRL (indice de référence des loyers), ni les éventuelles majorations possibles en cas de loyer manifestement sous-évalué.

logements comparables et le loyer à la date du renouvellement, révisé en tenant compte de la variation de l'IRL ;

– soit une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux, dans le cas où le bailleur a réalisé, depuis le dernier renouvellement du bail, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Attention : deux exceptions atténuent cet encadrement. Lorsque la réalisation de travaux d'amélioration aux frais du bailleur est programmée dans le bail, il peut être prévu une hausse du loyer applicable après exécution des travaux (*article 17 e, loi du 6 juillet 1989*). L'application de cette hausse n'est pas remise en cause par le décret. Un accord collectif de location signé entre les représentants des bailleurs et des locataires permet également d'écarter l'application du décret d'encadrement lors de la relocation ou du renouvellement du bail.

En cours de bail, on peut réviser

Pas plus que le prix des allumettes, les loyers des logements n'ont vocation à rester figés pour l'éternité. Le prix demandé au locataire sera, en toute hypothèse, « révisé », terme délicat pour signifier que tout loyer est appelé à augmenter.

• *Le prix du loyer peut être révisé chaque année, si une clause d'indexation insérée dans le bail le prévoit.* À la date anniversaire du contrat de location, le propriétaire des lieux



pourra revoir à la hausse le montant de votre loyer, mais sans que cette majoration puisse excéder l'indice de référence des loyers, disponible à la date anniversaire de votre bail. Un bail signé le 1^{er} janvier, par exemple, sera majoré chaque 1^{er} janvier, en fonction de l'IRL calculé par l'Insee (Institut national de la statistique) qui, par commodité, le traduit en pourcentage de hausse applicable. Au premier trimestre, l'IRL s'est élevé

à 124,25, converti en une hausse de 1,54%. Les loyers révisibles au premier trimestre 2013, ont donc été majorés de 1,54%.

• *Outre la révision annuelle si elle est prévue dans le bail, une majoration du loyer pourra également être envisagée si, lors du renouvellement de la location, il est constaté une sous-évaluation manifeste.* Des travaux peuvent aussi ouvrir sur une hausse de loyer. Mais, dans les deux cas, une procédure minutieuse s'impose.

Le loyer, qui le paye ?

.....

Tout propriétaire recherche le locataire qui paiera son loyer à temps et tout le temps. Ce qui est toujours un pari. Un locataire aux revenus confortables pourra laisser les impayés de loyer s'accumuler, tandis qu'un autre aux ressources plus modestes mettra un point d'honneur à honorer sa signature. À moins que ce ne soit l'inverse ! La question du paiement régulier du loyer appelle aussi celle de savoir qui le paie. En principe, le nombre de signatures sur le bail permet de connaître les personnes tenues de payer le loyer. Voilà pour le principe. Ce raccourci ne peut pourtant être généralisé, parfois des personnes sont coresponsables du paiement du loyer bien que n'ayant pas apposé leur paraphe sur le contrat de bail.

Mariés, fidèles et solidaires

Le mariage n'est pas un contrat, mais un statut. Cela signifie que certaines conséquences patrimoniales ou extrapatrimoniales



Bon à savoir

Être cotitulaire du bail signifie que le bailleur ne peut pas vous reprendre le logement si votre conjoint décède ou encore si vous divorcez ou si vous vous séparez.

existent automatiquement, sans que les époux les aient acceptées expressément. Il en est ainsi des dettes et revenus des époux que la loi contraint à partager.

• *Dès lors que vous êtes mariés, votre conjoint est automatiquement cotitulaire du contrat de bail portant sur la résidence familiale.* Peu importe si celui-ci a été signé avant ou après le mariage. Peu importe également s'il n'a été signé que par un seul des époux.



Bon à savoir

Aux termes de l'article 262 du code civil, la solidarité dans le paiement des dettes locatives ne cessera qu'à compter de la transcription en marge des registres de l'état civil du jugement de divorce ou de la décision judiciaire prononçant la séparation de corps.

• *Côté dépenses, l'article 220 du code civil dispose que chacun des époux a pouvoir de passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ; toute dette ainsi contractée oblige l'autre solidairement (...).* Les loyers sont incontestablement des dépenses ayant pour objet l'entretien du ménage, les époux sont donc coresponsables du paiement des loyers. En cas d'impayés, le bailleur peut ainsi vous poursuivre

tous les deux ou réclamer le paiement uniquement à l'un de vous si ce choix lui permet d'encaisser plus rapidement son dû. L'époux (se) qui quitte le logement, même en adressant son congé au bailleur, reste coresponsable du paiement des loyers. C'est que la solidarité dans le paiement des loyers naît avec le mariage et ne disparaît que lorsque l'union conjugale se dissout à la suite du divorce ou de la séparation de corps du couple.



L'avis des tribunaux

Cette affaire originale apporte une précieuse réponse à la question du transfert du bail au conjoint, quand elle se double d'impayés de loyers.

Un homme marié, séparé depuis plus de vingt ans de son épouse, mais non divorcé, signe un bail pour la location d'un appartement. Dix ans plus tard, il décède. Environ trois ans après le décès, le bailleur estime que le bail a été transféré à l'épouse et assigne cette dernière en résiliation du bail, paiement des arriérés de loyer et fixation d'une indemnité d'occupation. En guise d'arguments qu'il pense imparables, le bailleur in-

voque les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 stipulant que « *lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant* ». Il appuie également sa demande sur l'article 1751 du code civil indiquant que le bail est « *réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux* ».

Raisonnement de bon sens de ce bailleur : en vertu de ces deux textes, le bail a été automatiquement transféré à l'épouse, qui doit donc en assumer toutes les conséquences.

La Cour de cassation rejette toutes les demandes du propriétaire et rappelle qu'en cas de décès du locataire, le bail n'est transféré au conjoint survivant qui n'habite pas les lieux, que s'il en effectue la demande. Au cas présent, l'épouse n'ayant jamais habité dans le logement loué par son mari, n'est pas cotitulaire du bail. En autorisant le notaire chargé de la succession et le bailleur à débarrasser et reprendre l'appartement quelques mois après le décès de son époux, elle a démontré sans équivoque son intention de ne pas occuper le logement.

Conséquence : le bail s'est donc trouvé résilié par le décès de son époux (*Cour de cassation, troisième chambre civile, 10 avril 2013, n° 12-13225*).

Pacsés, unis par les dettes de loyer



Bon à savoir

La coresponsabilité du couple pacsé dans le paiement des dettes locatives existe dès l'enregistrement du pacte et cesse à sa dissolution, précisément à compter de la date où les formalités de publicité de la rupture sont effectuées. Concrètement (décret 206-1806 et article 49 du code civil), la solidarité légale cessera à la date où la dissolution du pacte sera inscrite en marge des actes d'état civil des partenaires.

S'ils ont tous les deux apposé leur signature sur le contrat de bail, ils sont, comme tous les colocataires, coresponsables du paiement des loyers et charges.

Le pacte civil de solidarité (Pacs) est un quasi mariage qui crée pour les partenaires qui décident d'en signer un des droits mais aussi des obligations, notamment pour certaines dettes.

• *L'article 515-4 alinéa 2 du code civil crée une solidarité légale entre les partenaires de Pacs.* Il énonce que les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante (...).

Les dépenses engagées pour se loger constituent bien des dépenses contractées pour les besoins de la vie courante. Conséquence logique, les partenaires sont coresponsables du paiement du loyer et des charges, même si le bail a été signé par un seul des partenaires ou même avant la conclusion du pacte.

Concubins non pacés, solidarité variable

Même si la loi reconnaît le concubinage comme étant l'un des modes de vie en couple, chaque concubin garde son indépendance totale et ne peut engager l'autre par les contrats ou engagements qu'il prend seul.

En matière locative, les choses sont différentes selon que le bail est signé conjointement ou par un seul des concubins.

Lorsque le contrat de bail porte la signature d'un seul des concubins, il détient seul le statut de locataire et est seul responsable du paiement des loyers et charges.

• *Les deux concubins qui ont signé ensemble le bail ont le statut de colocataires, chacun étant responsable du paiement de la moitié des loyers et charges.* Néanmoins, presque toujours, le bail comporte une clause de solidarité entre les intéressés, chacun est alors responsable à titre personnel du paiement de la totalité des loyers et charges.

Attention : en cas d'impayés, grâce à la clause de solidarité, le propriétaire des lieux peut poursuivre les deux locataires concubins ou réclamer la totalité à l'un des deux seulement.

Colocataires, solidaires parfois



Nul besoin de vivre en couple pour signer un bail à deux, trois, quatre ou davantage de personnes. Vous pouvez prendre une location avec qui bon vous semble, dans la mesure où un bailleur l'accepte : frères, sœurs, cousins, parents, copains, copines, etc. Tous les signataires ont le statut de colocataires.

• *Lorsque le bail comporte une clause de solidarité, chacun des colocataires est personnellement responsable du paiement de la totalité des loyers et*

charges. En cas d'impayés, le bailleur peut poursuivre tous les colocataires ou seulement un ou plusieurs d'entre eux.

En l'absence de clause de solidarité (rare) dans le bail, les colocataires sont responsables collectivement, le bailleur doit les poursuivre tous en cas d'impayés.

Payer, mais quand et comment ?

.....

Le paiement du loyer est la principale obligation du locataire. Faute de paiement, il risque l'expulsion. Mais à quel moment et sous quelle forme payer le loyer ? Une question simple qui appelle une réponse évidente, pour ne pas dire basique. Et pourtant non, les choses sont plus complexes qu'il n'y paraît et la loi a tout prévu pour que cette petite formalité se passe bien.

Le cycle du paiement



Bon à savoir

Une clause obligeant le locataire à payer son loyer par prélèvement automatique ou virements permanents est sans valeur.

Si, pour décrocher le bail, le locataire a accepté, il peut à tout moment, sans avoir à obtenir l'accord du bailleur, annuler ces autorisations auprès de sa banque et régler d'une autre façon, notamment par chèque bancaire.

Le paiement du loyer doit être effectué à la date convenue dans le contrat de bail, généralement chaque mois.

• *Nettement plus rare, le paiement trimestriel du loyer se rencontre encore, notamment dans les baux signés de longue date.* S'il le souhaite, le locataire peut à tout moment exiger de quitter le système du paiement trimestriel pour un règlement mensuel. Effectuez cette demande par lettre simple, la formule de l'envoi en recommandé n'est à envisager que si le bailleur refuse ou garde

le silence. La formulation de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 « *le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande* » permet à certains juristes d'affirmer que le locataire n'a pas à obtenir ou à attendre l'accord exprès du bailleur pour payer son loyer mensuellement.

• *L'article 7 précise en outre que le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes (aux dates) convenus.* Il découle de cet article que le locataire doit envoyer ou déposer le paiement du loyer spontanément, sans attendre qu'on lui adresse un avis de paiement. Le loyer doit être payé à la date précise mentionnée dans le contrat de bail : un règlement prévu pour le premier jour du mois ne doit pas être effectué plus tard. En cas d'envoi du paiement par pli postal, il est nécessaire de prévoir le délai postal d'acheminement.

LETTRE TYPE

Refus de payer des frais de relance et/ou des frais d'appel de loyer

Nom, prénom,
adresse du locataire

À..., le...

Nom du bailleur ou du cabinet
immobilier

Recommandé avec avis de réception

Madame, Monsieur,

L'avis d'échéance que je viens de recevoir laisse apparaître une demande de paiement de la somme de 25 € au titre des frais de relance. Je vous informe de mon refus de régler ces frais, car non autorisés par la loi. L'article 4 p de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 dit qu'est réputée non écrite toute clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance. Je constate également que vous m'appliquez chaque mois, 2,50 € sous le titre « *frais d'appel de loyer* ». Cette facturation est manifestement indue car non permise par les lois et règlements en vigueur, notamment l'article 4 p précité. J'ajoute que le décret (modifié) n° 87-713 du 26 août fixe la liste limitative des charges locatives récupérables sur le locataire et que ces frais (ayant la nature de frais d'administration à la charge du bailleur) n'y figurent pas.

La loi d'ordre public n° 89-462 dispose, dans son article 7 a, que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables. En conséquence, vous voudrez cesser immédiatement vos demandes de paiement de ces frais d'appel de loyer comme de tout autre, quelle qu'en soit l'appellation.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

• ***Payer systématiquement son loyer en retard peut avoir des conséquences graves pour le locataire.*** Inutile de faire l'autruche si une difficulté ponctuelle vous interdit d'honorer le règlement à la date prévue dans le bail. Mieux vaut envoyer un petit mot simple au bailleur ou à l'agence qui gère le logement pour prévenir de votre retard et indiquer la date à laquelle vous allez régler votre loyer.



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

☛ La fin des loyers en folie

Les propriétaires bailleurs les plus fortunés détiennent le plus grand nombre de logements situés dans les grandes agglomérations aux très chers loyers. De là à penser que ces bailleurs s'enrichissent... de l'appauvrissement des locataires installés dans ces régions, les pouvoirs publics le croient fermement et en tirent les conséquences.

■ Ferme encadrement des loyers dans les 28 agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (*voir p. 75 et s.*).

À la première mise en location, relocation ou lors du renouvellement du bail, le loyer devra être fixé en fonction d'un « loyer médian » tel qu'il résulte d'une liste publiée par le préfet. En cas de dépassement de plus de 20 % de ce loyer médian, le bail devra indiquer la justification de ce complément exceptionnel. À défaut, le locataire pourra, dans les trois mois suivant la signature du contrat de location, demander la diminution du loyer.

■ La fin de l'augmentation rétroactive du loyer.

Parfois, des bailleurs ou leurs mandataires omettent de calculer la révision annuelle du loyer, puis la répercutent d'un seul coup sur des années en arrière.

À défaut d'appliquer la révision du loyer à temps, le bailleur est supposé y avoir renoncé pour l'année écoulée. La révision du loyer prendra donc effet au moment où le bailleur l'applique, sans possible retour vers le passé.

■ Suppression de la caution familiale ou amicale.

Son périmètre avait été fortement réduit. Cette fois, la caution (engagement de payer à la place du locataire défaillant) sera définitivement enterrée. Les bailleurs ne pourront plus du tout demander ce type de garantie.

■ La garantie universelle des loyers (GUL).

Les impayés de loyers ne dépassent guère 1 % du parc locatif privé mais sont l'angoisse principale des bailleurs. Une agence de la garantie universelle des loyers sera créée afin de payer rapidement les arriérés de loyers aux bailleurs concernés.

• *La délivrance d'une quittance de loyer n'est pas automatique, le bailleur n'est tenu de la remettre que si le locataire la lui demande.* Compte tenu du caractère d'ordre public de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut se dérober à cette obligation, dès lors que le loyer et les charges récupérables (du mois concerné) ont été acquittés. Ce texte ayant pris soin de préciser que le bailleur est tenu de transmettre gratuitement

**Bon à savoir**

Le mot « *transmettre* » signifie envoyer par la Poste, sans possibilité d'exiger que le locataire se déplace pour venir récupérer le document.

une quittance au locataire qui en effectue la demande, il apparaît qu'aucun règlement, frais administratif, postal ou somme à quelque titre que ce soit ne peut être réclamé au locataire.

Attention : une clause du bail prévoyant de faire supporter au locataire

les frais d'expédition de la quittance serait non écrite, donc sans valeur (*article 4 g, loi de 1989*). La quittance doit indiquer le détail des sommes reçues. En cas de paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un reçu.

Petits coups de pouce pour alléger votre loyer

.....

Des aides financières permettent aux locataires d'adoucir la note de loyer chaque mois. Soumises à des critères draconiens, elles nécessitent d'avoir des ressources modestes et de remplir une condition d'occupation, notamment de ne pas être en situation de surpeuplement. Ce soutien financier n'est pas réservé aux personnes ayant charge d'enfant, vous pouvez y prétendre même si vous n'avez pas ou plus personne à votre charge.

• *Créées à l'origine pour les travailleurs salariés, les aides au logement ont été peu à peu étendues et bénéficient aux étudiants, aux personnes qui n'ont pas ou n'ont jamais exercé d'activité professionnelle, etc.* Ces coups de pouce prennent la forme d'une APL (aide personnalisée au logement) ou d'une allocation de logement, versées par les caisses d'allocations familiales (Caf), ou la Mutualité sociale agricole (MSA) pour ceux dont les droits relèvent de ce secteur. Des aides en cas d'impayé de loyer peuvent être versées par le Fonds de solidarité logement (FSL) pour empêcher l'expulsion du locataire.

Les aides de la Caf, à ne pas négliger

Les caisses d'allocations familiales distribuent trois types de soutiens financiers, non cumulatifs : l'APL locative (Aide personnalisée au logement) en direction du secteur HLM et



Bon à savoir

Un logement qui vous est loué par un membre de votre famille ne peut pas ouvrir droit à une aide au logement, même si vos revenus sont modestes et même si un bail en bonne et due forme est signé entre ce propriétaire et vous.

assimilé, ainsi qu'aux habitations locatives, y compris appartenant à des propriétaires privés ayant fait l'objet d'un conventionnement avec les pouvoirs publics. Les locations du secteur privé ouvrent généralement droit à l'allocation de logement familial (ALF) ou à l'allocation de logement social (ALS).

• Le point commun à toutes les aides au logement, c'est qu'elles sont versées exclusivement pour la location de la résidence principale du ou des locataires. Peu importe qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'un appartement loué nu ou meublé ou d'un logement-foyer, dès lors qu'il présente un caractère de décence, comporte un confort minimum (fenêtre, W.-C., eau potable intérieure, électricité...) et est conforme aux normes de santé et de sécurité. Le logement loué doit également afficher une surface au moins égale à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour deux personnes (+ 9 m² par personne supplé-

taire). Lorsque la condition de superficie n'est pas remplie, la Caf peut accorder une dérogation et verser quand même l'allocation de logement.



Bon à savoir

Dans le dossier de demande d'aide au logement, figure un imprimé comportant un cadre permettant au bailleur de demander que l'allocation de logement lui soit versée directement et juste en dessous un cadre par lequel le locataire déclare autoriser ce versement direct. Or, certains locataires ne prennent pas le temps de lire le document, le font remplir par le bailleur et s'étonnent ensuite de découvrir la mise en place de ce versement direct.

Si le propriétaire ou le cabinet immobilier vous paraît digne de confiance, rien ne vous empêche de choisir la solution du versement direct de l'allocation de logement, mais encore faut-il que ce choix soit réellement le vôtre.

• Outre les qualités et la surface du logement, les ressources du ou des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds légaux. Pour calculer l'aide au logement, sont retenus les salaires, les allocations de chômage, les indemnités d'arrêt maladie, les revenus du patrimoine, etc. En revanche, ne sont pas prises en compte les allocations familiales, le RSA (revenu de solidarité active) et l'allocation aux adultes handicapés.

