

#LoiElan



Mandat de location

&

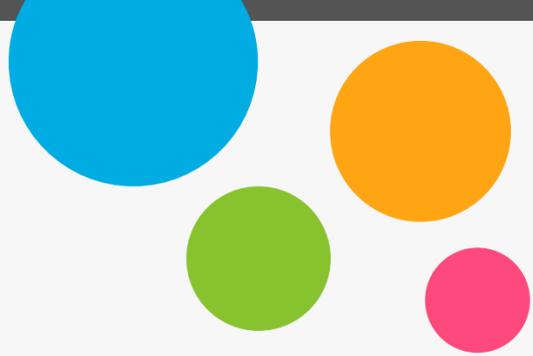
Mandat de gestion

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



Cartes professionnelles
(location / gestion)



Mandat de location & mandat de gestion

La réglementation Hoguet, texte d'ordre public, fait régulièrement l'objet de débats avec les organisations professionnelles.



Disposition d'ordre public

La loi Hoguet du 2 janvier 1970 est d'ordre public de sorte que les parties ne peuvent y déroger.

Les dispositions d'ordre public de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 s'appliquent aux personnes se livrant ou prêtant leur concours, de manière habituelle, à des opérations prévues par l'article 1er de cette loi, fût-ce pour le compte de promoteurs, que ceux-ci soient ou non propriétaires des biens immobiliers en cause. (1ère Chambre civile 23 février 2012, pourvoi n°10-18343)

Le mandat donné à un agent immobilier est enfin et surtout soumis aux règles exorbitantes du droit commun imposées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972. Tout mandat conclu en violation de ces dispositions d'ordre public est nul.

Mandat de location & mandat de gestion

Pendant longtemps, la Cour de cassation a considéré qu'il s'agissait d'une nullité absolue qui pouvait être invoquée par toute personne y ayant un intérêt.



Cass. mixte 24-2-2017 n° 15-20.411

La chambre mixte de la Cour de cassation a opéré un revirement de jurisprudence. Elle a jugé que le non-respect des règles de forme imposées par la loi Hoguet et son décret d'application en matière de mandat était sanctionné par une nullité relative qui ne pouvait être invoquée que par le mandant de l'agent immobilier.

Les conditions de forme du mandat imposées par la loi Hoguet visant la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire, elles ont pour objectif la protection d'un intérêt privé ; leur méconnaissance doit donc être sanctionnée par une nullité relative (et non plus absolue) qui ne peut être invoquée que par le mandant.

Une petite question ...

Quelle est la première question que vous devez vous poser lorsque l'on aborde cette distinction location/gestion ?





Mandat de location & mandat de gestion

La carte professionnelle est numérotée ; elle est unique et porte, selon les activités exercées par le professionnel, la ou les mentions suivantes (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 1 et 5, III-dernier al.) :



« Transactions sur immeubles et fonds de commerce », lorsque l'agent prête son intermédiaire à des opérations d'achat, vente, recherche, échange ou location d'immeubles bâtis ou non ;



« Gestion immobilière », lorsque l'agent exerce une activité liée à l'administration d'un immeuble (gérant d'immeubles, administrateur de biens) ;



« Syndic de copropriété » ;



Mandat de location & mandat de gestion

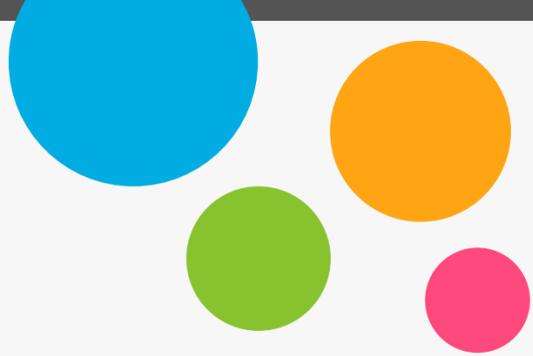
Le titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "gestion immobilière" doit obligatoirement tenir un registre recensant par ordre les mandats signés :



Registre des mandats

L'agent immobilier doit inscrire tous les mandats qu'il reçoit, par ordre chronologique, sur un registre unique (par activité) coté sans discontinuité qui peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1366 et suivants du Code civil. Le modèle de registre est défini par un arrêté du 15 septembre 1972.

