

Relations locataire - propriétaire : nouvelle donne

Une location met toujours en présence un bailleur et un locataire. Même si rien a priori ne les oppose, ces deux parties ne sont pas forcément faites pour s'entendre. Des conflits ou des malentendus peuvent surgir pendant le bail et au moment de sa conclusion. Pour régir ces rapports locatifs et anticiper les litiges, il faut de plus en plus se référer à la réglementation. D'autant plus que cette dernière vient d'être modifiée avec l'entrée en vigueur de la loi Alur le 24 mars 2014. Ce texte fleuve comporte dans sa première partie un volet de mesures (articles de 1 à 23) consacré aux rapports locatifs des locations nues (et meublées) occupées à titre de résidence principale. Destinées à améliorer et à pacifier les rapports locatifs, ces changements viennent impacter la loi de référence en matière de location nue, à savoir celle du 6 juillet 1989.

DES DROITS ET DES DEVOIRS PARTAGÉS

Les devoirs du bailleur

Le propriétaire doit présenter à la location un bien en bon état, avec du confort et décent. Instauré par la loi du 30 juillet 2002, ce terme signifie que le bien loué doit offrir une surface habitable égale ou supérieure à 9 m² ou au moins de 20 m³ de volume habitable. Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur doit être en mesure de garantir au locataire « la jouissance paisible du logement ».

En matière d'entretien, le propriétaire règle les travaux réalisés dans les parties communes (réfection de toiture, ravalement, etc.) et certains dans les parties privatives (changement de chaudière, store cassé, etc.).

Retrouvez la lettre type dont vous avez besoin

Congé demandé par le bailleur pour un motif sérieux et légitime

<http://patrimoine.lesechos.fr/patrimoine/lettres-types/immobilier/conge-donne-par-le-bailleur-pour-motif-serieux-et-legitime-605014.php>



Le point à retenir

La loi Alur prévoit la possibilité pour le bailleur d'assurer le bien pour le compte du locataire qui ne l'aurait pas fait au préalable, soit par oubli, soit par négligence. La somme déboursée sera par la suite récupérable auprès du locataire qui paiera la prime par douzième. Faire jouer cette option équivaut pour le bailleur à renoncer à demander la résiliation du bail pour défaut d'assurance.

Le chiffre

1/20

C'EST L'ÉCART

MAXIMUM toléré entre la surface habitable mentionnée dans le bail et celle mesurée par le locataire une fois dans les lieux. Si cet écart est égal ou supérieur à 1/20, alors l'occupant en place peut demander au bailleur une réduction du loyer proportionnel à la surface manquante.



À NOTER

Le bailleur doit informer, par écrit, le locataire de l'existence (ou pas) de pollution du sol à proximité de l'habitation. L'accomplissement de cette formalité doit figurer dans le bail.



Les devoirs du locataire

En plus du paiement du loyer, le locataire doit occuper les lieux, selon les termes du Code civil, en « bon père de famille ». Cela signifie habiter le logement paisiblement sans le détériorer et sans générer de nuisance particulière pour le voisinage. L'occupant doit obligatoirement souscrire une assurance habitation (MRH). Cette protection doit, selon l'article 7G de la loi du 7 juillet 1989, le couvrir en cas de dégâts des eaux, explosion et incendie dans le logement. Chaque année, une attestation de cette assurance doit être présentée au bailleur.

En matière de réparation, l'occupant doit assumer les frais liés à l'usage et à l'entretien courant du logement. Les dégâts occasionnés par la vétusté, la malfaçon ou un vice de construction ne sont pas à sa charge. En cas de sous-location, le locataire est obligé de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du propriétaire et la copie du bail en cours.

Retrouvez la lettre type dont vous avez besoin

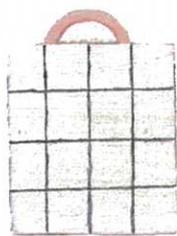
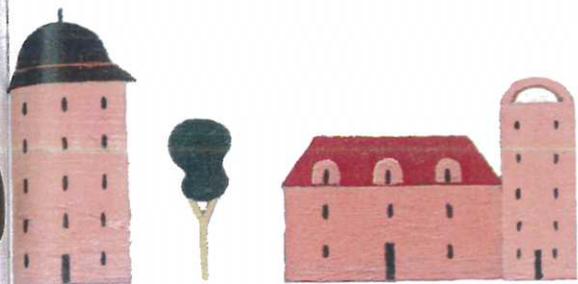
Congé demandé par le locataire avec réduction de préavis

<http://patrimoine.lesechos.fr/patrimoine/lettres-types/immobilier/conge-demande-par-le-locataire-avec-reduction-du-preavis-604988.php>

Au moment de partir, le locataire doit remettre le logement en état. Le décret du 26 août 1987 dresse une liste des réparations incombant au locataire. Cela concerne, par exemple, les parties où il jouit d'un usage exclusif (logement, jardin, terrasse, piscine, etc.), les ouvrants situés à l'intérieur ou à l'extérieur du logement (portes, fenêtres, portail), la plomberie (entretien des robinets, remplacement des joints) ou encore de l'électricité (remplacement des interrupteurs, des fusibles, etc.).