• L'aide au logement que vous toucherez prendra ainsi en compte trois éléments : le montant du loyer hors charges, le montant de vos ressources, la situation géographique du logement loué et le nombre de personnes à votre charge. Vous pouvez réaliser une simulation sur le site www.caf.fr.

Attention : si vous ne payez plus votre loyer pendant au moins deux mois, le versement de votre aide au logement sera suspendu par la Caf.

Un fonds de solidarité pour le locataire en difficulté

Panique à bord. Voici plusieurs mois que votre bailleur n'a pas reçu le moindre euro de loyer de votre part. Inutile de faire l'autruche, la réalité vous rattrapera fatalement et vous présentera le lourd prix de l'addition : votre expulsion du logement. Avant d'atteindre cette extrémité, il est indispensable de contacter votre bailleur afin de trouver une solution amiable mais sonnante et trébuchante sous forme de paiement des loyers restant dus. Que faire si vous n'en avez pas les moyens ?

Le Fonds de solidarité logement (FSL) va peut-être faire votre affaire et ouvrir sa caisse pour vous tirer de ce mauvais pas.

• *Il existe un FSL par département, géré sous l'autorité du conseil général et ayant son propre règlement intérieur.* Mais chaque fonds de solidarité logement a vocation à aider le locataire en situation de dettes locatives. L'aide du FSL intervient sous condition de ressources et peut prendre la forme d'une subvention non remboursable égale au montant total ou partiel de l'impayé de loyer ou /et d'un prêt remboursable sur une très longue période.

Attention : remboursables ou non, les aides du FSL sont directement versées au bailleur.

• *Tout locataire en difficulté peut déposer une demande d'aide par ses propres moyens* ou, mieux, passer par l'intermédiaire du centre d'action sociale de sa ville. Vous pouvez aussi contacter la mairie de votre lieu de domicile qui saura vous orienter.



Vos questions

• **Lorsque mon chèque de loyer se présente à l'encaissement, mon compte est déjà dans le rouge. Compréhensive, l'agence qui gère le logement me conseille de me sécuriser en réglant mon loyer par prélèvement automatique. Qu'en pensez-vous ?** La règle de base est que le mode de paiement du loyer appartient au locataire. Fuyez le système du prélèvement automatique car vous n'aurez pas de contrôle *a priori* sur la somme prélevée. Vous ne connaissez pas à l'avance le montant qui

sera prélevé, notamment un rappel de charges. Si le règlement par chèque bancaire vous semble délicat à gérer, mieux vaut opter pour un système de virement permanent : vous signez auprès de votre banque une autorisation de virer telle somme précise à telle date de chaque mois (en général, le 1^{er} du mois). Le versement fait par la banque à votre bailleur ne dépassera jamais le montant mensuel que vous aurez précisément autorisé. En revanche, si votre loyer augmente, vous devrez penser à réajuster à la hausse le montant du virement permanent.

- **Je paie mon loyer à un cabinet de gestion qui, chaque mois, me prélève 3,10 € de frais d'appel de loyer. La somme paraît modeste, mais cela représente 37,20 € par an.**

Que le logement soit géré par un professionnel ou par son propriétaire, il est interdit de faire supporter au locataire d'autres frais que le montant du loyer et celui des charges récupérables. Frais administratifs, frais d'appel de loyer, frais de gestion, frais d'expédition de la quittance de loyer ou autre, quelle qu'en soit l'appellation, ne peuvent en aucune façon être réclamés aux locataires (*article 4 p, loi du 6 juillet 1989*).

- **La société civile immobilière (SCI) dont je suis associée avec mon mari et ma sœur possède un logement que nous souhaitons louer à ma grand-mère qui a une minuscule retraite. Un ami me soutient qu'elle ne pourra pas bénéficier de l'allocation de logement. Est-ce vrai ?**

Une habitation louée à l'intérieur du clan familial ne permet pas de prétendre au bénéfice d'une aide au logement. Au cas présent, ce n'est pas un membre de la famille qui est propriétaire du logement locatif, mais une personne morale, la société civile immobilière (SCI). Locataire de la SCI, votre grand-mère est éligible au bénéfice de l'allocation de logement. Il en irait autrement si vous étiez directement propriétaires de cette habitation.

- **Je viens d'acheter un logement occupé dont je trouve le loyer ridiculement bas. Puis-je l'augmenter tout de suite ?**

Ce n'est pas possible. Le bail qu'a signé le locataire avec l'ancien propriétaire vous engage. En cours de contrat, vous pouvez seulement procéder à la révision en fonction de l'indice de référence des loyers, si une clause prévoit cette revalorisation. Lors du renouvellement du bail, vous pourrez envisager une hausse si le loyer est manifestement sous-évalué, en respectant une procédure précise. Si le logement est situé dans une région tendue, la hausse du loyer est encore plus encadrée.

- **Mon bailleur refuse de remplacer deux radiateurs qu'il sait définitivement hors d'usage. Puis-je bloquer le loyer chez un huissier de justice ?**

Ni chez un huissier de justice, ni ailleurs. Refuser de payer votre loyer au prétexte que votre bailleur ne remplit pas sa part d'obligations n'est pas permis. Vous allez vous mettre hors la loi et risquer de prendre la porte si le propriétaire des lieux demande en justice la résiliation de votre contrat de location. Continuez à honorer vos paiements en temps et en heure ne vous empêche pas d'agir par les voies légales pour obtenir du propriétaire l'exécution de ses obligations.

- **Le gérant de mon logement a oublié d'appliquer l'augmentation annuelle du loyer, prévue par une clause du bail. Il vient de la calculer sur quatre ans en arrière. En a-t-il le droit ?**

Oui. Même si cette situation vous est préjudiciable, rien n'interdit au bailleur ou à son représentant d'appliquer cette hausse prévue par le bail, plusieurs années en arrière. Cependant, le projet de loi Duflot prévoit qu'il ne sera plus possible d'appliquer une hausse de loyer de manière rétroactive.

- **Pour aider ma fille au chômage, je lui loue un appartement à un prix inférieur à celui du marché. Une amie me soutient que c'est interdit. Est-ce vrai ?**

Sur le principe, rien ne vous interdit de louer ce logement à votre fille à un prix inférieur à celui du marché. Néanmoins, un bémol : cette pratique est risquée fiscalement. La jurisprudence du Conseil d'État autorise le fisc à procéder en pareil cas à un redressement en majorant les revenus fonciers (les loyers imposables, donc) du propriétaire.

Si elle estime ce loyer anormalement bas, l'administration fiscale pourra réévaluer les loyers que vous déclarez afin qu'ils atteignent le niveau de ceux du marché locatif privé. Vous serez alors imposé sur ces montants réévalués au lieu des loyers réellement encaissés.

Charges locatives :

le temps du partage

Un gardien dans un immeuble est un précieux confort. Mais qui, du propriétaire ou du locataire, paie son salaire et les cotisations patronales ? Un hall d'immeuble propre et bien éclairé, un ascenseur qui fonctionne, des espaces verts bien entretenus, des radiateurs qui chauffent correctement, des ordures ménagères régulièrement enlevées sont des bienfaits appréciables. Mais qui règle la note ?

Sommaire

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| 92 | Qui paie quoi ? |
| 98 | Une provision toute provisoire |
| 104 | Contrôler le décompte des charges |

Et lorsque la chaudière rend l'âme ou qu'il faut remplacer une pièce ?

Quand le ravalement s'invite à la table des travaux ? Et l'eau pour arroser les fleurs et les plantes qui agrémentent la cour ou le jardin

d'un immeuble ? Sans surprise, le locataire estime qu'on n'a pas à lui réclamer des charges alors qu'il paie déjà un loyer souvent très élevé et que de toute



façon, il n'est pas propriétaire du bien. Et lorsqu'il est d'accord pour payer, le locataire entend limiter son écot aux services dont il bénéficie directement. D'un avis opposé, le bailleur dénonce l'incohérence et l'iniquité d'un système qui lui fait supporter les frais d'un logement dont le locataire est le seul à jouir. La liste des charges récupérables par le bailleur sur son locataire a donc été fixée par un décret de 1987 et régulièrement remise au goût du jour. Les choses se corsent quand le bailleur fait ses comptes annuels et demande un supplément d'addition à un locataire désarmé quand il se voit réclamer un rappel de charges équivalant à un demi, voire un mois entier de loyer. Il se demande pourquoi diable le bailleur ne réajuste pas la provision sur charges versées mensuellement plutôt que de l'assommer avec la régularité d'un métronome à l'occasion de la si redoutée régularisation annuelle des charges.

Qui paie quoi ?

.....

Chauffage, eau chaude, eau froide, nettoyage, ascenseur, ramassage des ordures, électricité, etc. Pour qu'un immeuble en copropriété ou une maison individuelle fonctionne, de nombreux services sont indispensables et payants.



Bon à savoir

Le contrat de bail indique toujours séparément le montant du loyer proprement dit et celui de la provision sur charges qui s'y ajoute. Il n'est pas possible d'annoncer un loyer charges comprises.

Au moins une fois par an, le bailleur se soumet à la procédure de reddition des comptes, pour démontrer au locataire la réalité, justification à l'appui, des sommes qu'il lui a imputées.

Au-delà du postulat que quelqu'un doit payer, se pose nécessairement la question de savoir qui, du locataire ou du propriétaire, doit mettre la main à la poche. La règle, c'est un peu, beaucoup, pas du tout. Certaines dépenses étant mises à la charge intégrale du bailleur, d'autres supportées exclusivement par le locataire et certaines partagées entre les deux parties, mais pas forcément à part égale.

Les charges récupérables (autrement appelées charges locatives) sont celles que le bailleur peut récupérer auprès de son locataire, celles dont ce dernier doit le remboursement au propriétaire

des lieux. L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que les charges locatives sont des sommes accessoires au loyer principal, exigibles sur justification, en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage du logement ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les parties communes de l'immeuble (la copropriété) ;
- des taxes correspondant à un service dont bénéficie le locataire et dont il profite directement.

Reste à savoir ce que le propriétaire des lieux peut précisément vous facturer en tout ou partie et les dépenses qui, dans tous les cas, restent à sa charge.

Une liste précise des charges dues par le locataire

Critiquée, dénoncée, vilipendée, née il y a plus de trente ans, la liste des charges récupérables fait l'unanimité... contre elle, chaque partie lui reprochant de favoriser l'autre outrageusement. Pour imparfaite et perfectible qu'elle soit, cette liste a le mérite de permettre au système de fonctionner. Les chamailleries entre locataires et propriétaires sont néanmoins nombreuses,



Bon à savoir

La liste officielle des charges récupérables est d'ordre public. Il est impossible de s'y soustraire, même en insérant une clause contraire dans le bail et y compris si le locataire est d'accord. Deux exceptions à cette liste sont prévues pour les dépenses de sécurité et les charges prenant en compte le développement durable. Il est inutile de chercher la liste officielle des charges locatives non récupérables, elle n'existe pas, n'a jamais existé.

soit en raison d'un flou rédactionnel de la liste, soit que certains postes en soient absents, notamment lorsqu'ils correspondent à des services nouveaux (domotique, télésurveillance, sécurité, etc). La jurisprudence vient alors pallier ces omissions et indiquer la solution, mais rien n'empêche la loi de décider le contraire ultérieurement ou au contraire de valider les décisions des juges. Car, ne l'oublions, la loi reste la première source du droit.

• *Énumérer les grandes catégories de charges récupérables ne suffit pas, encore faut-il les détailler précisément.*

Cette liste est fournie par deux décrets

(modifiés plusieurs fois) au contenu identique, publiés à la même date du 26 août 1987, l'un concernant les logements du secteur privé (*décret 87-712*), l'autre les habitations HLM (*décret 87-713*). Ces décrets sont disponibles gratuitement sur le site www.legifrance.gouv.fr

• *La liste des charges récupérables s'applique uniquement aux logements loués non meublés, à titre de résidence principale du ou des locataires.* Les locations meublées y échappent. Quoi qu'il en soit, la liste des charges récupérables est composée de huit postes en tout, chaque poste détaillant précisément les charges qui le composent. Voici ces huit postes :

- ascenseur et monte charge ;
- eau froide, eau chaude et chauffage collectif dans les locaux privatifs et collectifs ;
- installations individuelles ;
- parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation ;
- espaces extérieurs du bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation ;
- hygiène ;
- équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments ;
- impositions et redevances.

• *Lorsque la lecture de ce décret ne permet pas de savoir si une charge est récupérable, les juges sont appelés à la rescousse pour donner la réponse.*

Les services rendus au locataire, oui mais lesquels ?

Le premier groupe de charges récupérables cible les services rendus liés à l'usage du logement. Cette notion de service rendu englobe les prestations dont le locataire bénéficie directement à l'intérieur de son logement, mais aussi sur les parties communes, notamment l'ascenseur, la consommation d'eau, le chauffage, la propreté, etc.



Bon à savoir

L'ascenseur cristallise aussi les ressentiments de certains bailleurs qui essaient alors d'en faire supporter le coût aux locataires. Avis aux sportifs et aux claustrophobes : refuser de prendre l'ascenseur ne vous dispense pas de participer aux coûts dont la loi permet l'imputation sur les locataires !

► **L'ascenseur.** L'obligation de sécurité de l'ascenseur incombe au propriétaire des lieux, mais il a la possibilité de récupérer une partie des dépenses auprès du locataire. Sont donc des charges récupérables (toutes taxes comprises) les dépenses se rapportant aux opérations de vérifications périodiques minimales, celles portant sur la réparation et le remplacement des petites pièces présentant des signes d'usure excessive, ainsi que les dé-

penses de dégagement des personnes bloquées en cabine et la remise en service de l'appareil.

• *Ne sont pas récupérables auprès du locataire les dépenses correspondant au gros entretien et au remplacement des pièces coûteuses, les frais d'installation de l'ascenseur, le coût de remise aux normes, les frais de téléalarme.*

• *Lorsqu'un contrat a été signé avec un ascensoriste, seul le coût du contrat d'entretien minimal (appelé « contrat simple » dans le passé) est imputable au locataire. En cas de signature d'un contrat étendu d'entretien (« contrat complet » de son ancien nom), la note est récupérable auprès du locataire à 73 %, le reste étant supporté par le bailleur.*

► **Eau froide, eau chaude** consommées par le locataire ou par les parties communes sont des dépenses récupérables, tout comme la consommation de l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.

► **Chauffage.** La loi ne permet plus de distinguer entre les différents frais, notamment l'amortissement et l'entretien courant. L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le coût

des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux, correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Traduction, la somme mentionnée sur le contrat est récupérable en totalité sur le locataire.

L'entretien et les menues réparations, selon la loi

Le deuxième poste de dépenses récupérables sur le locataire porte sur les frais d'entretien et les menues réparations. Le décret de 1987 en fournit le détail et précise ce qu'il faut entendre.

- *À ce titre, sont à la charge du locataire, les dépenses :*
 - de produits d'entretien des parties communes;
 - de fournitures relatives à l'hygiène tels que les sacs nécessaires à l'élimination des ordures ménagères, les balais, le petit matériel dédié à l'entretien de la propreté.
- *On peut également citer :* les frais d'entretien de la minuterie ; de pose, dépose et entretien des tapis. S'y ajoute le petit entretien des espaces verts, pelouses, massifs, arbustes, le locataire devant supporter la tonte, la taille, l'arrosage du matériel horticole, les fournitures et la main-d'œuvre du jardinier liée à ces activités.



Bon à savoir

Les dépenses de personnel d'encadrement technique sont récupérables à concurrence de 10 % de leur montant si ces personnels sont chargés du contrôle direct du gardien ou de l'employé d'immeuble.

• *Les frais de personnel constituent un cas particulier qui appelle une réponse nuancée.* Ainsi, lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets (sortie des poubelles) sont tous deux assurés par un gardien, les dépenses correspondant à sa rémunération sont récupérables sur le locataire à concurrence de 75 % de leur montant. Quand l'une de ces deux

tâches seulement est assurée, la récupération auprès du locataire est de 40 %. Quand un employé d'immeuble assure ces tâches ou l'une d'entre elles, les dépenses correspondant à sa rémunération sont récupérables.

• *Les dépenses de personnel récupérables s'entendent des salaires bruts majorés des cotisations sociales et fiscales à la charge de l'employeur.* Lorsque l'entretien et le nettoyage de l'immeuble sont assurés par une société, le montant récupé-

Qui paiera les détecteurs de fumée?

Aux États-Unis, mais aussi chez certains de nos voisins européens, le détecteur de fumée fait depuis longtemps partie prenante des installations de tout logement. Sauf en France, où notre conception de la sécurité dans les habitations a un train de retard. La preuve, la mesure votée en 2010 ne deviendra obligatoire qu'à compter du 8 mars 2015.

Au plus tard à cette date, tous les logements devront être équipés d'un système de détecteur de fumée normalisé, donc conforme à une norme technique fixée par un arrêté. L'obligation incombe à l'occupant des lieux, qu'il soit ou non propriétaire. Pour un logement loué, c'est donc le locataire et non le bailleur qui doit financer cette installation et veiller à son entretien et à son bon fonctionnement. En revanche, l'installation du détecteur de fumée et son entretien incombent au propriétaire bailleur dans un logement loué meublé, en saisonnier (locations de vacances notamment) ou comme logement de fonction.

Il n'existe pas de sanction directe au non-respect de cette obligation, mais une mesure sur l'assurance devrait limiter les velléités de résistance.

L'occupant des lieux a en effet l'obligation d'informer son assurance de la présence de ce dispositif. S'il n'installe pas le dispositif ou omet de déclarer sa présence à son assureur, celui-ci pourra lui appliquer une franchise plus élevée si un incendie cause des dommages. À l'inverse, une minoration de la prime d'assurance pourra être accordée par l'assureur au client qui aura déclaré la présence de cette installation dans son logement.

rable auprès du locataire correspond à la totalité de la dépense supportée par le bailleur.

• *Fait également partie des charges récupérables le coût d'entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée (Digicode) et des Interphones.*

Les taxes : exclusivement celles liées au service rendu

L'impôt est certes toujours douloureux, mais le bailleur ne peut pas soulager son portefeuille en transférant systématiquement le fardeau au locataire.

Principales taxes qui font question : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

Tout propriétaire d'un logement loué ou non paie chaque année la taxe foncière, un impôt local. L'avis d'imposition à la taxe foncière comporte obligatoirement un second impôt, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).