Les mandats sont numérotés et leur numéro doit figurer sur l'exemplaire remis au mandant (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 65 et 72).



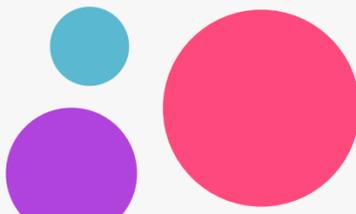
Mandat de location & mandat de gestion

La vente immobilière

La vente immobilière est une transaction !

La location immobilière

La location immobilière est une transaction !



Mandat de location & mandat de gestion



Article 72

“Le titulaire de la carte portant la mention » Transactions sur immeubles et fonds de Commerce « , ne peut s'engager ou négocier sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties.

Tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conformes.

Les mandats et le registre des mandats sont conservés pendant 10 ans.”



Mandat de location & mandat de gestion

Le titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "gestion immobilière" doit obligatoirement tenir un registre recensant par ordre les mandats signés :



Locations sur le registre transaction

Les informations contenues dans le registre sont les suivantes :

- le numéro d'ordre (à reporter sur le mandat) ;
- la date du mandat ;
- le nom du ou des mandants ;
- l'adresse du ou des mandants ;
- la nature et la situation des biens ;
- la date de la fin du mandat.

Mandat de location & mandat de gestion

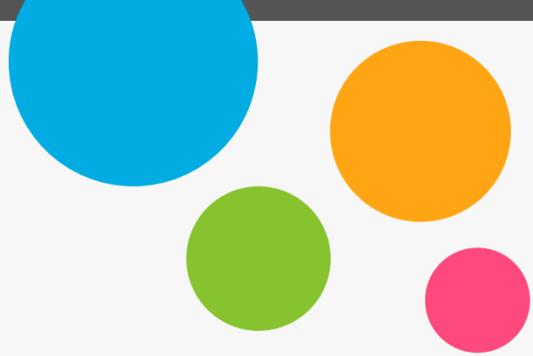


Article 65 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972

“Le titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière", son ou ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, doit tenir, sous sa responsabilité, un registre des mandats, conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances, sur lequel les mandats prévus à l'article précédent sont mentionnés par ordre chronologique.

Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat qui reste en la possession du mandant.

Les décisions de toute nature qui confient au titulaire du registre des mandats la gestion d'un syndicat de copropriétaires, d'une société ou d'une association doivent être mentionnées à leur date sur le registre.“



Mandat de location & mandat de gestion

Le titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "gestion immobilière" doit obligatoirement tenir un registre recensant par ordre les mandats signés :



Gestion sur le registre gestion

Les informations contenues dans le registre sont les suivantes :

- le numéro d'ordre (à reporter sur le mandat) ;
- la date du mandat ;
- le nom du ou des mandants ;
- l'adresse du ou des mandants ;
- la nature et la situation des biens ;
- la date de la fin du mandat.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



La garantie financière et l'assurance



LA PETITE QUESTION

Un agent immobilier a-t-il besoin d'une garantie financière dans le cadre d'une location ?

Mandat de location & mandat de gestion

Lorsqu'il perçoit des fonds de ses clients, le professionnel doit :

- *tenir un registre de tous les versements ;*
- *délivrer un reçu, dont l'original est remis au client (le double doit être conservé dans le carnet de reçus) ;*
- *affecter ces fonds dans un compte dédié.*

Garantie financière dans la location / Gestion

La délivrance de la carte professionnelle à une personne physique ou morale, préalable indispensable à l'exercice des activités visées au n° 90100, est soumise à la justification d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés, et spécialement affectée à ce dernier.

Une telle garantie est seulement facultative pour le professionnel qui déclare sur l'honneur son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur autres que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 3, 2° ; Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 3, I-2° et 6°). La carte délivrée porte alors les mentions « Non-détention de fonds » et « Absence de garantie financière » (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 1, al. 9).