► **Bon à savoir** En cas de demande tardive par le bailleur, d'une régularisation des charges locatives récupérables (soit plus d'un an après leur exigibilité), le locataire peut demander un arrangement financier et s'acquitter de cette dette en douze fois.



UN BAIL PLUS COMPLET

En droit français, le bail d'habitation dure au moins trois ans (pour un propriétaire personne physique). Il se renouvelle par tacite reconduction, sans limite dans le temps. Ce document est rédigé soit sous seing privé, c'est-à-dire entre les parties contractantes (souvent sur proposition du bailleur), soit élaboré par un professionnel de l'immobilier (notaire, agent immobilier, administrateur de biens, etc.). Pour être valable, le contrat de location doit être signé par le bailleur et le locataire.



► **Bon à savoir** La loi Alur instaure désormais un bail type dont le contenu et les mentions seront précisés par un décret à venir.

Le contenu

Même si l'on attend dans les prochains mois, la liste exhaustive des informations à inscrire dans le bail type et les documents à annexer, la loi fixe déjà les grandes lignes. La liste des informations à faire figurer dans le bail devrait considérablement s'allonger.

Ce contrat devrait comprendre :

- l'identité et les coordonnées du bailleur et du locataire ;
- l'adresse du logement concerné ;
- la surface habitable (obligation depuis le 25 mars 2009), le nombre de pièces de l'habitation, les éventuelles annexes et dépendances (garage, cave, atelier, etc.) ;
- la liste exhaustive des équipements dont le locataire aura l'usage (appareils électroménagers) ;
- la désignation des équipements d'accès aux technologies d'Internet ;
- les équipements communs appartenant à l'immeuble et à la copropriété dont le locataire peut avoir l'usage (ascenseur, piscine, aire de jeux, etc.) ;
- la nature des travaux réalisés récemment et notamment depuis la fin du dernier bail ;
- le renoncement (ou pas) à la garantie universelle des loyers (GUL) ;
- le loyer acquitté par l'ancien locataire, si ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la réalisation du nouveau bail ;
- le montant du loyer, sa date de versement et révision annuelle ;



À NOTER

Sur demande du locataire, le propriétaire doit transmettre, par la poste ou par mail, le récapitulatif des charges récupérables. Cette obligation entrera en vigueur à partir du 1^{er} septembre 2015.



Conseil de l'expert

« Louer est devenu un casse-tête. »

OLIVIER ROZENFELD,
président du Groupe Fidoit

« La loi Alur rigidifie considérablement les relations entre bailleurs et locataires. Globalement, on constate que ce texte génère une privation générale de la liberté contractuelle. Cette dernière est remplacée par une réglementation complexe qui ne laisse plus la place à la négociation et à la bonne entente entre les parties. Tous ces changements en cascades et ces obligations nouvelles risquent de détourner pas mal de propriétaires de la location. Louer est devenu un vrai casse-tête et risque de générer des conflits et des procédures. »

Un nouveau partage des honoraires de location

Tout propriétaire qui fait appel à un professionnel pour louer son logement devra lui régler la totalité de ses honoraires. Toutefois, la loi Alur prévoit que les frais de quatre prestations se partagent entre le bailleur et le locataire : l'organisation de la visite, la constitution du dossier de location, l'état des lieux et la rédaction du bail. Le texte prévoit un plafonnement de ces frais. Ces limites seront fixées par décret et exprimées en mètre carré de surface habitable.

- le loyer de référence (consécutif à l'encadrement des loyers en zones tendues) correspondant à la catégorie du logement loué dans le secteur, le loyer de référence minoré (loyer de référence - 30 %) et majoré (loyer de référence + 20 %). Plus, l'éventuel « complément de loyer » (prévu par la loi) accompagné des justificatifs liés aux caractéristiques du logement ;
- le montant des charges locatives.