- *La TEOM correspond à un service dont bénéficie le locataire, elle figure sur la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire. Le bailleur la paie et en demande le remboursement à son locataire, ce dernier pouvant, s'il le souhaite, demander le justificatif qui en prouve le montant, concrètement une copie de la partie de l'avis d'impôt qui indique la somme à payer. Pas question en revanche de faire supporter au locataire la taxe foncière proprement dite !*

- *Une commune peut mettre en place une taxe de balayage payable par les propriétaires de biens immobiliers. S'il s'agit d'un immeuble en copropriété, l'avis de paiement est établi au nom du syndicat des copropriétaires (la copropriété) qui la répartira entre les membres de la copropriété. Lorsque le logement est loué, la taxe de balayage figure sur la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire qui peut demander une copie du justificatif démontrant la réalité et le montant de cette taxe.*

Toujours à la charge du bailleur

La liste des charges récupérables est facile à connaître, il suffit de lire le décret qui la dresse. Mais où trouver la liste des charges non récupérables ? Nulle part, elle n'existe pas. On procède par défaut, par déduction : si une dépense n'est pas citée dans la liste officielle, on peut en déduire qu'elle n'est pas récupérable. Il existe toutefois des cas où les juges ont dû pallier le silence de la loi et admis comme récupérables des charges ne figurant pas sur la liste. Il est impossible de lister les dépenses qui ne peuvent être imputées au locataire, voici quelques exemples non exhaustifs.

- *Les frais de gestion du logement sont à la charge exclusive du bailleur, notamment envoi de quittances de loyer, établissement du décompte des charges, frais de correspondance, honoraires du syndic de la copropriété, expédition de l'appel de loyer, honoraires du mandataire chargé de gérer la location. Idem pour l'assurance souscrite par le propriétaire pour le logement. Rappelons que même si la loi fait obligation au locataire d'assurer les lieux loués, le bailleur a quand même toujours intérêt à assurer son patrimoine.*



Bon à savoir

Parfois, les textes officiels et les juges font dans la subtilité. Ainsi, pour une opération de désinsectisation (notamment application de produit antiblattes et anticafard) et désinfection des colonnes de vide-ordures, le coût du produit nécessaire est récupérable auprès du locataire, mais pas les frais de main-d'œuvre du technicien qui applique les produits.

- *Les dépenses des équipements d'hygiène et de nettoyage sont à la charge du bailleur* : achat ou location de poubelles ou conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, aspirateurs, frais de dératisation ou désinsectisation des colonnes de vide-ordures (sauf le coût du produit), nettoyage ou pose d'une peinture antigraffiti sur les murs extérieurs, remise en état consécutive à des actes de vandalisme ; frais de débouçage du vide-ordures...

- *Les dépenses de grosses réparations, le ravalement, le remplacement d'une chaudière, le remplacement de l'ascenseur ou de ses câbles, les dépenses de télésurveillance de l'ascenseur, sont pour le bailleur.* S'y ajoutent les dépenses d'extincteurs, les achats d'une citerne de gaz liquéfié.

- *La taxe foncière, un impôt local dû chaque année par toute personne propriétaire d'un bien immobilier, reste à la charge intégrale du bailleur.* Tout comme la taxe prélevée en sus sous le nom de « frais de gestion de la fiscalité locale » au profit de l'État.

- *Ne sont pas récupérables certains avantages accordés au gardien* (le logement qu'il occupe, ses consommations d'eau et d'électricité), la cotisation de la médecine du travail, l'indemnité de licenciement, etc.

Une provision toute provisoire...

.....

En lisant votre contrat de bail, vous constatez qu'il comporte une ligne intitulée « loyer » ou « loyer en principal » et une autre, distincte de la première, sous l'appellation « provisions sur charges ». À ce stade, les choses sont simples et évidentes : en sus du loyer proprement dit, le bailleur entend, comme la loi l'y autorise, faire payer au locataire les charges locatives qui correspondent aux services dont il bénéficie. Or, le coût de ces charges est impossible à connaître à l'avance, il s'établira



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

☛ Discret toilettage pour les charges récupérables

La fameuse liste des charges récupérables sur le locataire reste inchangée. Les modifications concernent uniquement des points pratiques en apparence mineurs, mais sources de conflits.

■ **Trois ans au maximum pour le rappel.**

Jusqu'à présent, le bailleur pouvait procéder à la régularisation des charges jusqu'à cinq ans en arrière et réclamer au locataire un rappel pendant la même période. Après le vote de la loi, la régularisation des charges récupérables ne sera possible que jusqu'à trois ans en arrière.

■ **Étalement obligatoire du rappel de charges récupérables.**

En cas de régularisation tardive des charges, c'est-à-dire plus d'un an après leur date d'exigibilité, le locataire pourra bénéficier d'un paiement par douzième. En clair, l'étalement du rappel de charges se fera sur douze mois.

■ **Transmission des pièces justificatives par voie immatérielle.**

S'il veut voir les pièces justificatives des charges récupérables, le locataire doit se déplacer chez le bailleur ou son mandataire après avoir pris rendez-vous. Il pourra désormais demander l'envoi de ces pièces justificatives par voie dématérialisée (Internet) ou sous forme de copie papier, moyennant une facturation par le bailleur à prix coûtant.

au fur et à mesure du règlement des prestations ou achats. Les bailleurs sont donc autorisés à réclamer chaque mois des acomptes provisionnels, popularisés sous le nom de « *provisions sur charges* ». Mais pas question de laisser le bailleur calculer la provision sur charges au petit bonheur la chance !

Justifier la provision demandée

Les provisions sur charges sont des estimations des charges à venir. Elles sont forcément approximatives et calculées en référence aux charges effectives de l'année précédente. Pour que l'approximation autorisée ne se transforme pas en abus, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 décide que, pour justifier le montant des provisions, le bailleur doit communiquer à son locataire le résultat des comptes arrêtés lors de la dernière régularisation, ainsi que le budget prévisionnel si le logement est

en copropriété ou si le bailleur est une personne morale (une société par exemple).

• *Dans la vraie vie, cette disposition d'ordre public n'est jamais respectée* : les bailleurs, y compris les gros institutionnels, ne fournissent jamais les documents justifiant comment est calculé le montant des provisions sur charges.

La sous-évaluation de la provision mensuelle est un vrai souci pour le locataire, qui se retrouve souvent contraint de régler une grosse note lors de la régularisation annuelle des charges. Les choses seraient tellement plus simples pour ce locataire si sa provision pour charges était réévaluée une fois les comptes connus. Si la non-réévaluation de la provision sur charges perturbe le budget du locataire, cette abstention peut se retourner contre le bailleur : le locataire qui se retrouve incapable de payer un gros rappel de charges peut toujours argumenter qu'il se retrouve dans cette situation parce que le bailleur n'a pas réévalué le montant des provisions sur charges.

Un décompte détaillé au moins une fois par an



Bon à savoir

L'envoi du décompte de charges est spontané de la part du bailleur, qui ne doit pas attendre que le locataire le réclame. Rien n'interdit au bailleur d'adresser le décompte par nature de charges en même temps que la demande de régularisation annuelle, pourvu que ce soit un mois avant la date d'échéance (la date de paiement du rappel de charges). Ce qui importe pour la loi, c'est que le locataire dispose effectivement d'un mois pour exercer son contrôle. Ce délai d'un mois est un minimum, le bailleur peut informer son locataire plus longtemps à l'avance.

Les provisions (pour charges) ne sont que provisoires. Elles devront, un jour ou l'autre, être mises en conformité avec les chiffres réels.

• *Tout bailleur doit, au moins une fois par an, procéder à une régularisation*, opération qui consiste à comparer le montant réellement payé au titre des charges, avec le total des provisions versées par le locataire pendant l'année.

• *La loi ne fixe pas le moment de la régularisation, il suffit qu'elle ait lieu au moins une fois par an*. En pratique, toutes les régularisations ont lieu au cours de l'année suivante, car dans les copropriétés, l'assemblée générale qui arrête le compte annuel des charges se tient au mois de mai ou juin de l'année suivante.

• *Les étapes de la reddition des comptes sont rigoureusement organisées par la loi, sans possibilité d'agir autrement.*

LETTRE TYPE

Adresser au locataire l'avis de régularisation des charges

Nom, prénom, adresse
du bailleur

À..., le....

Nom, prénom, adresse du locataire

Objet : avis de régularisation des charges de l'année...

Monsieur, Madame,

Je vous adresse ci-joint votre décompte de charges locatives récupérables de l'année écoulée.

Afin de vous permettre de mieux comprendre les chiffres indiqués, je vous précise que votre quote-part est calculée en fonction... (*précisez*).

Conformément à l'article 23-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, afin de vous permettre la vérification de ce décompte, le détail des charges récupérables et les pièces justificatives des dépenses sont tenues à votre disposition à mon domicile (ou dans mes locaux de bureau si vous disposez de tels lieux), pendant un délai d'un mois suivant le présent avis, sous réserve d'un rendez-vous préalable. Pour convenir de la date et l'horaire de cette consultation, vous pouvez utilement me joindre sur mon téléphone mobile qui répond au numéro... (*précisez*).

D'ores et déjà, je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie de croire, Monsieur, Madame, à l'expression de ma parfaite considération.

Signature

P.J. : 1 relevé individuel des charges.

- **Un mois avant la régularisation des charges, le bailleur adresse par écrit à son locataire un décompte détaillé.** Celui-ci est établi par nature de charges (entretien, chauffage, eau...) et surtout doit porter uniquement sur des charges récupérables. Plus le décompte des charges récupérables est détaillé, plus il est facile à vérifier. À défaut, vous pourrez demander des explications et des justificatifs au propriétaire ou à son représentant si le logement est géré par un professionnel.

LETTRE TYPE

Demande de régularisation des charges

Nom, prénom,
adresse du locataire

À..., le...

Nom, prénom, adresse du bailleur

Lettre recommandée avec AR par précaution

Objet : demande de régularisation de charges

Madame, Monsieur,

Locataire de votre appartement au 462, rue Verlaine à Holimer, je verse depuis mon arrivée une provision sur charges mensuelles de 127 € sans avoir jamais reçu de décompte de régularisation des charges.

Je vous rappelle qu'aux termes de l'article 23 de la loi 89-462, les charges locatives récupérables doivent faire l'objet d'une régularisation au moins une fois par an.

Pour la bonne règle, je vous prie de bien vouloir me communiquer rapidement le décompte annuel par nature de charges pour chacune des années écoulées depuis la signature de mon contrat de bail, n'ayant pas fait l'objet de cette régularisation.

Je vous souhaite bonne réception des présentes que je vous fais parvenir par la voie recommandée de peur qu'elles ne s'égarer dans les services postaux. Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Signature

- *Outre le détail des charges et le montant de chacune d'elles, le décompte doit indiquer le mode de répartition des charges.* La loi sur les rapports locatifs n'ayant pas prévu de mode officiel de répartition, toutes les méthodes sont acceptées, pourvu que la clef de répartition soit équitable et indiquée clairement sur le décompte.

Les clefs de la répartition

En exigeant du bailleur qu'il communique à son locataire un décompte par nature de charges, la loi indique clairement qu'il n'y



Bon à savoir

Les dépenses qui font l'objet d'un comptage individuel (eau froide ou chaude, parfois chauffage) sont imputées au locataire en fonction de la consommation enregistrée à son compteur.

a pas lieu de retenir un critère unique, mais des critères distincts en fonction de chaque catégorie de charges. Or, la loi ne détaille pas les critères à retenir. De leur côté, les tribunaux exigent seulement que le système de répartition des charges soit équitable, compte tenu de l'utilité du service et de l'usage effectif par tel ou tel locataire.

Si l'immeuble est en copropriété, le calcul va, en pratique, s'appuyer sur le règlement de copropriété, qui fixe la répartition des charges en millièmes ou tantièmes. Les choses sont plus délicates lorsque l'immeuble appartient à un même bailleur, puisqu'il n'existe ni règlement de copropriété, ni tantièmes.

Dans ce cas, la plupart des bailleurs choisissent comme clef de répartition la surface du logement loué.

Un solde souvent en faveur du bailleur

Le relevé individuel des charges imputables au locataire affiche généralement cinq gros postes et le montant dû pour chacun, présenté sous la forme schématique suivante, étant bien précisé qu'il s'agit d'un exemple :

- charges générales comprenant notamment des dépenses de gardiennage, l'électricité des parties communes, les produits d'entretien ;
- impôts et taxes y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- charges d'ascenseur ;
- charges de chauffage, avec l'énergie du chauffage collectif ;
- charges d'eau froide comprenant notamment les consommations.

• *Dans la colonne « participation du locataire » (ou indiquée sous une autre formulation), le relevé totalise les charges dues pour l'année par le locataire au titre des charges récupérables. Les provisions appelées « provisions sur charges », versées par le locataire, sont également totalisées. Le bailleur compare ensuite le total des sommes dues avec le total des provisions versées par le locataire.*

• *Lorsque le total des provisions versées par le locataire est supérieur au total des charges qu'il doit, la situation lui est favorable puisqu'il y a un trop-versé qui sera soit déduit de son prochain loyer, soit remboursé par chèque ou virement. Cette situation se rencontre de plus en plus rarement.*

Le décompte de charges à la fin du bail

Le bailleur est tenu de livrer à son locataire le relevé individuel des charges récupérables, à la fin de l'année ou en pratique dans les mois qui suivent. Lorsque la location prend fin en cours d'année (peu importe l'auteur de la rupture), il convient d'établir le décompte de régularisation des charges sans attendre. Normal, ce compte a une conséquence directe sur le remboursement ou la rétention du dépôt de garantie.

Or, au moment où le locataire quitte les lieux, le montant réel des charges récupérables, notamment en copropriété, n'est pas forcément connu, ce qui rend difficile l'établissement de l'arrêté de compte.

En se basant sur les comptes de l'année précédente, le bailleur établit généralement un décompte de charges provisoire qu'il affine plus tard, poste par poste, lorsque sont connues les dépenses réelles.

La plupart des gros bailleurs institutionnels argumentent qu'il est impossible d'établir un décompte au moment du départ du locataire, puis une régularisation plus tard : trop lourd, trop contraignant.

Résultat : le locataire parti en cours d'année recevra son décompte de charges à la même date que les locataires encore en place.

Les bailleurs profitent un peu du vide de la loi qui ne prévoit pas ou si peu de sanction en cas de non-respect du délai de remboursement du dépôt de garantie.

- *À l'inverse, lorsque le total des provisions versées est inférieur à celui des charges dues, le résultat est en faveur du bailleur : cette somme est celle que le locataire doit payer au titre du rappel des charges récupérables.*

Contrôler le décompte des charges

.....

Même si le résultat du relevé annuel de charges est en sa faveur, le bailleur ne peut pas exiger du locataire qu'il paie immédiatement ce reliquat : il doit laisser passer un mois, temps utile au locataire pour vérifier les comptes dont on lui présente l'addition.

- *Après avoir reçu le décompte détaillé des charges récupérables, le locataire dispose, en effet, d'un délai d'un mois pour, s'il le souhaite, réclamer à son bailleur de le laisser consulter toutes les*

Comparez votre relevé de charges d'une année sur l'autre

À réception du relevé de charges, commencez par ressortir celui de l'année précédente afin de réaliser une salubre comparaison. Objectif, vérifier si des postes n'ont pas varié dans des proportions incompréhensibles : par exemple, la facture d'eau peut exploser par suite d'une fuite non connue ou correspondre pile poil à la période du ravalement.

Le poste gardiennage appelle un regard sans concession : vous découvrirez peut-être que l'on vous a facturé les indemnités de départ en retraite ou de licenciement, les frais de mutuelle et autres avantages prévus par la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeuble.

Le poste impôt mérite aussi quelque attention. Il pourrait révéler qu'on vous impute tout ou partie de la taxe foncière.

Les factures de produits d'entretien et d'ustensiles de nettoyage (éponges, balais, aspirateurs) peuvent aussi afficher un montant exagéré. Soit le bailleur a chargé la barque, soit il y a des abus quelque part.



Bon à savoir

Le syndic de l'immeuble est le mandataire des copropriétaires, il n'a aucun lien de droit avec vous. Il est inutile de lui téléphoner pour le questionner sur certains points du relevé de charges ou pour lui demander un rendez-vous : il ne vous répondra pas et ne vous recevra pas.

pièces justificatives : factures, contrats de services, fournitures, avenants, etc. Un bon moyen de vérifier que le propriétaire ne vous a pas imputé de charges qui lui incombent.

L'accès aux pièces justificatives nécessite un petit effort de votre part puisque vous devrez vous déplacer jusque chez le bailleur ou jusqu'aux bureaux de son mandataire chargé de gérer le logement. Il n'est en effet pas possible de demander qu'on envoie à

votre domicile les pièces justificatives. Vous ne pouvez pas non plus débarquer à l'improviste pour exiger que le propriétaire déballe tout. L'article 12-3° de la loi du 6 juillet 1989 précise que durant un mois, à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire. Si vous souhaitez consulter ces pièces, vous devrez demander un rendez-vous au propriétaire des lieux ou à son mandataire si la gestion du logement est confiée à un professionnel.

• *Pour éviter les malentendus, le bailleur a intérêt à informer le locataire de son droit de consultation des pièces justificatives par une phrase qui peut être rédigée ainsi : « conformément à l'article*

23-3° de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, afin de vous permettre une éventuelle vérification, le détail des charges récupérables et des pièces justificatives des dépenses est tenu à votre disposition dans nos locaux, pendant le délai d'un mois suivant le présent avis, sous réserve d'un rendez-vous préalable ». Que cette information figure ou non sur le relevé individuel des charges, le bailleur est obligé de satisfaire le locataire qui le demande.

Attention : locataires, exercez votre droit de consultation des pièces justificatives. Si fastidieuse qu'elle soit, la démarche n'est jamais inutile. Outre qu'elle permet de découvrir des erreurs commises de bonne foi, des dérives intentionnelles ou dues à un méconnaissance de la loi, elle montre aussi votre détermination à veiller sur vos droits.

Comment et quand contester les charges ?



Après avoir reçu une douloureuse en forme de rappel de charges à payer, vous avez exercé votre droit de contrôle des pièces justificatives, sans détecter d'anomalies. Cela ne signifie pas qu'il n'y a rien à trouver : le domaine des charges récupérables est si compliqué que même les spécialistes de la question ne s'y retrouvent pas toujours. Mais bon, en l'absence d'erreurs ou anomalies, il vous reste à sortir le chéquier pour régler le solde dû au titre des charges locatives.

En cas de difficultés financières, vous pouvez demander un échelonnement du paiement du rappel à payer. Le propriétaire n'est pas tenu d'accepter des délais de paiement, mais généralement il ne mettra pas d'obstacles à votre demande, car il sait que mieux vaut un paiement étalé que pas de paiement.