Mandat de location & mandat de gestion

Lorsqu'un agent immobilier se livre à une double activité de transaction et de gestion immobilières, la garantie financière est calculée distinctement pour chacune des deux activités (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 26). Le montant de la garantie est révisé à la fin de chaque période annuelle ou lors de circonstances exceptionnelles survenues en cours d'année ([Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 31](#)).



Garantie financière dans la location / Gestion

Le montant de la garantie doit être au moins égal au montant maximal des sommes dont le titulaire de la carte demeure à tout moment redevable sur les versements et remises qui lui ont été faits à l'occasion des opérations relevant de l'application de la loi « Hoguet » ; sauf cas particuliers justifiés, le montant de la garantie ne peut pas être inférieur au montant maximal des sommes détenues au cours de la précédente période de garantie (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 29) ou que le titulaire de la carte envisage de détenir (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 28).

En tout état de cause, le montant de la garantie doit être au moins égal à la somme de 110 000 € (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 30). Ce montant est néanmoins abaissé à 30 000 € pour les deux premières années d'exercice, sauf pour les personnes morales dont l'un des représentants légaux ou statutaires a déjà été soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 32).

Si vous ne prenez pas de dépôt de garantie ...

Pas besoin de garantie financière

!!!

Mandat de location & mandat de **gestion**

Absence de garantie financière

Si vous avez déclaré sur l'honneur ne pas recevoir de fonds à l'occasion de vos opérations, vous devez l'indiquer **de façon très apparente dans les documents et supports que vous utilisez.**

Une petite question ...

Entre location et gestion, quelle activité doit nécessairement faire l'objet d'une garantie financière ?



Mandat de location & mandat de gestion

La garantie financière des agents immobiliers est obligatoire pour les professionnels qui « traitent » des fonds, c'est-à-dire qui perçoivent de l'argent versé par des tiers

Location

L'agent immobilier n'a pas le droit de recevoir, même occasionnellement, des sommes liées à des opérations de location, tels que loyers, charges, indemnités d'occupation, cautionnement, prestations, avances sur travaux (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 54).

Sauf en cas d'encaissement du dépôt de garantie par l'intermédiaire.

Gestion / Location saisonnière

Quant au titulaire de la carte portant la mention « Gestion », il peut recevoir de tels versements s'il détient un mandat écrit l'y autorisant, celui-ci n'étant toutefois pas nécessaire si l'intéressé représente la personne morale qu'il administre (syndicat de copropriétaires, société, association) (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 64).

Mandat de location & mandat de gestion

L'organisme garant doit remettre à l'agent immobilier une attestation de garantie (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 37).

Attestation de garantie

Lorsque la garantie financière résulte d'une consignation déposée à la caisse des dépôts et consignations (n° 90325), l'attestation ne peut être délivrée que sur production d'un relevé établi par un expert-comptable ou un comptable agréé indiquant (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 38) :

- pour les personnes morales demandant la carte portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », le montant maximal des fonds reçus à ce titre au cours de l'année précédente et le chiffre d'affaires réalisé au cours de cette même année ;
- pour les personnes demandant la carte portant la mention « Gestion immobilière », le montant total des fonds reçus et le montant maximal des fonds détenus au cours de ce même exercice.

Mandat de location & mandat de gestion

Changement de garant

L'agent immobilier doit déclarer tout changement dans l'identité de son garant ou de son assureur de responsabilité civile à la chambre de commerce et d'industrie territoriale (ou la chambre départementale d'Île-de-France) ; il lui est délivré une nouvelle carte mise à jour valable pour la durée restant à courir de celle-ci.

En outre, la chambre de commerce et d'industrie territoriale (ou la chambre départementale d'Île-de-France) doit être informée des avenants à la garantie financière ou à l'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 6, I et III).



LA PETITE QUESTION

Un agent immobilier porteur d'un chèque doit-il être détenteur d'une garantie financière ?