Les annexes

Là encore la liste des documents annexés s'enrichit. Il faut désormais y disposer :

- d'une notice d'informations qui sera définie par un arrêté à venir ;
- d'un état des lieux d'entrée ;
- d'un dossier de diagnostics techniques. Il existe désormais de nouveaux diagnostics immobiliers comme celui concernant la présence (ou pas d'amiante), l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, plus un état des risques naturels et technologiques (dans les zones concernées). Ces nouveaux documents s'ajoutent aux obligations antérieures à savoir le diagnostic de performance énergétique (DPE) et celui de risque d'exposition au plomb.

Nouveauté

Dans les « zones tendues » (cf. chapitre « fixer le loyer »), le préavis de départ donné par un locataire à son bailleur est désormais de 1 mois (contre 3 mois auparavant).

Retrouvez la lettre type dont vous avez besoin

Congé demandé par le bailleur pour reprise du logement pour l'habiter

<http://patrimoine.lesechos.fr/patrimoine/lettres-types/immobilier/conge-donne-par-le-bailleur-pour-reprise-du-logement-pour-habiter-600114.php>



Ce que le bailleur ne peut demander au candidat locataire

Suite au récent vote de la loi Alur, un décret va paraître sur le sujet. Il va dresser une liste exhaustive des pièces justificatives à demander, par le bailleur, au candidat locataire. On sait déjà que pour lutter contre les discriminations, le propriétaire ne doit pas choisir le futur occupant selon son âge, son état de santé ou ses caractéristiques génétiques. S'il le fait et que cette attitude est constatée, le bailleur (personne physique) s'expose désormais à des sanctions pénales et au paiement d'une amende de 3.000 €.

En l'absence de décret, certains documents ne doivent toujours pas être demandés au locataire. C'est par exemple le cas d'une photo ou d'une carte d'identité, d'une copie des relevés de compte, d'une attestation de bonne tenue du compte bancaire ou postale, d'une autorisation de prélèvement automatique. Pas question non plus d'interroger le (futur) locataire sur son état de santé, ses convictions religieuses ou politiques.



Conseil de l'expert

« Des contrats de 50 pages. »

FRÉDÉRIC PÉLIOSO,
président de l'Unpi de Paris

« Le bail "version loi Alur" va considérablement s'étoffer. Traditionnellement d'une douzaine de pages, ce contrat de location va bientôt en compter une bonne cinquantaine si l'on inclut les nouvelles annexes obligatoires à fournir. Le bailleur va donc devoir rédiger ce contrat et le compléter de façon précise et méticuleuse. La loi laisse au locataire la possibilité de contester le loyer majoré devant le juge après la signature du bail. Ce dernier pourra dans certains cas demander une réduction de loyer. »



À NOTER

La loi Alur raccourcit la durée de préavis de congé donné par un locataire. Le délai passe de 3 à 1 mois.

DES ÉTATS DES LIEUX REVISITÉS

Cet état contradictoire se réalise à l'entrée et à la sortie du locataire.

L'état des lieux d'entrée

Changé par la loi Alur, les modalités de cet état des lieux vont être fixées par décret. Il y aura autant d'exemplaires de ce document que de parties. Un relevé des compteurs individuels de gaz, d'eau ou de chauffage est à réaliser. Le bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée qu'il aura, au préalable, fait installer à ses frais. Un détecteur coûte entre 16 et 20 € et sa pose est facile. Seul l'entretien de ce matériel est à la charge du locataire.



► Bon à savoir Si l'état des lieux est considéré comme incomplet par le locataire, ce dernier dispose de 10 jours suivant sa réalisation pour demander une ou plusieurs modifications à la version initiale. Si cette requête est refusée par le bailleur, il faudra alors saisir la commission départementale de conciliation (CDC) habilitée à statuer sur ce genre de litige.

L'état des lieux de sortie

Changé par la loi Alur, il va s'établir selon un décret à venir. Il y aura autant d'exemplaires que de parties. La remise des clés peut s'effectuer en main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur ou à son mandataire.

DU CHANGEMENT DANS LA RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Si la comparaison des états d'entrée et de sortie n'a pas posé de problèmes, le dépôt de garantie (l'équivalent d'un mois de loyer) doit être restitué au locataire dans un délai de 2 mois à compter de la remise des clés contre 3 mois avant l'entrée en vigueur de la loi Alur. Si le bailleur rétrocède cette somme avec retard, il s'expose désormais à des sanctions financières. Elles s'élèvent à 10 % du montant du loyer par mois de retard. Bien sûr cette pénalité ne s'applique pas si le locataire est parti sans laisser d'adresse.