• *Parfois, ce n'est pas le manque d'argent qui pose problème, mais un désaccord sur le fond.* Vous pouvez refuser de payer le rappel de charges si :

- la demande de régularisation n'est pas appuyée d'un décompte détaillé ;
- le bailleur (ou son représentant) ne vous a pas permis de consulter les pièces justificatives ;
- les justificatifs des charges réclamées n'existent pas.

Du bon usage de la lettre recommandée

À part les cas où la loi le prévoit (congé, hausse de loyer, contestations, etc.), les situations où il y a du litige dans l'air ou encore lorsque les choses s'enlisent, que vous soyez locataire ou propriétaire, ne foncez pas tête baissée sur l'envoi en recommandé.

Pratique, facile, d'un coût modéré (autour de 5,50 €), preuve de la réalisation d'une démarche, la lettre recommandée reste quand même un mode de communication agressif, qui peut avoir un résultat contre productif.

En revanche, dans les cas où cette formule est prescrite par la loi ou lorsque la situation l'exige, il convient de préférer l'envoi en recommandé avec avis de réception (RAR), plus rassurant puisqu'il permet de prouver automatiquement la réception, le refus ou le non retrait de la lettre par le destinataire.

Avec l'envoi en recommandé sans avis de réception, si le destinataire prétend n'avoir jamais été avisé de l'envoi d'un recommandé, il sera nécessaire d'effectuer une petite démarche auprès du bureau de Poste pour qu'il fournisse la preuve qu'il a bien été présenté à son destinataire.

- *Il convient d'informer le bailleur des raisons et des postes de votre désaccord, par lettre recommandée avec avis de réception (voir lettre type page 108). S'il garde le silence ou maintient que ses comptes sont irréprochables, vous pouvez... ne rien faire, tout en continuant à payer votre loyer habituel et votre provision sur charges mensuelle.*

Devant le juge

À défaut d'obtenir le règlement de ce qu'il estime être son dû, le bailleur va, sans doute, vous mettre la pression sous forme de relances comminatoires, de commandement de payer, etc. Il peut également décider de porter l'affaire en justice devant la juridiction de proximité si l'enjeu est inférieur à 4 000 € ou, s'il dépasse ce plafond, devant le tribunal d'instance.

- *Plus question de rester sur votre chaise longue, vous devez vous défendre !* Vous pouvez mandater un avocat qui se chargera de tout. Si vous avez peu ou pas de ressources, l'aide juridictionnelle peut prendre en charge les honoraires de l'avocat, mais il est nécessaire de remplir un dossier pour la demander. Fini le temps où le bureau de l'aide juridictionnelle désignait le défenseur, vous pouvez choisir librement votre avocat, à condi-

LETTRE TYPE

**Contester
la régularisation des charges**

Nom, prénom,
adresse du locataire

À..., le...

Nom, prénom, adresse du bailleur

Lettre recommandée avec AR par précaution

Monsieur, Madame,

Le décompte annuel par nature de charges vient de me parvenir, je vous remercie de cet envoi.

La lecture de cet avis laisse apparaître que je suis redevable pour l'année... d'un complément de charges de... €.

Cette facturation qui m'est faite me semble contestable pour les raisons suivantes (*détaillez point par point en argumentant ce que vous contestez*) :

– consommation d'eau froide : le volume facturé pour la consommation des parties communes connaît une hausse inexpliquée ;

– remplacement de la chaudière intérieure : vous me facturez une quote-part du coût de remplacement de la chaudière de mon appartement, devenue définitivement hors d'usage. Il s'agit là d'une dépense de grosses réparations à la charge exclusive du propriétaire des lieux. Elle ne figure pas sur la liste officielle des charges récupérables publiée en annexe du décret 87-713.

Selon mes calculs, le montant des charges légalement récupérables est inférieur au montant total des provisions sur charges que j'ai versées au titre de cette même année. Par suite, le solde affiche un crédit en ma faveur, soit un trop versé de... € que vous voudrez bien me restituer dans les meilleurs délais ou m'autoriser à imputer sur un prochain loyer.

Je vous souhaite bonne réception des présentes que je vous fais parvenir par la voie recommandée de peur qu'elles ne s'égarant dans les services postaux.

Je vous prie de croire, Monsieur, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

Signature

tion qu'il vous accepte. Mais la présence de l'avocat n'étant pas obligatoire, rien ne vous empêche de vous défendre vous-même. Concrètement, il faudra vous rendre à l'audience du juge à la date fixée et coucher vos arguments et moyens de défense par écrit sur une note que vous allez rédiger sobrement,



Bon à savoir

Vous pensez qu'il est inutile d'adresser à votre adversaire une copie des lettres et documents reçus de sa part (les ayant envoyés, il en a forcément gardé une copie) ? Vous avez tort, l'envoi de pièces à l'adversaire porte aussi sur les documents qu'il vous a adressés.

appelée « conclusions ». Le mot est un peu impressionnant, mais il signifie simplement l'énoncé par écrit de vos arguments et prétentions. À l'appui de vos conclusions, vous devez joindre les pièces justificatives, c'est-à-dire les lettres adressées et reçues du bailleur, contrats, preuves des paiements, contrats, factures.

• *Quelques semaines avant l'audience devant le juge, il sera obligatoire de réaliser quelques menues formalités, notamment :*

- adresser au tribunal, en recommandé avec avis de réception ou déposer (contre reçu) un exemplaire de vos conclusions (voir encadré p. 134) et les originaux des pièces justificatives (conservez une copie de chaque document) ;
- envoyer sous la forme recommandée avec avis de réception à votre adversaire, donc à votre bailleur ou à son avocat s'il en a désigné un et qu'on vous a donné ses coordonnées, un exemplaire de vos conclusions, accompagné de toutes les pièces justificatives en copies.



Bon à savoir

Le bailleur peut réclamer un rappel de charges jusqu'à cinq ans en arrière. Le locataire dispose du même délai pour obtenir la restitution de charges indûment payées.

• *Si, lors de l'audience, vous avez déjà quitté le logement loué, il peut être judicieux de rappeler d'un mot, dans vos conclusions, les raisons de votre départ (j'ai obtenu un logement social, j'ai acheté une habitation, j'ai déménagé pour me rapprocher de mon travail, etc.). À défaut, le bailleur ou son avocat pourrait*

insidieusement laisser entendre que vous avez quitté le logement pour échapper au paiement du rappel de charges (cas vécu).



L'avis des tribunaux

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur doit, au moins une fois par an, faire les comptes en matière de charges récupérables, mais sans prévoir de sanction à l'égard des propriétaires oublieux volontairement ou pas. Toutefois, un propriétaire peut voir sa responsabilité civile engagée pour défaut de régularisation de charges, comme le montre cet arrêt récent de la Cour de cassation. À plusieurs reprises, une loca-

taire s'inquiète auprès de son bailleur de n'avoir reçu aucun décompte des charges et donc aucun récapitulatif débiteur ou créateur de sa situation. Cinq ans plus tard, le propriétaire des lieux réclame un rappel de charges correspondant à trois fois le montant total des provisions sur charges versées ! Les juges admettent le bien-fondé juridique de la demande, dans la mesure où le calcul est exact et justifié et accordent au bailleur les 9 326 € de rappel de charges qu'il réclame. Mais, estimant que le loueur a eu un comportement déloyal et brutal, les juges fixent le prix de sa négligence (et de sa responsabilité civile) à 10 000 € à verser à la locataire (*Cour de cassation, troisième chambre civile, n° 335, 21 mars 2012*).



Vos questions

• **Mon locataire soutient que c'est à moi de remplacer sa boîte aux lettres dégradée par des vandales. Qu'en pensez-vous ?**
Votre locataire a raison ! L'installation et le remplacement de la boîte aux lettres cassée incombe au bailleur, sans possibilité de récupération auprès de l'occupant des lieux.

• **Il y a quelques mois, la façade de l'immeuble où je suis locataire a été ravalée par un système d'hydro-gommage. À l'évidence, ces travaux ont consommé beaucoup d'eau. Le rappel de charges que je viens de recevoir comporte une somme importante au titre de la consommation d'eau. Est-ce normal qu'on me fasse participer à cette dépense ?**

Les frais de ravalement, de quelque nature qu'ils soient, incombent exclusivement au bailleur. Le propriétaire des lieux doit donc aussi prendre en charge la facture de l'eau consécutive à ces travaux. Il ne lui est pas possible d'imputer ces frais en tout ou partie au locataire.

• **Je loue une maison avec un jardin dont j'entretiens les arbustes que je taille régulièrement. En revanche, l'élagage d'un hêtre de taille imposante nécessite de faire appel à un élagueur professionnel. L'agence immobilière soutient que cette dépense est exclusivement à ma charge. Est-ce vrai ?**

Oui. Le décret relatif aux charges récupérables indique que pour un jardin dont il a l'usage exclusif, le locataire doit supporter les frais d'entretien courant, notamment taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes, remplacement des arbustes. Le coût de la coupe de ces branches hautes vous incombe en totalité.

• **Nous sommes six locataires d'un petit immeuble appartenant à une même personne. Chaque année, je demande à voir les justificatifs des charges et chaque année, la propriétaire promet de me rappeler pour fixer un rendez-vous, mais ne le fait jamais.**
Commencez par lui envoyer une lettre recommandée pour lui rappeler que vous avez à plusieurs reprises sollicité la fixation d'un rendez-vous à l'effet de consulter les pièces justificatives des charges locatives. Si cette propriétaire refuse ou ne répond pas, vous pourrez demander au tribunal d'instance du lieu où se situe le logement de prendre une injonction de faire l'y obligeant.

• **Notre bailleur, une grosse société, nous a remis un code secret nous permettant d'accéder par Internet à la quittance de loyer et à d'autres informations locatives. À chaque connexion, on nous prélève 1,50 € de participation aux frais. Est-ce normal ? Non.** Ces frais sont illégaux car ils n'ont pas été prévus par le décret listant les charges locatives récupérables auprès des locataires. La liste des charges est en effet limitative et tout ce qui n'y figure pas ne doit pas être réclamé aux locataires.

• **Est-il normal que la société foncière propriétaire de mon logement calcule les charges récupérables sur le montant TVA comprise des dépenses ?**

Oui. Longtemps, la jurisprudence a imposé aux bailleurs de calculer les charges récupérables sur le montant hors taxe. Un décret intervenu il y a quelques temps a mis fin à cette pratique. Désormais, les charges récupérables sur le locataire se calculent sur les montants figurant sur les factures TVA comprise.

• **Nous venons de louer une ancienne ferme qui n'a pas d'installation téléphonique. Le bailleur peut-il nous interdire de demander le raccordement au réseau téléphonique ? Qui de lui ou de nous paie les frais d'installation ?**

L'article L 35-1 du code des postes et des communications électroniques dispose que le propriétaire d'un immeuble ou son représentant ne peuvent s'opposer à l'installation téléphonique demandée par le locataire. Au cas présent, vous devrez supporter les frais de cette installation téléphonique. En revanche, quand le bail mentionne la présence d'une ligne téléphonique parmi les éléments équipant le logement, la dépense d'installation de la ligne incombe au bailleur.

Bye bye mon bail

Propriétaire et locataire ont chacun la faculté de poursuivre ou non la relation, mais la loi ne leur accorde pas la même liberté. Pour le locataire, la rup-

Sommaire

114 Une rupture facile
pour le locataire

119 Cinq options
pour le bailleur

126 Vente à la découpe, la
protection du locataire

ture n'attend pas le nombre des années. Il peut quitter à tout moment l'appartement ou la maison qu'il occupe sans avoir à justifier la raison de son départ.

Néanmoins, pour permet-

tre au propriétaire des lieux de se retourner et surtout de trouver un nouvel occupant, il lui faut annoncer son départ, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois avant la date de son déménagement. Un délai parfois ramené à un mois.

Le bailleur se trouve, par la force des choses, pris entre deux feux légaux contradictoires. L'article 544 du code civil lui certifie que son droit de propriétaire est absolu ; mais, pour empêcher, au nom de ce prin-



cipe, qu'il « mette dehors » son locataire au gré de ses humeurs ou de son intérêt pécuniaire, la loi recadre la liberté du bailleur en limitant à trois, pas une de plus, les situations où il peut rompre le bail. Même appuyée sur un bon motif, la reprise du logement ne peut se réaliser instantanément, un délai d'au moins six mois est laissé au locataire pour lui permettre de se retourner et retrouver un point de chute.

Vous avez signé un bail pour une durée de trois ans si le bailleur est un particulier ou six ans s'il s'agit d'une personne morale. Un contrat qui a un début et une fin, une date d'échéance ou un terme. Une échéance qui n'éteint pas automatiquement le contrat de location. Il se poursuit par tacite reconduction ou par renouvellement, assorti d'une hausse de loyer. Sauf si le bailleur décide de reprendre ou de vendre les lieux loués. Loin d'être anecdotique, la question de la reprise du logement hante tous les locataires ou presque, car chacun a au moins une fois dans sa vie reçu le si redouté congé l'obligeant à accepter cette vérité première : le statut de locataire est par nature précaire. Remplir scrupuleusement ses obligations ne garantit pas non plus au locataire qu'il ne sera pas un jour mis à la porte, le propriétaire des lieux ayant, en ce domaine, toujours le dernier mot. Mais peu importe qui, du locataire ou du bailleur, en est l'auteur : la rupture du bail oblige chaque partie à respecter une procédure précise.

Une rupture facile pour le locataire

.....

Contrairement au bailleur, le locataire n'est pas obligé d'attendre la date d'échéance de son contrat pour mettre fin à la relation locative.

• *L'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 lui permet de résilier son contrat de location à tout moment, sans avoir à motiver sa décision. À l'inverse du bailleur qui, lui, ne peut donner congé que pour des motifs dûment légitimés par la loi (voir plus loin).*

Attention : le droit de résilier le bail à tout moment n'emporte pas celui de partir au pied levé, du jour au lendemain. Locataire, vous devez informer à l'avance votre bailleur de votre volonté de partir. Pas n'importe comment : un coup de téléphone, un courriel, un SMS ou une lettre simple sont des méthodes inacceptables pour la loi. Le fait de quitter les lieux n'est pas non plus un congé au sens de la loi.

• *L'article 15-I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le congé (la volonté de résilier le bail) du locataire doit être noti-*

fié par lettre recommandée avec avis de réception au bailleur.
Ce formalisme permet de marquer le point de départ du délai de préavis qui, précise ce même article, « court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée » par le bailleur ou son représentant chargé de gérer le logement.

Trois mois de préavis pour partir

Né d'abord en droit du travail, le délai de prévenance, devenu au fil du temps délai de préavis (également appelé « *délai-congé* ») est aujourd'hui généralisé à toutes les branches du droit français.

- *En droit locatif, le délai de préavis désigne le temps qui s'écoule entre le moment où le bailleur est averti de la volonté de déménager du locataire et la date où ce dernier quitte les lieux.*

- *Fixer le délai de préavis idéal n'est pas simple :*

- trop long, il interdirait *ipso facto* au locataire de se trouver une nouvelle habitation locative ou tout au moins rendrait très compliquée l'envie de partir, sauf pour ceux dont les moyens financiers leur permettraient de réserver à l'avance un nouveau logement, tout en continuant à payer le loyer de celui qu'ils veulent quitter ;
- trop court, il mettrait en difficulté le bailleur qui pourrait se trouver privé de son revenu locatif du jour au lendemain.

- *Essayant de ménager la chèvre et le chou, la loi a fixé des délais de préavis qui font l'unanimité contre eux :* les locataires les jugent trop longs, les bailleurs les trouvent trop courts. Le délai imparti au locataire pour donner congé est de trois mois, le décompte étant réalisé à partir de la date de réception de la lettre recommandée adressée par le locataire au bailleur.

Un mois de préavis sous condition

Pour le locataire, le préavis de trois mois est la règle. Mais dans certaines situations d'urgence ou de précarité, il est ramené à un mois.

- *L'article 15-I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 énumère cinq situations, pas une de plus, où le locataire est autorisé à respecter un préavis d'un mois :*

- le locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) bénéficie du préavis d'un mois ;
- le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justi-



Bon à savoir

Ni la loi, ni les tribunaux n'exigent du locataire qu'il indique dans la lettre de congé le motif invoqué pour bénéficier du préavis réduit. Le locataire soucieux d'éviter d'inutiles polémiques a toutefois intérêt à indiquer d'emblée, dans sa lettre de congé, le motif sur lequel il s'appuie pour user de cette prérogative.

fié un changement de domicile. Peu importe si la mauvaise santé frappe le locataire signataire du bail ou son conjoint dont le nom n'y figure pas puisque celui-ci en est le cotitulaire légal, même s'il ne l'a pas signé.

Il n'est pas obligatoire d'utiliser ce droit uniquement au moment où la santé commence à se dégrader : un locataire malade depuis longtemps peut à un moment ou un autre faire valoir la nécessité de changer de domicile.

– des raisons professionnelles peuvent aussi permettre de réduire le préavis à un mois. Il en est ainsi en cas de perte d'emploi ou d'obtention d'un nouvel emploi consécutif à la perte du précédent poste. Sont concernés les cas de licenciement, de rupture conventionnelle d'un contrat de travail, de non-renouvellement d'un contrat à durée déterminée (CDD).

Attention : pas plus la démission que la fin d'un stage ne peuvent être considérés comme des pertes d'emploi autorisant le préavis réduit ;

– l'obtention d'un premier emploi ouvre droit au préavis d'un mois. En pratique, cette situation trouve rarement à s'appliquer, car pour louer le logement, le locataire a nécessairement dû présenter des justificatifs de ressources ;

– la mutation professionnelle d'un locataire ayant le statut de salarié autorise le préavis d'un mois. Peu importe que celle-ci soit imposée par l'employeur ou réalisée à la demande du salarié. Peu importe également que la mutation professionnelle concerne le locataire ou son conjoint. Il n'est pas non plus nécessaire qu'elle donne lieu à un changement de région ni même qu'une distance minimale sépare l'ancien et le nouveau lieu de travail.



L'avis des tribunaux

Un locataire donne congé de son logement moyennant un préavis d'un mois et argumente que l'état de santé de son épouse, âgée de plus de soixante ans et malade, nécessite un changement de domicile. Mais, selon le bailleur, soutenu par la cour d'appel, le congé abrégé s'applique uniquement au locataire titulaire du bail qui remplit la double condition d'être âgé de

LETTRE TYPE

**Donner votre congé
à votre bailleur**

Nom, prénom,
adresse du locataire

À..., le...

Nom, adresse du bailleur

Recommandé avec avis de réception

Madame, Monsieur,

J'ai décidé de quitter le logement que vous me louez. Je vous donne mon congé. Mon préavis légal étant fixé à trois mois, je compte déménager au plus tard le... (*date*).

La rédaction de l'état des lieux de sortie pourrait avoir lieu le... (*date*) à... (*heure*) avec remise des clés à la fin de ces opérations.