Sans garantie financière, à aucun moment vous ne pourrez détenir un chèque représentatif de loyer ou de dépôt de garantie (avec ou sans encaissement) qui constitue une opération de gestion.

LORSQU'UN AGENT IMMOBILIER SOIT UN CHÈQUE D'UN DE SES CLIENTS, IL DEVIENT PORTEUR DES FONDS DE CE DERNIER.

Mandat de location & mandat de gestion

Reçus et Registre-Répertoire

Tous les versements et remises ne constituant ni une rémunération ni des honoraires donnent lieu à la délivrance d'un reçu conforme au modèle fixé par arrêté du 1er septembre 1972 (JO 28 p. 10224). Un double de ce reçu est conservé dans le carnet de reçus ; le garant peut en exiger un exemplaire (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 52).

Les versements ou remises ne constituant ni une rémunération ni des honoraires doivent également être immédiatement mentionnés sur un registre-répertoire relié et coté sans discontinuité, et conforme au modèle fixé par l'arrêté du 1er septembre 1972 sus-visé ; le garant peut à tout moment en demander communication (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 51, dernier al.).



Mandat de location & mandat de gestion



Compte bancaire

L'agent immobilier garanti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance doit ouvrir un compte à son nom dans une banque, compte spécialement affecté aux versements et remises provenant de tiers, mais sur lequel ne transitent pas les sommes représentatives des rémunérations ou honoraires.

Il ne peut être ouvert qu'un seul compte de cette nature (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 55). Il ne s'agit pas d'un compte bloqué, mais d'un compte à affectation spéciale et utilisation exclusive.



LA PETITE QUESTION

A qui appartiennent les sommes présentes sur le compte de gestion ?

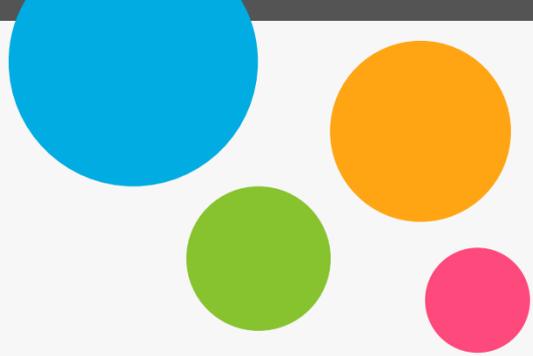
Mandat de location & mandat de gestion

*Les garants sont expressément tenus d'exercer des missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 3, 2°).
À défaut d'exercer leur mission de contrôle, ils peuvent être tenus responsables du préjudice causé aux tiers en cas de détournement de fonds par l'agent immobilier (Cass. com. 25-1-1984 : Bull. civ. IV n° 40 ; Cass. 1e civ. 7-3-1995 : Bull. civ. I n° 109).*

Contrôle du garant

Les garants peuvent, à tout moment, se faire remettre par l'agent immobilier les pièces qu'ils estiment nécessaires à la vérification de la suffisance de la garantie (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 86). Ils peuvent notamment exiger du bénéficiaire de la garantie le registre-répertoire, les carnets de reçus, le registre des mandats ou les actes sous signature privée qu'il reçoit. Ce contrôle impose aux garants de prendre toutes les mesures nécessaires, notamment de retirer la garantie, lorsque les documents comptables qui leur sont présentés ne permettent pas de connaître la situation financière de l'agent immobilier ou révèlent de graves anomalies de gestion (Cass. 1e civ. 7-3-1995 : Bull. civ. I n° 109).

S'ils constatent une insuffisance de garantie, les garants doivent en aviser sans délai le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (ou de la chambre départementale d'Île-de-France) après une mise en demeure de régulariser restée vaine (Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 86, al. 5). Si l'insuffisance persiste, l'autorité compétente est en droit de demander la restitution de la carte.



Mandat de location & mandat de gestion

Un contrat d'assurance couvrant les conséquences financières de la responsabilité civile professionnelle doit être souscrit pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, ainsi que pour les agents commerciaux habilités par le titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier.