Je vous remercie de me confirmer que ces date et horaire rencontrent votre agrément ou, dans le cas contraire, de me joindre sur mon mobile au ... afin que nous puissions les adapter ensemble.

Pour un préavis réduit d'un mois, indiquez :

Un licenciement intervenu le... (*date*) me conduit à quitter le logement que vous me louez. Je vous donne donc mon congé et vous informe de mon intention de bénéficier du préavis d'un mois conformément aux dispositions de l'article 15-I alinéa 2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Vous trouverez d'ores et déjà justification de l'événement invoqué. Je vous contacterai prochainement pour fixer ensemble la date et l'heure de réalisation de l'état des lieux de sortie.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de ma parfaite considération.

Signature

plus de soixante ans et de présenter un état de santé précaire. Et, soutient encore le bailleur, la pathologie dont souffre l'épouse du locataire est très ancienne, la nécessité soudaine de changer de domicile ne peut être avancée. Saisie par le locataire, la Cour de cassation (3^e chambre civile, arrêt n° 3 du 5 janvier 2012) renvoie le bailleur et les juges d'appel à leurs chères études et rappelle que le préavis réduit peut être revendiqué par le locataire dont le conjoint cotitulaire légal a plus de soixante ans et présente

Préavis réduit pour les HLM

Lorsqu'il donne son congé, le locataire d'une HLM ou d'un autre logement du secteur social, doit respecter un préavis de trois mois ou d'un mois s'il se trouve dans l'une des situations prévues par la loi (raisons professionnelles, RSA, problèmes de santé d'une personne de plus de soixante ans...).

Deux exceptions à ce régime de droit commun :

– le préavis est d'un mois (*article L 442-6-3, code de la construction et de l'habitation*) lorsque le locataire se voit attribuer un autre logement par le même bailleur social que celui propriétaire du logement qu'il va quitter ;

– le préavis est de deux mois (*article L 353-15, code de la construction et de l'habitation*) si les deux logements sociaux (celui que le locataire quitte et celui où il va s'installer) n'appartiennent pas au même bailleur social.

En revanche, le locataire qui déménage d'un logement social pour aller vivre dans une habitation du secteur privé est tenu à un préavis de trois mois ou, exceptionnellement, un mois s'il se trouve dans une situation qui l'y autorise.

un état de santé justifiant un changement de domicile. Ce droit n'est pas subordonné à la nécessité soudaine de changer de domicile, précise également la Haute cour.

Les obligations du locataire pendant le préavis

Pendant la durée du préavis, même si vous libérez le logement avant le terme prévu, vous devrez payer les loyers et les charges jusqu'à la date précise d'expiration du préavis.

En revanche, aucun texte n'autorise le bailleur ou son gestionnaire à vous faire payer le mois dans son intégralité.

Le dernier loyer et sa provision sur charges seront calculés *au prorata* du nombre de jours séparant le 1^{er} du mois jusqu'à la date de votre départ. Si le préavis se termine par exemple le 8 juillet, vous devrez régler le loyer et les charges jusqu'au 8 juillet. Pas plus. La pseudo règle serinée avec aplomb ici ou là sur le mode « *tout mois commencé est dû en totalité* » est totalement illégale.

• *Lorsque l'habitation est relouée avant la fin du préavis, le locataire partant est redevable des loyers et charges uniquement jusqu'à la date où il a effectivement occupé les lieux (article 15-I, alinéa 3, loi du 6 juillet 1989).* Afin de permettre au propriétaire de trouver un autre candidat à la location ou d'organiser sa vente s'il profite de votre départ pour choisir cette option, vous devez laisser visiter le logement.

Pour mettre fin aux abus, l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 précise que ces visites ne sont possibles que pendant deux heures par jour et uniquement les jours ouvrables.

Cinq options pour le bailleur

Un jour ou l'autre, tout bailleur se pose des questions et essaie, c'est légitime, d'élaborer le meilleur plan possible pour ses intérêts. Rester dans l'investissement immobilier locatif ? En sortir ?

Mais, si le locataire peut partir à tout moment, le bailleur, lui, ne peut prendre position qu'à l'arrivée du terme du bail. Il peut choisir entre quatre possibilités : laisser le contrat de location se poursuivre par tacite reconduction ; le renouveler moyennant une hausse du loyer s'il est dans un cas prévu par la loi ; reprendre le logement pour le mettre en vente ou pour l'occuper ou y héberger certains proches. Le propriétaire des lieux doit faire connaître son choix au locataire au moins six mois avant la date d'échéance du bail, sauf si la location se poursuit par tacite reconduction sans aucun changement.

À ces quatre possibilités, s'en ajoute une cinquième : celle pour le bailleur de pouvoir mettre fin à un contrat en cours pour un « motif légitime et sérieux » en cas de faute du locataire, par exemple. Mais cette rupture avant terme est très encadrée.

❶ La reconduction tacite du bail

À l'approche du terme de son contrat de location, le locataire espère... le silence de celui qui détient les clés de son sort. Car, lorsque le bailleur ne délivre pas congé, ni ne fait aucune démarche en direction du locataire, le bail se poursuit par tacite reconduction. Ce terme juridique s'emploie quand il y a continuation automatique du contrat sans que les parties aient besoin de le dire, ni d'écrire quoi que ce soit.





Bon à savoir

Il n'y a pas de limite au nombre de tacites reconductions possibles : à chaque terme, le bail est reconduit pour la même durée et ainsi de suite. Locataires, pour repérer la reconduction tacite de votre contrat de location, fiez-vous au silence du bailleur : si le terme est dépassé sans qu'il ait exprimé quoi que ce soit, c'est que le bail a été reconduit.

- *En cas de reconduction tacite, on ne refait pas un nouveau contrat, ni un quelconque écrit : la reconduction se fait aux conditions du bail initial sans aucune modification. La durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques et de six ans pour les bailleurs personnes morales.*

- *Côté loyer, il n'y a aucun changement, la hausse à la date anniversaire chaque année continuera d'être calculée sur la base de l'indice de référence des loyers, dans la mesure où une clause de révision figure dans le bail.*

Attention : il est interdit de facturer des frais au locataire lorsque le contrat de location se poursuit par tacite reconduction.

② Le renouvellement du bail avec un nouveau loyer

Cette configuration est celle où le bailleur souhaite poursuivre la location en faveur du même locataire, mais aimerait bien donner un petit coup de pouce haussier au loyer. On parle alors de « *renouvellement* », c'est-à-dire qu'il s'agit d'un nouveau bail. À cette occasion, s'il apparaît que le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut le réévaluer. Mais la hausse de loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer à la date du renouvellement, révisé en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers. La hausse du loyer est également possible en cas de travaux importants réalisés par le propriétaire des lieux.

- *Le bailleur qui souhaite profiter du renouvellement du bail pour envisager une hausse du loyer doit respecter certaines formalités précises. Il doit commencer par s'assurer que la sous-évaluation qu'il compte invoquer est bien réelle. Pour cela, il doit recueillir des références, c'est-à-dire des cas existants de logements loués à des prix plus élevés que le sien.*

Les références à fournir au locataire sont au nombre de trois dans la généralité des cas et six pour les biens situés dans les agglomérations de Paris, Lyon, Marseille. Les logements pris

en référence doivent être comparables à celui dont le bailleur souhaite augmenter le loyer, être situés dans son voisinage et être en location nus depuis au moins trois ans.

L'anonymat n'a pas droit de cité. Le bailleur doit prouver que les logements pris en référence existent réellement. Pour cela, il doit fournir au locataire les adresses des logements pris en référence, leur date de construction, leur surface habitable, mais aussi leurs caractéristiques architecturales (ascenseur ou non, état des équipements, annexe comme un parking, mode de chauffage...), ainsi que le montant du loyer hors charges effectivement appliqué.

Une fois qu'il a en mains ces références, le bailleur adresse au locataire, au moins six mois avant la fin du bail, une proposition de renouvellement avec augmentation de loyer, sous la forme recommandée avec avis de réception.

Attention : la lettre recommandée est accompagnée des références des logements et de leurs caractéristiques et elle doit reproduire intégralement les dispositions de l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989. Le but est de permettre au locataire de connaître ses droits, notamment s'il est en désaccord avec la proposition.

• *À réception de la proposition de renouvellement de bail avec hausse de loyer adressée par votre bailleur, vous pouvez lui répondre ou non.*

▶ **PREMIER CAS :** vous êtes d'accord sur la sous-évaluation manifeste de votre loyer et décidé à accepter la hausse proposée. Vous devez, au plus tard dans les deux mois qui suivent, exprimer votre accord au moyen d'une lettre adressée à votre bailleur.

Attention : rien ne vous oblige à accepter la proposition de hausse du loyer que vous avez reçue. Vous pouvez, dans les deux mois suivant la réception de l'offre, adresser à votre bailleur une lettre exprimant votre désaccord ou lui faisant valoir une contre-proposition : accepter par exemple, une hausse de loyer moins élevée que celle envisagée.

▶ **SECOND CAS :** vous pouvez également ne rien faire, ne pas prendre position. Votre absence de réponse sera considérée comme un refus. Vous devez bien sûr continuer à payer votre loyer et votre provision sur charges à leur montant habituel.

• *Après votre refus implicite (vous n'avez pas réagi) ou explicite (vous avez franchement dit non) de la proposition de hausse*

de loyer, le propriétaire des lieux doit saisir, au plus tôt quatre mois avant le terme du contrat de location, la commission départementale de conciliation. Cette commission est un passage obligé : le propriétaire qui saisit d'emblée le tribunal verrait sa procédure rejetée, sans examen. La commission n'a pas de pouvoirs juridictionnels, elle ne juge pas. Elle tente de concilier les points de vue des deux parties en les convoquant à une audience au moins quinze jours avant la date de la rencontre.

- *Si la conciliation n'est pas possible, la commission rend un avis exposant les faits et les positions de l'un et de l'autre.* Cet avis n'a pas de caractère contraignant et ne peut imposer au locataire d'accepter la hausse de loyer.



Bon à savoir

Le bailleur ne peut pas tout à la fois faire une proposition de renouvellement du bail avec hausse de loyer et donner congé pour la même échéance du bail : le congé serait nul. En faisant une proposition de réévaluation du loyer, le bailleur accepte implicitement mais irrévocablement la poursuite de la location.

- *Le bailleur peut renoncer à son projet de hausse de loyer ou saisir le tribunal d'instance et produire l'avis de la commission.* Le juge n'est pas lié par l'avis de la commission, il peut refuser la hausse s'il constate que le loyer n'est pas manifestement sous-évalué ou que l'écart avec les loyers du voisinage est réel sans qu'il puisse être considéré comme manifestement sous-évalué.

- *Que la hausse de loyer soit convenue avec le locataire ou fixée en justice, son*

application a lieu par 1/3 ou par 1/6^e selon la durée du bail. Une hausse supérieure à 10 % est étalée par sixième annuel quelle que soit la durée du bail renouvelé.

Attention : à tous les stades de la procédure de hausse du loyer, le locataire n'a aucune raison ni intérêt à saisir la commission départementale de conciliation. Mieux vaut pour lui se réfugier dans une salutaire abstention.

③ Le congé pour vendre

En cours de location, la vente du logement n'est pas interdite. Simplement, il sera vendu au locataire ou cédé occupé à un tiers. La cession ne change rien aux droits du locataire, son bail se poursuivra jusqu'à son terme, personne ne peut l'obliger à partir avant. Un logement vendu occupé est généralement l'objet d'une décote de son prix de vente : plus la date d'échéance est éloignée,



Bon à savoir

Lorsque le bailleur est l'initiateur du congé, pour quelque motif que ce soit, le locataire peut partir à tout moment, sans avoir à observer le préavis. Il paiera le loyer et la provision sur charges, uniquement jusqu'à la date de son départ.

plus la décote sera élevée. Pour ne pas minorer sa valeur, le bailleur préférera donc le vendre inoccupé après avoir fait partir l'occupant des lieux. Pour cela, il doit donner congé (pour vente) au locataire pour la fin du bail en respectant tout le formalisme prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

- *La lettre de congé est adressée au locataire au minimum six mois avant*

le terme du bail et comporte impérativement le motif allégué, sans quoi le congé serait nul.

- *Le locataire bénéficie d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il est prioritaire pour se porter acquéreur du logement qu'il occupe.* Le congé donné par le bailleur équivaut à une véritable offre de vente : il doit, sous peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée.

Attention : la mention « *le logement loué* » ne suffit pas, l'offre doit indiquer la surface du local. S'il existe des éléments accessoires comme le parking, la cave, le jardin, etc., le prix doit être ventilé de manière à indiquer celui du logement et celui de l'annexe. Un appartement proposé à la vente avec son parking doit ainsi comporter deux prix distincts.



Bon à savoir

Lorsque plusieurs locataires sont titulaires du bail, le congé est délivré nommément à chacun d'eux. Dans un couple marié ou pacsé, chacun reçoit personnellement notification du congé, sauf si le mariage ou la signature du pacte n'ont pas été portés à la connaissance du bailleur.

- *Sous peine de nullité, la lettre de congé doit reproduire et non pas seulement photocopier, les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989* (qui détaillent le fonctionnement de ce congé). Le locataire dispose de deux mois pour prendre partie sur l'offre de vente qu'il a reçu.

- *L'achat ne l'intéresse pas et il exprime sa décision au bailleur :* il perd son droit d'acquisition. Si le locataire ne ré-

pond pas dans les deux mois suivant l'offre de vente, son silence équivaut à un refus d'acheter, son droit de préemption disparaît. Dans les deux cas, il devra partir à la date d'expiration de son bail. Mais s'il souhaite acquérir le logement, le locataire doit, par lettre recommandée avec avis de réception faire part au bailleur

Huissiers, mais aussi administrateurs de biens

En droit locatif, l'huissier de justice est généralement missionné pour aller livrer les mauvaises nouvelles de la part du bailleur à son locataire ou l'inverse. Bien souvent, le propriétaire des lieux lui demande d'intervenir pour récupérer des loyers impayés, constater des dégradations commises dans le logement. Le locataire le sollicite quand on veut lui imposer un état des lieux de sortie un peu trop à sens unique, pour constater l'état d'indécence du logement ou l'humidité qui le ronge.

Le potentiel de l'huissier de justice est pourtant plus large et varié dans le domaine immobilier, même si ces missions restent méconnues : bailleur, vous pouvez ainsi confier la gérance du ou des logements loués à un huissier de justice. Il assumera toutes les missions classiques d'un administrateur de biens comme la recherche du locataire, l'encaissement des loyers, les décomptes de charges, le suivi et l'entretien des lieux, la délivrance des congés, la rédaction des contrats, l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie, etc.

L'huissier de justice peut également exercer des fonctions de syndic d'immeubles en copropriété.

Pour en savoir plus, on peut s'adresser au groupement des huissiers de justice administrateurs de biens (GHJAI) ou à la chambre nationale des huissiers de justice : www.ghjai.fr

www.huissier-justice.org



Bon à savoir

Le locataire ne bénéficie pas de la priorité d'achat (droit de préemption) lorsque le propriétaire vend à l'un des membres de sa famille (parents jusqu'au quatrième degré), à condition que cet acquéreur occupe le logement pendant au moins deux ans.

de son acceptation au plus tard dans les deux mois suivant la réception de l'offre. Il dispose ensuite de deux mois pour signer l'acte de vente. Ce délai est porté à quatre mois si, dans sa réponse, le locataire indique qu'il entend recourir au crédit pour financer l'acquisition. Le délai total accordé au locataire pour mener à bien son achat est donc de quatre mois ou six mois s'il achète à crédit.

Attention : s'il décide de baisser le prix de vente du logement, le propriétaire (ou son notaire) a l'obligation d'en informer le locataire, afin qu'il puisse envisager d'acheter à ce nouveau prix. Cette pratique est popularisée sous le nom de « deuxième droit de préemption ».

4 Le congé de reprise pour habiter

À l'expiration du bail, le propriétaire peut reprendre le logement pour l'habiter, le faire habiter comme résidence principale par ses ascendants ou ses descendants ou par ceux de son conjoint. Ces bénéficiaires, énumérés à l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, sont notamment le conjoint du bailleur, ses enfants et petits-enfants, ses parents ou grands-parents.



Bon à savoir

Le bailleur qui craint de s'y perdre dans les délais et le formalisme rigoureux du congé peut charger un huissier de justice de délivrer le congé au locataire.

Attention : le congé pour habiter n'est possible que si le propriétaire des lieux est un particulier ou si le bien appartient à une SCI (société civile immobilière) familiale et que le logement doit devenir la résidence principale de l'un des associés de la SCI. Les loueurs institutionnels ne peuvent utiliser ce cas de reprise.

• *Pour que la reprise soit possible, le bailleur doit, au minimum, six mois avant le terme du bail, envoyer sous la forme recommandée avec avis de réception, une lettre de congé à son locataire pour lui annoncer son intention de reprendre le logement pour en faire sa résidence principale ou, si son intention est d'y loger l'un de ses proches, les nom et prénom de ce bénéficiaire ainsi que le lien de parenté (ma fille, mon fils, mon père...).*

5 Le congé pour motif légitime et sérieux



Bon à savoir

Lorsque le congé est motivé par un défaut de paiement des loyers, l'assignation à comparaître devant le tribunal d'instance (en vue d'obtenir la résiliation du bail) adressée au locataire, doit également être notifiée au Préfet de police du département du lieu où se situe le logement.

« Congé pour motif légitime et sérieux », le propos est élégant, mais sonne creux car jamais la loi n'indique ce qu'il faut comprendre par ces termes.

• *L'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 indique que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé peut être justifié par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Face à la légèreté superficielle du texte de loi, les tribunaux essaient de s'accorder sur la définition du motif légitime et sérieux, mais apprécient au cas par cas, sans généraliser. Le défaut de paiement des loyers est assurément un motif légitime et sérieux pouvant justifier*

ficielle du texte de loi, les tribunaux essaient de s'accorder sur la définition du motif légitime et sérieux, mais apprécient au cas par cas, sans généraliser. Le défaut de paiement des loyers est assurément un motif légitime et sérieux pouvant justifier

Ne donne pas congé qui veut

Cette démarche incombe normalement au propriétaire du logement loué. Ce qui pose la question de savoir si le congé délivré par le gérant du logement (administrateur de biens, agent immobilier...) est valable.

Le mandat de gestion général signé avec le gestionnaire du logement ne suffit pas à valider la démarche du gestionnaire. La vente d'un logement est un acte de disposition qui nécessite un mandat comprenant des clauses spéciales, notamment une mention expresse autorisant le gestionnaire à délivrer un congé pour vente.