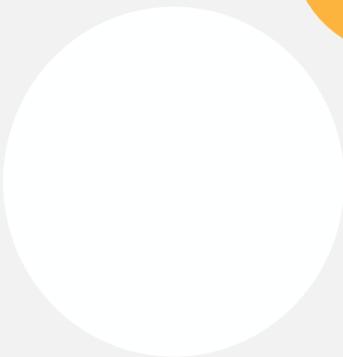


Assurance de responsabilité civile professionnelle

Les agents immobiliers doivent être assurés contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'ils peuvent encourir en raison de leurs activités. L'assurance ne couvre que les fautes non intentionnelles.

La limite de garantie ne peut pas être inférieure à 75 000 € par an pour un assuré donné ; les franchises ne peuvent excéder 10 % (Arrêté du 1-9-1972 art. 2 modifié). Ainsi, une société d'assurance de responsabilité civile professionnelle ne peut pas invoquer une franchise de 15 250 € pour une garantie due à hauteur de 27 005 € (Cass. 1e civ. 2-10-2013 n° 12-20.504 : Bull. civ. I n° 194).

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



Les co contractants



Une petite question ...

Quelles est la question principale que vous devez poser lors de la rentrée de mandat ?



?



?



?



LA PETITE QUESTION

Qui est propriétaire ?

La sécurisation de la prise de mandats



DESIGNATION
De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à [REDACTED]
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
BW	184	[REDACTED]	00ha 07a 40ca	Une maison

Des BIENS

Lot numéro deux (2) :
Bâtiment B, UNE MAISON à usage principal d'habitation comprenant au rez-de-chaussée, une cuisine, un séjour et à l'étage, deux chambres, une salle de bains, WC, mezzanine.
Et les cent quatre-vingt sept/mille deux cent soixante troisièmes (187/1263 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Biens mobiliers :
Divers Biens mobiliers détaillés à l'acte.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative fournie par le VENDEUR des biens soumis aux dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 Décembre 1996 est la suivante :
61,70 m², pour le lot numéro 6.

Le titre de propriété est un acte notarié portant sur la mutation (cession, donation, succession...) d'un bien immobilier, il permet de démontrer que l'on est bien propriétaire d'un bien. Le titre de propriété est constitué d'une partie normalisée et d'une partie développée.

La partie normalisée comprend les éléments de l'acte de vente qui sont nécessaires pour la publication à la publicité foncière ainsi que ceux nécessaires à la détermination de l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

La partie développée offre la possibilité au notaire rédacteur de l'acte de développer certains éléments (par exemples des conditions générales, des obligations à la charge du vendeur ou de l'acquéreur...).

Mandat de location & mandat de gestion

Les petites questions dans le cadre d'une prise de mandat ?

QUESTION

QUI EST LE PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT ?

QUESTION

DISPOSEZ VOUS DE LA NUE-PROPRIÉTÉ OU DE L'USUFRUIT ?

QUESTION

QUELLES SONT LES CONDITIONS DE LA LOCATION ?

QUESTION

LE LOGEMENT FAIT-IL L'OBJET D'UN RÉGIME FISCAL PARTICULIER ?

QUESTION

LE LOGEMENT A-T-IL DÉJÀ ÉTÉ L'OBJET D'UN SINISTRE ?



LA PETITE QUESTION

Le logement doit-il faire l'objet d'un permis de louer ?



Depuis le 1er mai 2018, le dispositif du permis de louer a été mis en place sur le périmètre de certaines municipalités.

Il est donc demandé aux propriétaires bailleurs privés d'un logement situé dans l'un des périmètres, de disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire.

Dans les villes où est mis en place ce dispositif, la mairie est avertie dès qu'un propriétaire envisage de louer son logement. Les services d'hygiène peuvent alors effectuer des vérifications sur place. Ils s'assurent ainsi que le logement est conforme à la location. S'il ne l'est pas, ils peuvent imposer aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes en vigueur (état, surface habitable, éléments de confort...), salubre et sécurisé.

Cette mesure permet également d'identifier les marchands de sommeil.



Cette autorisation préalable de mise en location est désormais requise pour les logements mis en location dans le quartier Noailles de Marseille depuis le 15 octobre 2019.

Une déclaration préalable peut être requise en fonction de la municipalité. Les zones concernées par ce type de demandes sont fixées par délibération de l'EPCI ou du conseil municipal. Elles peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Sont donc concernés par ce permis de louer uniquement les bailleurs dont le logement loué est situé dans un périmètre ainsi défini. La délibération peut préciser les catégories et les caractéristiques des logements qu'elle soumet au contrôle.

Dans ces zones, ce sont les logement loués en vide ou en meublé en tant que résidence principale du locataire qui sont concernés.



Certaines communes facturent le permis de louer de 60 à 114 €. Ce coût peut sembler dissuasif pour les bailleurs, obligés de redemander un permis de louer à l'entrée de chaque nouveau locataire. Une disposition avait ainsi été introduite par la loi Elan pour imposer sa gratuité. Censurée par le Conseil constitutionnel, elle n'a pu voir pas le jour. Les bailleurs doivent donc s'acquitter du tarif établi par leur commune.

Une amende pouvant aller jusqu'à 5.000 € si vous mettez un logement en location sans avoir rempli l'obligation de déclaration ;



LA PETITE QUESTION

Un usufruitier peut-il signer un bail ?



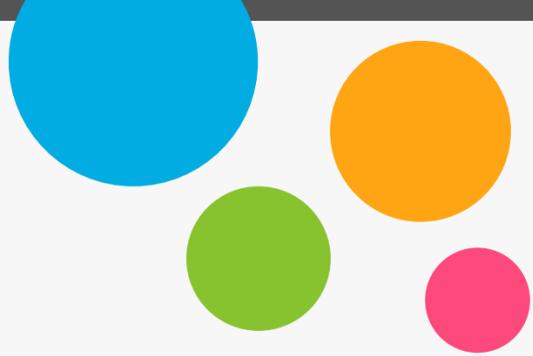
Le bail constitue l'exemple classique de l'acte d'administration que l'usufruitier peut passer seul. Toutefois, les baux indéfiniment renouvelables tels que le bail commercial ou rural nécessite l'accord du nu-propiétaire afin que la location n'empiète pas excessivement sur les droits de ce dernier.

L'usufruitier peut effectuer des actes d'administration et de jouissance sur le bien. L'article 595 du code civil dispose que : « L'usufruitier peut jouir par lui-même, ou donner à bail [...] son droit ». Ainsi l'usufruitier peut consentir un bail d'habitation ou un bail professionnel non commercial (CA Nîmes, 2e ch. civ., 13 déc. 2007).



Les baux de neuf ans ou de moins de neuf ans en cours au moment de la cessation de l'usufruit sont opposables. Le nu-propriétaire doit les respecter pour le temps qui reste à courir (Cass. soc., 16 janv. 1958 : Bull. civ. 1958, IV, n° 98).

Le locataire aura seulement le droit de terminer la jouissance de la période de neuf ans en cours (CA Versailles, 16 oct. 1998 : D. 1999, somm. p. 136).



Mandat de location & mandat de gestion

Un agent immobilier titulaire de la carte portant la mention « Gestion » ne peut participer à une gestion immobilière que s'il détient un mandat préalable.



Mandat écrit

Ce mandat doit être rédigé par écrit (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 6), alors même que le client est un professionnel de l'immobilier (Cass. 1^e civ. 26-5-1993 n° 91-16.523). Il doit être établi en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties (C. civ. art. 1375). La prorogation du mandat doit également être établie par écrit.

Il a été jugé que ne constituent pas un mandat écrit : une simple lettre du propriétaire adressée à l'agent immobilier (Cass. 1^e civ. 8-4-2010 n° 09-12.007 : BPIM 3/10 inf. 264).

Les dispositions de la loi Hoguet étant d'ordre public, la preuve du mandat ne peut être rapportée que par écrit (Cass. 1^e civ. 20-12-2000 n° 98-19.648 ; Cass. 1^e civ. 5-6-2008 n° 04-16.368) et est soumise aux exigences de l'article 1359 du Code civil.