Si l'intermédiaire immobilier n'a pas reçu ce mandat spécial, le congé qu'il délivre est frappé de nullité.

Dans tous les cas, le congé délivré par un mandataire doit, sous peine de nullité, mentionner les noms et adresses du propriétaire du logement.

Peu importe si le locataire connaît déjà largement ces coordonnées.

Les juges sont formels : si la lettre de congé ne comporte pas les coordonnées du propriétaire, le congé est nul.

la résiliation du bail en cours de location ou à l'arrivée de son terme. Ce congé s'exerce toujours sous le contrôle du juge, y compris lorsque le bail comporte une clause résolutoire prévoyant la résiliation automatique du bail.

Attention : la clause résolutoire n'est valable que si elle se limite à prévoir la résiliation automatique du bail pour l'un des trois motifs suivants : non-paiement du loyer, défaut d'assurance du logement loué, troubles de voisinage. Même dans ces trois cas, le juge peut refuser la résiliation du bail.

Vente à la découpe, la protection du locataire

.....

Depuis une quinzaine d'années, les gros propriétaires immobiliers sont pris d'une frénésie « vendeuse », qui les poussent à se débarrasser de leur parcs de logements.

Popularisé sous le nom de « vente à la découpe », ce système de ventes tout azimut concerne le cas où un même propriétaire décide de vendre au moins dix logements, loués ou non, situés



Bon à savoir

Le locataire âgé de plus de soixante-dix ans, dont les ressources ne dépassent pas une fois et demie le montant annuel du Smic, ne peut recevoir son congé que si lui est proposé un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités financières, dans la même commune ou une autre limitrophe (article 15-III, loi de 1989). Cette obligation de relogement ne s'applique pas si le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si, quel que soit son âge, il dispose de revenus annuels inférieurs à une fois et demie le montant annuel du Smic.

dans un même immeuble ou ensemble immobilier. Une protection spécifique des locataires a été mise en place par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, dite loi Aurillac.

- *Ces mesures protectrices s'appliquent à tous les locataires en place, sauf si la vente de plus de dix logements est consentie à un acquéreur qui s'engage à permettre à chaque locataire en place de disposer du logement pendant une période de six ans à compter de la signature de l'acte de vente.*

Ainsi, quand un immeuble comprenant au moins dix logements est vendu en bloc à un seul acquéreur qui s'engage à maintenir les locataires dans les lieux pendant au moins six ans, ces derniers ne peuvent pas revendiquer quoi que ce soit puisqu'on leur pré-

serve l'essentiel : la poursuite de la location.

En dehors du cas de vente en bloc avec maintien des locataires, la cession d'un ensemble d'au moins dix logements doit suivre pas à pas le chemin balisé par la loi.

- *La première étape a lieu sous forme de concertation et d'information des locataires en place, pour expliquer le projet de vente, et répondre à leurs questions.*

- *Le bailleur adresse ensuite à chaque locataire une offre de vente nominative comprenant toutes les informations lui permettant d'étudier la proposition : surface du logement, prix moyen du m², prix total, surface du logement et, très important, le critère de différenciation. Cela signifie qu'on doit lui dire pourquoi l'appartement du voisin est évalué à un prix plus faible que celui qu'il occupe.*

- *Les locataires vulnérables sont également informés de leurs droits spécifiques et de la poursuite de leur bail. Il s'agit notamment des personnes âgées de plus de soixante-dix ans et non redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).*

Le locataire ayant des revenus modestes, même s'il n'est pas âgé ni malade, doit se voir proposer un relogement correspon-

LETTRE TYPE

**Informez le bailleur
du décès de son locataire**

Nom, prénom, adresse
du proche du défunt

Nom et adresse du bailleur

À..., le...

Madame, Monsieur,

Mon oncle Léonard Dijon, locataire de votre appartement situé 490, rue Sainte-Barbara à Brest est décédé le... (*date*).

Aux termes de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de bail est résilié de plein droit à la date du décès.

Quelques semaines me sont nécessaires pour vider le logement, il m'est donc impossible de fixer dès maintenant la date effective de libération des lieux.

Je vous contacterai dans quelques jours afin que nous puissions fixer ensemble un rendez-vous nous permettant de réaliser l'état des lieux.

Bien entendu, le loyer et les charges récupérables vous seront réglés jusqu'au jour de la remise effective des clefs du logement.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Signature

quant à ses besoins et à ses possibilités. Comme dans n'importe quel congé pour vente, le locataire en place est prioritaire pour acquérir le logement qu'il occupe.



Vos questions

- **Je loue un logement meublé à un couple qui refuse de partir au prétexte que je n'ai pas envoyé de congé. Je pensais que la location meublée offre plus de souplesse que la location nue... Eh non,** la location meublée n'est plus le petit paradis juridique et fiscal qu'elle a été. Elle est devenue assez contraignante (*article L 632-1, code de la construction et de l'habitation*). Le propriétaire qui ne souhaite pas poursuivre la location doit en informer le locataire moyennant un préavis de trois mois et justifier ce refus par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution

La disparition

Le départ du locataire pour rejoindre sa dernière demeure ne met pas automatiquement fin au bail. La location se poursuit au profit de son conjoint, concubin, partenaire de Pacs, ascendants, descendants, personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. Si aucun de ces proches du défunt ne remplit les conditions ou ne souhaite la poursuite de la location, les héritiers du défunt n'ont pas à respecter de préavis et le loyer n'est dû que jusqu'à la date de restitution des clefs au bailleur. Ce qui n'empêche pas que l'état des lieux de sortie doit être réalisé.

En cas d'abandon de domicile par le locataire, le contrat de location se poursuit au profit des mêmes personnes précitées qui vivaient avec lui. Par abandon de domicile, il faut comprendre le départ définitif du locataire (un départ en maison de retraite, par exemple).

Lorsque plusieurs personnes revendiquent le droit à la poursuite du bail, c'est le juge qui désigne celle qui pourra rester dans le logement.

Que se passe-t-il lorsque le locataire s'évanouit dans la nature, disparaît sans laisser ni adresse, ni proches au domicile et ne paie plus son loyer ?

En théorie, rien. Le bail se poursuit et le propriétaire ne peut ni pénétrer dans le logement, ni le relouer. L'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 offre cependant une procédure allégée permettant au propriétaire de récupérer rapidement le logement. Le bailleur doit alors demander à un huissier de justice de mettre en demeure le locataire d'avoir à justifier qu'il occupe le logement. Si, un mois après cette mise en demeure, ce dernier ne réagit pas, l'huissier de justice pourra établir un état d'abandon du logement, appuyé d'un inventaire des biens laissés sur place par le locataire et de l'évaluation de leur valeur financière.

Muni de ce constat, le propriétaire pourra saisir le tribunal d'instance afin qu'il constate la résiliation du bail et ordonne la reprise du logement par son propriétaire. Le locataire dispose d'un mois pour s'opposer à la décision du juge. À défaut, le bailleur peut reprendre son bien.

par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Si un délai de moins de trois mois vous sépare de la date d'échéance du bail, c'est trop tard : la location est reconduite pour un an.

• Je reçois des appels téléphoniques intempestifs de l'agence immobilière chargée de la vente du logement dont je suis locataire. Elle exige que je sois disponible au pied levé. Ou que je lui laisse mon trousseau de clefs pour organiser les visites à sa guise. Est ce normal ?

Non. La loi prévoit que pendant le préavis, en vue de la vente ou de la relocation du logement, le locataire en place doit accepter



CE QUI VA CHANGER AVEC LA LOI DUFLOT

➔ Les règles du congé mieux harmonisées

Avec l'explosion des loyers dans les zones chères, des propriétaires bailleurs ou leurs mandataires donnent congé au locataire sous un motif légal et relouent à des prix plus élevés. Trop long, le délai de préavis dû par le locataire ne favorise pas la mobilité. Une modification partielle des règles du congé est à l'ordre du jour.

■ **Un nouveau cas de préavis réduit à un mois.**

Aux cas existants de préavis réduit à un mois, la loi en ajoutera un nouveau. Dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants, le préavis d'un mois devient obligatoire lorsque le congé est donné par le locataire.

■ **Indication du motif autorisant un préavis réduit.**

Le locataire qui entend bénéficier du préavis d'un mois doit, à peine de nullité, préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de sa lettre de congé.

■ **Indication du loyer payé par le précédent locataire.**

Inutile de faire partir un locataire dans l'espoir de relouer le logement plus cher. Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire sera obligatoirement indiqué sur le bail, dès lors que ce dernier aura quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

■ **Vente à la découpe de cinq logements au moins.**

La protection des locataires en place s'appliquera s'il y a projet de vente d'au moins cinq logements situés dans un même immeuble ou ensemble d'immeubles (au lieu de dix, actuellement).

■ **Protection des locataires âgés.**

Actuellement, le bailleur ne peut donner congé pour vendre, sans proposer un relogement au locataire disposant de ressources modestes et âgé d'au moins soixante-dix ans. Cette limite d'âge est abaissée à soixante-cinq ans. De sorte que la protection s'appliquera si le locataire a au moins soixante-cinq ans et remplit la condition de revenu. Cette protection ne s'applique pas si le bailleur dispose de ressources modestes et est âgé d'au moins soixante-cinq ans (au lieu de soixante ans, aujourd'hui).

les visites à raison de deux heures par jour ouvrable, au maximum. L'agence immobilière doit vous avertir à l'avance et trouver avec vous le moment propice. Elle ne peut exiger votre présence aux jours et horaires qui lui conviennent. Elle ne peut pas non plus exiger que vous laissiez vos clefs. Ces règles s'appliquent

à l'identique lorsque le propriétaire réalise lui-même les visites en vue de la vente ou de la relocation du logement.

• **J'ai envoyé mon congé au propriétaire, mais après des semaines de recherche, je n'ai toujours pas trouvé de point de chute. Puis-je annuler mon congé et rester dans le logement ?**

La loi n'accorde pas de droit de rétractation au locataire qui a donné son congé. En principe, vous devez partir à la date d'échéance de votre préavis. Mais si le logement n'est pas reloué ou vendu, vous pouvez négocier à l'amiable un délai supplémentaire pour quitter les lieux. Faites confirmer par lettre le petit « *rab* » qui vous est consenti. Si le propriétaire accepte, vous pouvez renoncer à partir. Mais il y a de fortes chances pour qu'il décide de vous faire signer un nouveau bail.

• **Je pense donner congé du logement dont je suis locataire et je me demande comment calculer le préavis de trois mois qu'il me faut respecter.**

La loi du 6 juillet 1989 dispose que le préavis se décompte à partir de la date de réception de la lettre recommandée par le bailleur. En application de l'article 641 du code de procédure civile, ce délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième, c'est-à-dire le même chiffre. Ainsi, un congé avec un préavis de trois mois envoyé par le locataire le 10 octobre sera en principe reçu le 12, et s'achèvera le 12 janvier.

• **Pendant mes deux mois d'absence, j'ai laissé mon appartement à une amie. À mon retour, le bailleur a soutenu que j'avais sous-loué sans son autorisation et veut me reprendre le logement. En a-t-il le droit ?**

Les baux contiennent toujours une clause d'interdiction de sous-louer et les bailleurs ne donnent pas leur autorisation. Mais lutter contre les sous-locations sauvages ne doit pas aboutir à empêcher le locataire d'héberger sous son toit des membres de sa famille ou ses amis. S'il s'agit d'un véritable hébergement, le propriétaire ne peut pas résilier votre bail. En revanche, en présence d'une sous-location, il peut y mettre fin. À condition qu'il prouve qu'il y a bien eu sous-location, de simples soupçons ou rumeurs ne suffisent pas. La même difficulté se rencontre avec les parkings : de nombreux locataires les sous-louent, en violation des interdictions contenues dans leur baux. Or, la sous-location non autorisée par le bailleur d'un parking, peut constituer un motif de résiliation du bail, si elle est prouvée.

LITIGES : SEPT MARCHES AVANT LE JUGEMENT

Un malentendu ou un désaccord avec votre bailleur ou votre locataire ? Charges, loyer, état du logement, restitution du dépôt de garantie, délai du préavis, travaux..., dans les rapports locatifs, les divergences sont inévitables. Avant de foncer tête baissée jusqu'au bureau du juge, il vous faut respecter quelques étapes.

► Exprimer à l'amiable ce que vous voulez

En droit français, on ne peut pas aller en justice sans avoir d'abord fait valoir ses droits à l'amiable. Commencez par énoncer votre désaccord ou votre refus ainsi que vos raisons, par téléphone, lettre simple ou courriel (en n'oubliant pas que courriel rime souvent avec poubelle !). Évitez de crispier inutilement votre interlocuteur en utilisant tout de suite l'artillerie lourde du recommandé. Il ne faut pas non plus oublier que la courtoisie reste quand même la valeur élémentaire qui peut adoucir les désaccords. Si votre interlocuteur vous oppose un non catégorique, ne tient pas sa promesse ou joue au roi (à la reine) du silence, passez à l'étape lettre recommandée avec avis de réception pour officialiser votre position.

► La mise en demeure

C'est une sorte de dernier avertissement adressé à votre interlocuteur pour lui faire part de votre détermination et de votre intention d'aller plus loin si vous n'obtenez pas satisfaction.

Envoyée sous la forme recommandée avec avis de réception, la lettre de mise en demeure doit être claire et concise. Elle rappelle brièvement les termes du désaccord et ce que vous attendez de votre interlocuteur.

► Réunir les preuves

Dès le début du désaccord, rassemblez et conservez tous les documents ayant un rapport avec l'objet du litige, notamment toutes les lettres reçues et envoyées, contrats, avenants, etc. En cas d'entretien verbal sur place ou

par téléphone au cours duquel votre interlocuteur prend un engagement, envoyez-lui aussitôt un mot pour lui dire en substance « *j'ai bien noté que vous acceptez de... (remplacer la chaudière hors d'usage, régler le loyer arriéré, etc.)* ».

► L'huissier de justice en éclaireur

Envoyer l'huissier de justice (pas si cher qu'on le croit) dire deux mots à votre interlocuteur suffit parfois à débloquer la situation : un commandement de payer au locataire réclamant des loyers impayés, une sommation interpellative au bailleur qui se fait tirer l'oreille pour remplacer la chaudière hors d'usage, etc.

► Engager un procès... ou pas

Généralement, celui qui veut obtenir quelque chose a intérêt à engager un procès. À l'inverse, celui à qui on réclame quelque chose n'a pas avantage à saisir la justice. Réfléchissez bien avant de franchir le pas conduisant au juge. Le tribunal compétent est toujours celui dont dépend géographiquement la maison ou l'appartement loué. Quelle que soit la nature du litige opposant le bailleur et le locataire, il s'agit du tribunal d'instance, sauf dans un cas : le juge de proximité est compétent lorsque la demande porte sur la restitution du dépôt de garantie d'une location vide dont le montant ne dépasse pas 4 000 €.

► Contacter le juge

- **Par déclaration au greffe** : c'est un moyen simplissime pour saisir la justice, mais uniquement si la demande est chiffrée ou chiffrable et ne dépasse pas 4 000 €. Les formulaires de déclaration au greffe sont disponibles au greffe de chaque tribunal et téléchargeables à l'adresse www.formulaires.modernisation.gouv.fr

Attention : ne vous trompez pas : il existe un formulaire intitulé *Déclaration au greffe de la juridiction de proximité* et un autre dénommé *Déclaration au greffe du tribunal d'instance*. Le greffe (le secrétariat en quelque sorte) est commun aux deux juridictions et se trouve dans les bureaux du tribunal d'instance.

- **Par lettre** : vous pouvez aussi, pour les litiges inférieurs à 4 000 €, saisir le juge au moyen d'une lettre que vous rédigez en y indiquant toutes les informations utiles ainsi que vos conclusions (*voir modèle p. 134*).
- **Par huissier** : dans les autres cas, il convient de s'adresser à un huissier de justice qui délivrera une assignation à toutes fins, une sorte de citation pour inviter votre adversaire à se présenter devant le juge.

Attention : vous devrez, dans tous les cas, acquitter une taxe de 35 € sous forme d'un timbre fiscal à apposer sur la déclaration ou la lettre utilisée pour saisir la justice ou facturé par l'huissier.

Bonne nouvelle, ces frais de 35 € (im)popularisés sous le nom de « *taxe justice* » seront définitivement supprimés en 2014.

MODÈLE

Exemple de conclusions

Conclusions de monsieur Richard FROMAGE, locataire au 456, rue Jacques-Prévert à Lannion (Côtes-d'Armor)

Le défendeur ⁽¹⁾ a quitté les lieux après la délivrance d'un congé par le bailleur *Ou encore :* le défendeur a quitté les lieux après avoir donné son congé et fait l'acquisition d'une résidence principale, trouvé une location plus adaptée à ses revenus, à son état de santé... ⁽²⁾ (pièce n° 1).

Un commandement de payer a été envoyé par le bailleur le... (*date*).

L'impayé concerne la régularisation de charges de l'année... (*précisez*) d'un montant de... (pièce n° 2).

La régularisation de charges a fait l'objet de lettres de contestation adressées au bailleur par le locataire. Ces lettres, envoyées sous la forme recommandée avec avis de réception, n'ont jamais reçu de réponse de la part du bailleur *Ou encore :* la réponse du bailleur n'a pas répondu aux questions posées par le défendeur. (pièce n° 3).

..... *Vous devez ici expliquer en quelques lignes le fond de l'affaire et les raisons de votre contestation.*

PAR CES MOTIFS, plaise au tribunal

- d'annuler purement et simplement l'impayé de charges, celles-ci n'étant pas prouvées ;
- de condamner ... (*nom du bailleur*) à verser à Monsieur ... (*indiquez vos nom et prénom*) la somme de 300 € au titre de dommages et intérêts et la somme de 400 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- de laisser à la charge de ... (*nom du bailleur*) les entiers dépens de l'instance.

NB : (1) *si vous êtes attaqué, vous êtes le défendeur, la défenderesse pour une femme. Si vous prenez l'initiative du procès, vous êtes le demandeur, la demanderesse.*

(2) *On indique le motif du départ afin que le bailleur ne puisse soutenir que vous avez quitté les lieux pour ne pas payer ce qu'il vous réclame.*

Jurisprudence

Surface habitable non conforme

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 28 novembre 2012.

Pourvoi n^o: 11-25874 (non publié au bulletin).

Arrêt attaqué (Rennes, 7 juillet 2011)

M. Albert loue un appartement par l'intermédiaire du cabinet Diard immobilier, moyennant un loyer de 340 € par mois.

Il constate ensuite une réalité largement différente de la fiche descriptive que lui a remise l'agence. En effet, cet appartement ne comporte pas de placard dans la chambre et – plus grave encore – il offre une superficie de 27 m² au lieu des 35 m² mentionnés sur le bail.