Mandat de location & mandat de gestion



Cass. 1^{re} civ., 13 déc. 2005, n° 03-19.323

« Attendu que les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui ou relatives, notamment, à la gestion immobilière, doivent être rédigées par écrit ».

Jurisprudence

M. Dominique Leclerc a sollicité le concours du gérant de l'agence immobilière Gapi Orep avec lequel il entretenait des relations amicales aux fins de trouver un locataire pour l'immeuble dont il est propriétaire dans la région parisienne ; que l'agence immobilière Gapi Orep a donné mandat le 9 décembre 1991 à la société MBI de rechercher des locataires pour M. Leclerc ; que la maison a été louée le 28 mars 1992 ; qu'un mandat de gestion a été donné le 1er avril 1992 à la société Gapi Orep.

Attendu que pour condamner l'agence immobilière Gapi Orep à payer des dommages-intérêts à M. Leclerc, la cour d'appel de renvoi qui relève que ce n'est pas dans le mandat du 1er avril 1992 qu'il faut rechercher l'engagement contractuel des parties, retient que

les courriers échangés entre M. Dominique Leclerc et M. Georges Benazara de la société Gapi Orep au mois de novembre 1991 et la signature d'un mandat de location entre la société Gapi Orep et la société MBI le 9 décembre 1991, démontrent l'existence de relations contractuelles entre la société Gapi Orep et M. Dominique Leclerc, qu'en tant que professionnel de l'immobilier, la société Gapi Orep avait un devoir de conseil envers M. Dominique Leclerc et qu'il lui appartenait, avant de donner mandat à la société MBI, de signer préalablement avec M. Dominique Leclerc un mandat de gestion ;

Jurisprudence

Qu'en statuant ainsi, alors que la preuve de l'existence et de l'étendue des relations contractuelles entre un professionnel de l'immobilier et son client doit être rapportée par écrit, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

C.Cass, 1re civ. 13-12-2005, n° 03-19.323

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021

Attention!

Mandat de location & mandat de gestion

Il s'ensuit que la preuve de l'existence et du contenu d'un mandat de gestion immobilière ne peut être faite que par un écrit antérieur à l'accomplissement des actes de location ou d'administration de l'immeuble.

Mandat préalable au bail



Mandat préalable aux actes de gestion

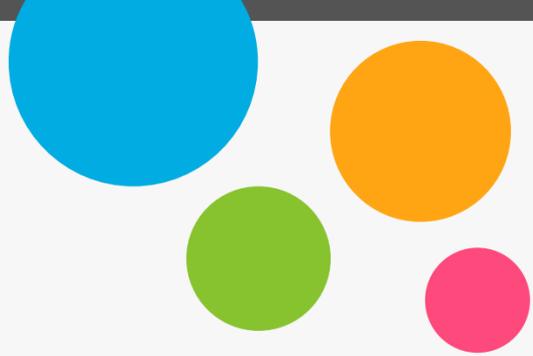


Mandat de location & mandat de gestion



Antériorité

Le mandat ne comportant pas les mentions obligatoires ou n'étant pas régularisé préalablement à l'opération emporte déchéance pour l'agent immobilier de son droit à rémunération (Cass. 1re civ., 13 nov. 1996, no 94-19.820, Lamyline ; Cass. 1re civ., 3 mars 1998, no 96-15.300).



Mandat de location & mandat de gestion



Preuve du mandat

La preuve de l'existence et de l'étendue du mandat ne pouvant être rapportée que par écrit, il ne peut pas être retenu qu'un mandat tacite aurait succédé à un mandat écrit après le décès du mandant (Cass. 1e civ. 20-1-1993 : Bull. civ. I n° 25).