Dans ces conditions, M. Albert assigne son propriétaire et la société Diard en réparation, pour obtenir une juste indemnisation de son préjudice.

La cour d'appel de Rennes rejette la demande de ce locataire de façon tout à fait cavalière sur le plan juridique. En effet, d'après la cour, M. Albert ne démontrerait pas que :

- la surface habitable constituait un facteur déterminant de son consentement à la location ;
- le loyer avait été fixé par référence à la surface habitable du bien loué (comme s'il ne s'agissait pas d'un usage reconnu !).

Le bailleur n'ayant pas respecté la fiche descriptive du contrat, c'est plutôt à lui qu'il incombait de prouver qu'une telle différence de superficie et son incidence sur le montant du loyer auraient été sans importance pour son locataire.

Compte tenu des éléments de cette décision et de l'absence de réponse aux arguments de M. Albert soutenant qu'un mois et demi après son départ le nouveau loyer avait été ramené à 280 € par mois (contre 340 € pour lui), la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel de Rennes et condamne le cabinet Diard immobilier ainsi que le bailleur propriétaire à verser à M. Albert la somme globale de 1 500 €.

Lorsqu'un bailleur met un bien immobilier en location – *a fortiori* avec le concours d'un professionnel de l'immobilier – il ne peut impunément travestir la réalité en mentionnant des caractéristiques inexistantes : existence d'un placard, superficie fortement exagérée...

Dans cette hypothèse, ce bailleur – et le professionnel qui l'a aidé dans cette manœuvre – devront en rendre compte devant la justice. Tous les bailleurs doivent d'ailleurs légalement indiquer la surface annoncée dans le contrat de bail. En revanche, il est hautement regrettable que la loi n'impose pas systématiquement à tous les bailleurs une justification incontestable de cette surface.

La Cour de cassation juge qu'il incombe aux auteurs de distorsions de la réalité, de démontrer qu'elles n'ont aucunement affecté la décision du locataire. Sous peine d'être condamnés à l'indemniser. C'est la moindre des choses...

Mise en conformité d'un logement insalubre

*Cour de cassation, 3^e chambre civile, 18 mai 2011.
Pourvoi n° 10-13584, cassation partielle (non publié au bulletin)*

Les locataires d'un appartement délivrent congé le 31 janvier 2009, puis quittent les lieux le 28 février sans régler les loyers courant jusqu'au bout du délai de préavis.

Ils sont alors assignés en paiement par le propriétaire, perdent en appel, puis se pourvoient en cassation.

La Cour suprême juge que la cour d'appel a justement condamné ces locataires à régler les loyers en attente de paiement.

Cependant, la Cour de cassation ne donne pas totalement raison aux propriétaires.

En effet, les locataires du logement incriminé avaient assigné en 2007 les propriétaires devant le tribunal d'instance pour qu'ils soient condamnés à réaliser des travaux rendus nécessaires par l'état de dégradation de leur logement. En particulier les grosses réparations relatives à l'étanchéité des murs et de la toiture. Ils demandaient également que le montant du loyer soit réduit de moitié à compter de la date à laquelle l'autorité administrative avait constaté l'état défectueux du logement, soit en 2004. Demande rejetée par la cour d'appel de Versailles.

La Cour suprême rappelle, en revanche, que la demande des locataires d'une réduction du loyer à compter du 1^{er} juillet 2004 était fondée sur l'état d'insalubrité du logement loué. En effet, selon les locataires, ce dernier ne répondait pas aux obligations légales de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 avant que les bailleurs ne réalisent les travaux leur incombant.

Elle censure donc la décision de rejet, par la cour d'appel de Versailles, de la demande des locataires de voir leur loyer réduit de moitié à compter du 1^{er} juillet 2004 ainsi que celle leur ordonnant le paiement intégral des loyers échus de janvier 2007 à 2009. Les propriétaires sont donc condamnés aux dépens et doivent verser la somme globale de 1 500 € à leurs locataires.

La loi du 13 décembre 2000 mentionne que si un logement n'est pas décent, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail en cours tandis que le juge peut déterminer la nature des travaux à réaliser, leurs délais d'exécution et réduire le montant du loyer, suspendre son paiement, ainsi que la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. ■

Alain Farshian

Médicaments sur Internet, c'est parti

Les règles de la vente de médicaments sur Internet sont désormais connues : l'arrêté qui en précise la mise en application a été publié au *Journal officiel* du 23 juin. Les sites déjà en service, comme l'avait autorisé la réglementation européenne, ont eu jusqu'au 12 juillet 2013 pour s'y conformer.

Concrètement, pour vendre des médicaments en ligne, un pharmacien aura quelques obligations à respecter. Son site doit en premier lieu avoir reçu l'aval de l'Agence régionale de santé dont relève l'officine. L'identité de son commerce devra être clairement affichée.

Quant à la vente en elle-même, elle se fait par le biais d'un onglet dédié aux médicaments, afin d'éviter qu'ils ne soient noyés au milieu des produits de parapharmacie. Au sein même de cet onglet, il n'y a ni publicité, ni forum de discussion. Les seuls liens possibles sont ceux des autorités sanitaires et de l'Ordre des pharmaciens. Cette séparation des espaces de vente n'empêche pas d'acheter des produits de parapharmacie et des médicaments lors d'une même commande.

Avant l'achat, chaque client se voit obligatoirement soumettre un questionnaire précisant le sexe, le poids, l'âge, les traitements en cours, les allergies et, pour les femmes, l'allaitement ou la grossesse. S'il n'est pas rempli, les médicaments ne seront pas délivrés. Ces informations sont censées aider le pharmacien à détecter d'éventuelles contre-indications. Ce dernier doit valider le questionnaire avant d'accepter la commande et, à chaque nouvelle commande, le questionnaire devra être réactualisé. Les patients, à qui la notice est systématiquement proposée, ont la possibilité de poser des questions complémentaires.

Toutes ces précautions sécurisent la délivrance d'un point de vue sanitaire. Sur le plan commercial, les demandes de l'UFC-Que Choisir ont été prises en compte : il a ainsi été décidé que les pharmaciens sont autorisés à pratiquer sur Internet des prix différents de ceux affichés en officine. Ce qui leur laisse toute latitude de baisser les prix, au bénéfice des consommateurs.

Rappelons que, suite à une décision en référé du Conseil d'État, tous les médicaments délivrables sans ordonnance sont concernés par la vente sur Internet et pas seulement ceux présentés en accès direct devant le comptoir des pharmacies.

Environnement

Laissez trier les p'tits papiers

« *Triez vos journaux, revues, magazines* », c'est la consigne qui figure encore sur une multitude de conteneurs et de poubelles de tri sélectif. Pourtant, les techniques de désencrage et de recyclage ont beaucoup évolué depuis les débuts du tri sélectif en 1992 et elles acceptent aussi bien les feuilles volantes, les cahiers, les enveloppes, les annuaires, les catalogues et les prospectus que les journaux et les magazines. Mais, jusqu'à présent, les consignes de tri n'ont pas suivi cette évolution technologique, si bien que le taux de recyclage du papier reste à la traîne en France, 47 %, contre 64 % en Espagne, 69 % au Royaume-Uni, 72 % en Suède et même 75 % en Allemagne. Ce gâchis qui consiste à brûler et à enfouir une majorité de papiers au lieu de les recycler aurait pourtant pu être évité, puisque selon un récent sondage TNS Sofres, 90 % des Français jugent que le papier est le déchet le plus simple à trier. Il aurait suffi de leur dire que c'était faisable !

Enfin, mieux vaut tard que jamais. Écofolio, l'équivalent d'Éco-Emballages pour les papiers, va lancer une campagne de pub sur le thème « *Tous les papiers se trient et se recyclent* » et faire écrire cette consigne sur les bacs de tri sélectif et dans les guides de tri distribués localement.

Reste à optimiser les coûts de collecte et de tri, bien plus élevés en France que chez nos voisins plus performants en recyclage. La faute à la poubelle de tri sélectif, qui collecte à la fois les emballages et les papiers. Cette collecte en mélange dégrade la qualité des papiers et impose un tri plus poussé. Imposée par Éco-Emballages aux premiers temps du tri sélectif, cette solution coûte très cher. 500 € la tonne de papier en mélange contre 200 € si le papier n'est pas mélangé aux emballages et même 100 € seulement si on le collecte en apport volontaire plutôt qu'en porte-à-porte. Malheureusement, 57 % de la population est desservie par le système le plus onéreux et le moins efficace, la collecte en mélange ! Les élus locaux ont du grain à moudre pour réduire les coûts...

En attendant cette optimisation, jeter tous ses papiers dans le bac sélectif ou les porter au conteneur « *journaux et magazines* » est un geste environnemental utile.

Le papier se recycle cinq fois, c'est autant d'arbres qu'on n'aura pas à abattre.

Environnement

La ouate, c'est coton !

La ouate de cellulose a beau être un isolant performant, à la fois efficace et écologique, il faut avoir les nerfs solides pour travailler dans ce secteur en France.

En tout juste un an, les fabricants ont dû respecter deux réglementations successives parfaitement contradictoires. Les experts de la Commission des avis techniques ont pris deux décisions contraires en un temps record. Du jamais vu, qui a mis toute une filière industrielle en péril et causé de graves problèmes aux consommateurs clients.

Le premier acte s'est joué en juin 2012. La Commission des avis techniques, qui siège au Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB), interdit alors de traiter la ouate de cellulose aux sels de bore. Motif : ceux-ci sont classés toxiques pour la reproduction. C'est vrai, mais ils restent autorisés comme ignifugeant des isolants. Ils ne sont pas émissifs, ce qui évite tout risque pour les occupants. Les pays dans lesquels la ouate de cellulose s'est imposée comme un isolant de premier ordre depuis plusieurs décennies y ont recours. Mais en France, pour d'obscures raisons, la Commission des avis techniques fait du zèle. Les fabricants sont donc contraints d'abandonner les sels de bore et de passer aux sels d'ammonium.

Dès le mois d'octobre, les plaintes affluent. Des particuliers qui viennent de faire poser de la ouate de cellulose sont obligés de quitter leur logement devenu irrespirable car envahi par de fortes odeurs d'ammoniac.

Acte II : c'est le branle-bas de combat. Acculée face à sa décision désastreuse, la Commission des avis techniques fait marche arrière. Dès le mois de novembre, elle ré-autorise les sels de bore. Les fabricants, qui avaient dû modifier leur processus de production quatre mois avant, le changent à nouveau !

L'acte III vient de se jouer début juillet. Le ministère de la Santé a publié un arrêté qui interdit... la ouate de cellulose traitée aux sels d'ammonium, tout juste un an après que la Commission des avis techniques l'a imposée ! L'arrêté exige même le retrait des lieux de vente et le rappel des produits non encore posés. La ouate de cellulose traitée aux sels de bore redevient la référence, les consommateurs peuvent être rassurés.

Cette affaire démontre les défauts du système de certification des isolants à la française. Aux mains du CSTB et d'une Commission des avis techniques qui cultive l'opacité au point de refuser de publier l'identité de ses membres, il est d'un autre temps. Une réforme s'impose pour que l'évaluation des isolants se fasse en toute transparence.

INDEX ALPHABÉTIQUE

A

Aide personnalisée au logement (APL) 85, 88
Allocation de logement
• *familial* (ALF) 86, 88
• *social* (ALS) 86
Annonce locative 23
Ascenseur 94
Assurance de responsabilité locative 53, 54, 55

B

Bail 13, 14, 24, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 66, 104
• à durée réduite 39, 40, 41
• *clauses interdites* 42
• *mentions obligatoires* 33
• *renouvellement* 75, 77, 84, 119, 120, 121, 122
• *résiliation* 29, 114
• *verbal* 33
Bailleur 33, 34
Boîte aux lettres 110

C

Caution 25, 47
Charges
• *décompte* 100, 101, 102
• *locatives récupérables* 83, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 109
• *pièces justificatives* 106, 111
• *provision pour charges* 41, 92, 98, 99, 100, 103, 121
• *rappel de* 109, 110
• *régularisation annuelle* 100, 101, 104, 108
• *relevé* 105, 106
Chauffage 94
Clause
• *de solidarité* 40, 81
• *résolutoire* 126
Colocation 34, 40, 80, 81

Combles

non aménagés 35
Commission d'agence 25
Concubin 34, 35, 81
Congé 14
• *pour vendre* 122, 123, 130
• *pour habiter* 125
• *pour motif légitime et sérieux* 125
Conjoint 34, 79
• *décès/abandon du domicile* 35, 80
• *mariage* 79
Contrat de location (*cf. bail*)
Copropropriété 36, 48

D

Dégradations 49, 50
Dépôt de garantie 41, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 64, 104
Désinsectisation 98
Détecteur de fumée 96
Dettes locatives 79, 80, 87
Diagnostics techniques 43
Digicode/Interphone 96
Discrimination 23
Domiciliation 36, 37
Droit de préemption 123, 124

E

Eau 94
Espaces verts 95
État des lieux 28, 50, 51, 62-71, 117
• *contradictoire* 62
Étudiant 38
Expulsion 82, 85, 87

F

Fonds de solidarité logement (FLS) 85, 87

Frais

• *d'agence* 28
• *d'entretien* 95

G

Gardien 98
Garantie universelle des loyers (GuL) 84
Gestion locative 27, 97

H

Habitation
• à loyer modéré (HLM) 9, 14, 15, 16, 20, 93
• *principale* 34
Huissier de justice 68, 69, 70, 124

I

Indice de référence des loyers (IRL) 76, 77, 78, 88, 120
Indivision 38
Insalubrité 20

J

Jardin 110
Jouissance exclusive 35
Juridictions de proximité 58

L

Local commercial 9
Locataire
• *décès* 80, 128, 129
• *départ anticipé* 66
Location meublée 13, 27, 29, 93
Logement
• *décent* 20, 21, 28
• *de fonction* 15
• *destination des lieux* 36
• *entretien courant* 51
• *loi de* 48 9, 10, 11, 12
• *sociaux (HLM)* 9
• *sous-occupé* 15

• *vacants* 75

Loi sur les rapports
locatifs 9

Loi de 1989 8, 17, 32

Loi Duflot 20, 28, 32,
35, 54, 57, 64, 84, 99, 130

Loyer 74, 75, 79, 81, 82,
83, 84, 85, 87, 92

• *médian* 84

• *frais d'appel* 83

• *révision du* 10, 12, 13,
41, 76, 77, 78, 84, 88,
89, 122

• *sous-évalué* 76, 77, 78,
120, 121

M

Maintien dans les lieux
(droit de) 12, 16

Mandataire 33, 34

Marchands

• *de listes* 26, 28

• *de sommeil* 20, 28

Menues réparations 51, 95

O

Ordures ménagères
(TEOM) 96, 98

P

Pacte civil de solidarité
(Pacs) 34, 80

Parking 17

Parties communes 76,
77, 94, 95

Perte d'emploi 116

Personnel
(dépendances de) 95

Plan d'exposition
au bruit 37

Plan de prévention des
risques naturels 37

Préavis 115, 116, 117

• *réduit* 116, 117, 118, 130

R

Ravalement 110

Règlement de copro-
priété 36, 37

Relocation 75, 77, 84

Relogement

(obligation de) 127, 130

Réparations locatives
51, 52

Reprise du logement
10, 11, 16

Résidence principale
13, 38, 86

S

Siège social 36

Société civile immobi-
lière (SCI) 38, 88, 88

Solidarité (dettes) 79, 80

Surface habitable 35

T

Taxe

• *de balayage* 96, 97

• *foncière* 96, 98

Travaux

• *d'amélioration*
75, 76, 77

• *d'économie*
d'énergie 77

• *de réhabilitation* 21

Troubles de
voisinage 36

U

1 % logement 17

V

Vente à la découpe 41,
126, 127, 130

Vétusté 50, 51, 52

L'UFC-QUE CHOISIR DANS VOTRE VILLE

La force de l'UFC-Que Choisir, ce sont ses quatre publications, son site Internet et ses deux cents associations locales animées par des bénévoles compétents. Ils tiennent régulièrement des permanences pour vous conseiller et vous informer. Dès aujourd'hui, adhérez à votre association locale et complétez le coupon ci-dessous en joignant un chèque de 28 € minimum pour la première adhésion.

Nom..... Prénom

Adresse.....

Code postal..... Ville.....

UFC-QUE CHOISIR - 233, Bd Voltaire 75555 - Paris Cedex 11



NOS ASSOCIATIONS LOCALES

Les associations locales UFC-Que Choisir sont composées de militants de la consommation et de responsables bénévoles. Elles fournissent documentation, conseils juridiques et techniques et informent leurs adhérents.

01 AIN

▶ AGLCA - Maison de la vie associative
2, Boulevard Irène-Joliot-Curie
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 22 58 94

02 AISNE

▶ 2, rue Deflandre
02200 SOISSONS
03 23 59 06 45

03 ALLIER

▶ 8, place Jean-Jaurès
03100 MONTLUÇON
04 70 05 30 38

▶ 42, rue du Progrès
03000 MOULINS
04 70 20 96 30

04 ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

▶ 6, rue Montaigu
04100 MANOSQUE
04 92 72 19 01

05 HAUTES ALPES

▶ Résidence "Le Saint-Denis"
7, passage Montjoie
05000 GAP
04 92 44 37 13

06 ALPES-MARITIMES

▶ UFC-Que Choisir
Antenne Nice-Marseille
11, rue de la Liberté
06100 NICE
04 93 04 58 18

07 ARDÈCHE

▶ La Gare
Maison des associations
07200 AUBENAS
04 75 39 20 44

08 ARDENNES

▶ BP 561
08004 CHARLEVILLE-
MEZIERES CEDEX
03 24 53 70 17

09 ARIÈGE

▶ Maison du Couserans
Place Alphonse Sentein
09200 ST-GIRONS
05 61 66 03 66

11 AUDE

▶ 89, rue de Verdun
11000 CARCASSONNE
04 68 47 64 00
▶ 118, route d'Armissan
11000 NARBONNE
04 68 32 68 72

12 AVEYRON

▶ 21, rue des Fasquets
12100 MILLAU
05 65 61 20 52
▶ Caserne Burloup
Résidence Universitaire
12000 RODEZ
05 65 77 00 01

13 BOUCHES-DU-RHÔNE

▶ 4, place Coimbra
Le Félibrige Bt B
13090 AIX-EN-
PROVENCE
04 42 93 74 57
▶ Centre Social MPT
rue du vieux Moulin
13220 CHATEAUNEUF
LES MARTIGUES
04 42 79 84 50
▶ Chemin de la Croix
Les Peupliers
13800 ISTRES
04 42 55 50 86

▶ 5, rue Colbert
13001 MARSEILLE
04 91 90 05 52
▶ 8, boulevard Joliot-Curie
13500 MARTIGUES
04 42 81 10 21

▶ Maison des associations
2, chemin du Couvent
13700 MARIGNANE
04 42 31 07 69
▶ 107, rue de Bucarest
BP 260
13666 SALON-DE-
PROVENCE CEDEX

04 90 42 19 80
▶ Maison du Droit
Quartier Plantier
13127 VITROLLES
04 42 89 03 31

14 CALVADOS

▶ 24, rue des Bouchers
14400 BAYEUX
02 31 22 82 27
▶ 19, quai de Juillet
14000 CAEN
02 31 86 32 54
▶ Centre socio-culturel CAF
Rue Anne-Morgan
14500 VIRE
02 31 67 73 66

15 CANTAL

▶ 16, rue Arsène-
Vermenouze
15000 AURILLAC
04 71 48 58 68

16 CHARENTE

▶ Logis Lunesse
7, avenue Paul Desfarges
16000 ANGOULÈME
05 45 95 32 84

17 CHARENTE-MARITIME

▶ 3, rue Jean-Baptiste-
Charcot
17000 LA ROCHELLE
05 46 41 53 42

18 CHER

▶ Maison des Associations
28, rue Gambon
18000 BOURGES
02 48 70 48 02

19 CORRÈZE

▶ Maison du Bénévolat
10, boulevard Max-Dormoy
19100 BRIVE-
LA-GAILLARDE
05 55 23 19 37

20 CORSE

▶ 15, rue du Cardinal-Fesch
20000 AJACCIO
04 95 22 69 83

21 CÔTE-D'OR

▶ 2, rue des Corroyeurs
Boîte n° 14
21068 DIJON CEDEX
03 80 43 84 56

22 CÔTES-D'ARMOR

▶ Centre Henri-Dunant
22500 PAIMPOL
02 96 20 58 76
▶ 3, rue Pierre-Cléret
22120 YFFINIAC
02 96 78 12 76

23 CREUSE

▶ 25, avenue
Pierre Leroux
BP 242
23005 GUERET CEDEX
05 55 52 82 83

24 DORDOGNE

▶ 1, square Jean-Jaurès
24000 PÉRIGUEUX
05 53 09 68 24
▶ Mairie
33220 PORT-STE-FOY
05 53 63 25 31

25 DOUBS

▶ 8, avenue de Montrapon
25000 BESANÇON
03 81 81 23 46

26 DRÔME

▶ 4, place de
la République
26000 VALENCE
04 75 42 58 29

27 EURE

▶ 17, rue des Aéroliers
Immeuble Cambrésis
27000 EVREUX
02 32 39 44 70

28 EURE-ET-LOIR

▶ La Madeleine
25, place Saint-Louis
28000 CHARTRES
02 37 30 17 57

29 FINISTÈRE

▶ 6, rue Pen-ar Creach
29200 BREST
02 98 80 64 30
▶ 3, allée de Roz-Avel
29000 QUIMPER
02 98 55 30 21

30 GARD

▶ 197 A, quai de Bilina
30100 ALES
04 66 52 80 80
▶ Le Mithra
92, avenue Jean-Jaurès
30900 NÎMES
04 66 84 31 87

31 HAUTE-GARONNE

▶ Les Ormes Bât. E2
Avenue Salvador-Allende
31320 CASTANET-TOLOSAN
05 61 75 08 41
▶ BP 70529
59, boulevard Lascrosses
31005 TOULOUSE
CEDEX 6
05 61 22 13 00

32 GERS

▶ Maison
des associations
29, chemin de Baron
32000 AUCH
05 62 61 93 75

33 GIRONDE

▶ 17, cours
Balguerie-Stuttenberg
33300 BORDEAUX
05 56 79 91 94

34 HÉRAULT

▶ Maison de
la Vie associative
15, rue Général-Marguerite
34500 BEZIERS
04 67 28 06 06

NOS ASSOCIATIONS LOCALES

BP 2114

34026 MONTPELLIER
CEDEX 1
04 67 66 32 96
▶ 48, avenue Gambetta
34400 LUNEL
04 67 71 33 26
▶ 3, rue Frédéric-
Fabrègues
34250 PALAVAS-LES-
FLOTS
04 67 50 79 91
▶ Centre commercial
«Le Château vert»
Boulevard Chevalier-
de-Clerville
34200 SÈTE
04 67 53 10 05

35 ILLE-ET-VILAINE

▶ La Mapar
BP 30 105
35601 REDON CEDEX
02 99 71 36 22
▶ 8, place du Colombier
35000 RENNES
02 99 85 94 23
▶ Maison
des associations
35, rue Ernest-Renan
35400 Saint-Malo
02 99 56 80 47

36 INDRE

▶ 34, espace
Mendès-France
Avenue François-Mitterrand
36000 CHÂTEAURoux
02 54 27 43 57

37 INDRE-ET-LOIRE

▶ 12, rue Camille Flammarion
37000 TOURS
02 47 51 91 12

38 ISÈRE

▶ 27, bd St-Michel
38300 BOURGOIN-
JALLIEU
04 37 03 00 85
▶ 24 bis, rue Mallifaud
38100 GRENOBLE
04 76 46 88 45
▶ Maison
des Associations
2, place Stalingrad
38500 VOIRON
04 76 66 16 97
▶ Centre social
du Plan des Aures
6, rue Louis-Leydier
BP 261
38202 VIENNE CEDEX
04 74 59 43 17

39 JURA

▶ 19 bis, rue des Arènes
39100 DOLE
03 84 82 60 15

40 LANDES

▶ Maison
René-Lucbernet
BP 186
40004 MONT-DE-
MARSAN CEDEX
05 58 05 92 88

41 LOIR-ET-CHER

▶ Maison des Associations
17, rue Roland-Garros
41000 BLOIS
02 54 42 35 66

42 LOIRE

▶ 17, rue Brossard
42000 SAINT-ETIENNE
04 77 33 72 15

43 HAUTE-LOIRE

▶ 29, bd Chantemesse
Aiguilhe
43000 LE PUY-
EN-VELAY
04 71 02 29 45

44 LOIRE- ATLANTIQUE

▶ Maison
des Associations
2 bis, rue Albert-de-Mun
44600 ST-NAZAIRE
02 40 22 00 19
▶ 1, place du Martray
44000 Nantes
02 53 51 60 53

45 LOIRET

▶ 39, rue Saint-Marceau
45001 ORLÉANS
02 38 53 53 00
▶ Maison des Associations
32, rue Claude-Debussy
45120 CHALETTE-
SUR-LOING
02 38 85 06 83

46 LOT

▶ Espace associatif
Place Bessières
46000 CAHORS
05 65 53 91 19

47 LOT-ET- GARONNE

▶ BP 301
47008 AGEN CEDEX
05 53 48 02 41

49 MAINE-ET-LOIRE

▶ 34, avenue de Chanzy
49000 ANGERS
02 41 88 56 42

50 MANCHE

▶ 423/425, avenue
des Platanes
50000 SAINT-LÔ
02 33 05 68 76

51 MARNE

▶ Maison de Quartier
Maison Blanche
41, boulevard
des Bouches-du-Rhône
51100 REIMS
03 26 08 63 03

52 HAUTE-MARNE

▶ 20, rue de
la Commune de Paris
52100 ST-DIZIER
03 25 56 26 59

53 MAYENNE

▶ 37, rue Victor
53000 LAVAL
02 43 67 01 18

54 MEURTHE- ET-MOSELLE

▶ 76, rue de la Hache
54000 NANCY
03 83 85 51 95

56 MORBIHAN

▶ Cité Allende
12, rue Colbert
56100 LORIENT
02 97 84 74 24

57 MOSELLE

▶ MJC Jacques Prévert
Impasse Madeleine
57260 DIEUZE
03 87 86 97 41
▶ BP 46 Espace
Acti-Chapelle
57470 HOMBURG-HAUT
03 87 81 67 80
▶ 4, place de la Nation
57950 MONTIGNY-
LES-METZ
03 72 13 73 57
▶ 2, rue d'Austrasie
57100 THIONVILLE
03 82 51 84 29

58 NIÈVRE

▶ Maison municipale
des Eduens, Bureau 2
Allée des droits de l'enfant
58000 NEVERS
03 86 21 44 14

59 NORD

▶ 104, rue d'Esquerchin
59500 DOUAI
03 27 96 05 15
▶ Maison de quartier
de la Tente-Verte
61, rue de Verdun
59240 DUNKERQUE
03 28 20 74 81
▶ 54, rue Jacquemars-
Gielée
59000 LILLE
03 20 85 14 66
▶ Rue de la Croix
BP 40037
59601 MAUBEUGE
CEDEX
03 27 64 20 02

60 OISE

▶ BP 80059
60303 SENLIS CEDEX

61 ORNE

▶ 16, rue Etoupée
61000 ALENÇON
02 33 26 79 47

62 PAS-DE-CALAIS

▶ Maison des sociétés
Bureau 39
16, rue Aristide-Briand
62000 ARRAS
03 21 23 22 97
▶ 536, avenue Yervant
Toumaniantz, Bât. 11
62100 CALAIS
03 21 96 33 69
▶ Maison
des Associations
1, place du
Général-de-Gaulle
62219 LONGUEUESSE
03 21 39 81 81

63 PUY-DE-DÔME

▶ 21, rue Jean-Richelin
63000 CLERMONT-
FERRAND
04 73 98 67 90
▶ Maison
des Associations
20, rue du Palais
63500 ISSOIRE
04 73 55 06 76

64 PYRÉNÉES- ATLANTIQUES

▶ 9, rue Sainte-Ursule
64100 BAYONNE
05 59 59 48 70
▶ 11, rue Saint-Gilles
64300 ORTHEZ
05 59 67 05 80
▶ 10, rue Bourbaki
64000 PAU
05 59 90 12 67

65 HAUTES-PYRÉNÉES

▶ 4, rue Alphonse-Daudet
65000 TARBES
05 62 34 72 41

66 PYRÉNÉES- ORIENTALES

▶ 5 bis, rue Grande-
des-Fabriques
66000 PERPIGNAN
04 68 34 10 17

67 BAS-RHIN

▶ 1 A, place
des Orphelins
67000 STRASBOURG
03 88 37 31 26

68 HAUT-RHIN

▶ 125, rue Soultz
68000 MULHOUSE
03 89 50 86 62

NOS ASSOCIATIONS LOCALES

69 RHÔNE

▶ 1, rue S. Gryphe
BP 7055
69341 LYON
CEDEX 07
04 78 72 00 84

70 HAUTE-SAÛNE

▶ 22, rue du Breuil
BP 10357
70006 VESOUL
03 84 76 36 71

71 SAÛNE-ET-LOIRE

▶ Immeuble des Associatiens
25-27, rue Mathieu
71000 MÂCON
03 85 39 47 17

72 SARTHE

▶ 21, rue Besnier
72000 LE MANS
02 43 85 88 91

73 SAVOIE

▶ 2 bd la Roche-du-Roi
BP 427
73104 AIX-LES-BAINS
CEDEX 4

04 79 88 16 72
▶ 21, rue des Fleurs
Espace associatif
73200 ALBERTVILLE
04 79 37 11 01

▶ 41, rue Ducis
73000 CHAMBERY
04 79 85 27 87

74 HAUTE-SAVOIE

▶ 5, rue de la Liberté
74000 ANNECY
04 50 69 74 67

75 PARIS

▶ Paris Nord
9^e, 10^e, 18^e arr.
18, rue Victor-Massé
75009 PARIS
01 42 81 14 97

▶ Paris Nord-Est
11^e, 19^e, 20^e arr.
32, rue des Chauffourniers
75019 PARIS
01 42 41 85 04

▶ Paris Ouest
7^e, 8^e, 14^e, 15^e, 16^e, 17^e arr.
36, rue de l'Ouest
75014 PARIS
01 56 68 97 48

76 SEINE-MARITIME

▶ 10-12, rue Saint-Wandrille
BP 4192
76610 LE HAVRE CEDEX
02 35 47 75 00
▶ 12, rue Jean-Lecanuët
76000 ROUEN
02 35 70 27 32

77 SEINE-ET-MARNE

▶ 22, rue du Palais-de-Justice
77120 COULOMMIERS
01 64 65 88 70
▶ Centre Brassens
Place du Bois-de-Grâce
77420 CHAMPS-SUR-MARNE
01 64 73 52 07

78 YVELINES

▶ 3, avenue des Pages
78110 LE VESINET
▶ 40, rue de Verdun
78800 HOUILLES
01 39 57 35 89
▶ 27, avenue de l'Europe
78200 MANTES-la-JOLIE
01 34 76 92 80
▶ 7, avenue Foch
78120 RAMBOUILLET
01 34 85 97 03

▶ BP 56
78480 VERNEUIL-SUR-SEINE
01 39 65 63 39
▶ 5, impasse
des gendarmes
78000 VERSAILLES
01 39 53 23 69

▶ « Les Marronniers »
CD 58
78320 Levis Saint-Norm
01 34 61 90 47

79 DEUX-SÈVRES

▶ Hôtel de la vie
associative
12, rue Joseph-Cugnot
79000 NIORT
05 49 09 04 40

80 SOMME

▶ Amiens et sa région
BP 70417
2, rue Stendhal
80004 AMIENS CEDEX 1
0322721084

81 TARN

▶ 1, avenue
Charles de Gaulle
81000 ALBI
05 63 38 42 15

82 TARN-ET-GARONNE

▶ BP 397
25, place Charles-Caperan
82003 MONTAUBAN
CEDEX
05 63 20 20 80

83 VAR

▶ 1196, bd de la Mer
83616 FREJUS CEDEX
09 63 04 60 44
▶ 89, rue du Général
Michel-Audéoud
83200 TOULON
04 94 89 19 07
▶ 100, allée du Titan
83240 CAVALAIRE-SUR-MER

84 VAUCLUSE

▶ BP 855
84082 AVIGNON CEDEX 2
04 90 89 12 86

85 VENDÉE

▶ 8, Bld Louis Blanc
85000 LA-ROCHE/YON
02 51 36 19 52

86 VIENNE

▶ 80, rue de Slovénie
86000 POITIERS
05 49 01 61 61

87 HAUTE-VIENNE

▶ 4, cité Louis
Casimir-Ranson
87000 LIMOGES
05 55 33 37 32

88 VOSGES

▶ Maison
des Associations
8, quartier Magdeleine
BP 1004
88050 EPINAL CEDEX 9
03 29 64 16 58

89 YONNE

▶ 25, rue Haute-Perrière
89000 AUXERRE
03 86 52 54 69.
90 BELFORT
▶ BP 462
90008 BELFORT CEDEX
03 84 22 10 91

91 ESSONNE

▶ 5, avenue de Villiers
91210 DRAVEIL
0169408691
▶ Ecole Descartes
Allée du Roussillon
91300 MASSY
01 69 34 60 36
▶ 3, rue Alfred de Musset
91120 PALAISEAU
01 69 34 60 36

▶ La Ferme
91800 BOUSSY-SAINT-ANTOINE
01 69 56 02 49
▶ Maison
des Associations
62, rue de la Noue-Rousseau
91240 ST-MICHEL-SUR-ORGE
01 69 25 08 13

92 HAUTS-DE-SEINE

▶ BP 31
92293 CHÂTENAY-MALABRY CEDEX
01 40 91 81 55
▶ 11, rue Hédouin
92190 MEUDON
01 45 34 36 10
▶ Centre Charlemagne
7, rue Félix-Braquet
92270 BOIS-COLOMBES
01 47 85 70 10

▶ 18, rue des Écoles
92210 Saint-CLOUD
0146 02 10 09
▶ 25, rue du Bocage
92310 SÈVRES
01 46 23 50 82

93 SEINE-ST-DENIS

▶ 22, place de
la République
93140 BONDY
06 42 01 07 89
▶ Centre Salvador-Allende
Rue du Dauphiné
93330 NEUILLY/MARNE

94 VAL-DE-MARNE

▶ Centre social Kennedy
36, Bd JF-Kennedy
94000 CRETEIL
0143776045
▶ BP 22
94121 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX
01 48 76 18 65
▶ 26, rue Emile-Raspail
94110 ARCUEIL
01 45 47 74 74

95 VAL-D'OISE

▶ Espace Nelson-Mandela
82, boulevard
du Général-Leclerc
95100 ARGENTEUIL
01 39 80 78 15
▶ BP 90001
95471 FOSSES CEDEX
01 34 72 76 87
▶ Centre socio-culturel
« Les Louvrais »
2, place de
la Fraternité
95000 PONTOISE
01 30 32 12 12
▶ Office culturel
Place du Forum
95210 ST-GRATIEN
01 34 17 24 45

LA RÉUNION

▶ BP 2
97480 SAINT-JOSEPH
02 62 45 24 44

NOUVELLE CALÉDONIE

▶ BP 2357
98846 NOUMÉA CEDEX
06 87 28 51 20

NE REFERMEZ PAS CE NUMÉRO SPÉCIAL !

... sans avoir découvert tout ce que les autres publications de l'UFC-Que Choisir peuvent utilement vous apporter à longueur d'année pour consommer mieux et bénéficier de vrais services, tout en réalisant de réelles économies.



QUE CHOISIR

► **Chaque mois, pour consommer mieux, sans risque et à moindre coût.**

Que Choisir vous tient au fait de l'**actualité de la consommation**. Il informe, teste, analyse, compare. Il **prend parti**, recommande ou dénonce. Vous pouvez commander les derniers numéros parus au prix unitaire de 4,60 €.



QUE CHOISIR ARGENT

► **Chaque trimestre, le point complet sur votre argent.**

Que Choisir Argent vous aide à mieux gérer votre budget. Tout y est expliqué objectivement, clairement, sans concession. Vous disposez ainsi de l'**ensemble des informations** nécessaires pour bien vous décider, en fonction de vos besoins, de vos moyens, de vos objectifs. Vous pouvez commander les derniers numéros parus au prix unitaire de 4,85 €.

ABONNEMENTS, SOMMAIRES DÉTAILLÉS, DOSSIERS ABORDÉS ET TESTS RÉALISÉS...

Pour en savoir plus, consultez aussi notre site www.quechoisir.org

POUR COMMANDER

PAR COURRIER

1. Rédigez votre demande sur papier libre
2. Joignez-y votre règlement par chèque bancaire ou postal à l'ordre de "Que Choisir"
3. Participation aux frais d'expédition à ajouter à votre montant total :
 - un exemplaire : 1,50 €
 - deux exemplaires et plus : 2,00 €
4. Glissez le tout sous enveloppe affranchie adressée à : Que Choisir Service Abonnements
17 route des Boulangers 78926 Yvelines Cedex 9

SUR NOTRE SITE
INTERNET

QUE
CHOISIR.org

www.quechoisir.org