La première chambre civile de la Cour de cassation a refusé également de valider le mandat apparent auquel avait pu croire le candidat à la location d'un immeuble (Cass. 1e civ. 5-6-2008 n° 04-16.368 ; Cass. 1e civ. 2-12-2015 n° 14-17.211, à propos d'un mandat de gestion),

Mandat de location & mandat de gestion



Cass. 1^e civ. 5-6-2008 n° 04-16.368

Attendu que selon les dispositions des deux premiers de ces textes, qui sont d'ordre public, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la gestion immobilière, doivent être rédigées par écrit ; que suivant le troisième, le titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" doit détenir, à moins qu'il représente la personne morale qu'il administre, un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé ; qu'il en résulte que la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délivré à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit ; que le mandat apparent ne peut tenir en échec ces règles impératives ;

Mandat de location & mandat de gestion



Cass. 1^e civ. 2-12-2015 n° 14-17.211

Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délivré à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit ; que ni le mandat apparent ni la ratification de l'acte ne peuvent tenir en échec ces règles impératives ;

Jurisprudence

Selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 mars 2014), que MM. Mansour X..., Salam X...et Mme Zohra X...(les consorts X...) sont propriétaires indivis d'un immeuble ; que, le 1er juillet 2004, M. Mansour X..., disant représenter les deux autres coïndivisaires, a confié un mandat général de gestion de ce bien au cabinet Laverdet ; que, par acte sous seing privé du 3 janvier 2007, le cabinet Laverdet, agissant « en qualité de mandataire de l'indivision X...», a consenti un bail commercial à l'Association parentale d'organisation et de gestion d'établissements pour personnes handicapées mentales du Val-de-Marne (Apogei 94) pour une durée de neuf ans à compter du 1er janvier 2007 ; que les consorts X...ont assigné l'Apogei 94 et le cabinet Laverdet en nullité du bail ;

Attendu que l'Apogei 94 fait grief à l'arrêt de dire que le cabinet Laverdet ne disposait pas d'un mandat spécial ne permettant de signer un bail commercial, et que le contrat signé le 3 janvier 2007 était nul et de nul effet, alors, selon le moyen : ...

Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délivré à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit ; que ni le mandat apparent ni la ratification de l'acte ne peuvent tenir en échec ces règles impératives ;

Et attendu qu'ayant constaté que le bail commercial litigieux avait été consenti par le cabinet Laverdet, sans mandat spécial donné par écrit par l'ensemble des coïndivisaires, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Cass. 1^e civ. 2-12-2015 n° 14-17.211



Mandat de location & mandat de gestion



Nullité relative

Le mandat de gestion locative conclu avec un agent immobilier, mais non établi par écrit, était affecté d'une nullité relative (et non plus absolue) susceptible d'être couverte par la ratification ultérieure des actes de gestion accomplis sans mandat (Cass. 1^e civ. 20-9-2017 n° 16-12.906).

La première chambre civile justifie sa décision par l'évolution du droit des obligations résultant de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 selon laquelle la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde d'un intérêt général, tandis qu'elle est relative lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde d'un intérêt privé (C. civ. art. 1179). Les conditions de forme du mandat imposées par la loi Hoguet visant la seule protection du mandant dans ses rapports avec l'agent immobilier, elles ont pour objectif la protection d'un intérêt privé. Leur méconnaissance doit donc être sanctionnée par une nullité relative, laquelle peut être couverte par la confirmation.

Jurisprudence

Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 décembre 2015), rendu sur renvoi après cassation (1^{re} Civ., 16 mai 2013, pourvoi n° 12-19.441), que la société Cabinet Ojalvo gestion transaction (l'agent immobilier), cessionnaire d'une partie du portefeuille de clientèle d'un agent immobilier auquel Maurice Y... avait confié la gestion locative de deux immeubles, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction jusqu'au 1^{er} janvier 1999, a poursuivi cette mission pour le compte de MM. Daniel et Joël Y... (les consorts Y...), héritiers du mandant, décédé le [...], jusqu'à ce que ceux-ci y mettent un terme, à compter du 30 juin 2007, pour le premier, et du 1^{er} novembre 2008, pour le second ; que, soutenant que l'agent immobilier avait géré leurs biens sans détenir de mandat écrit depuis le 1^{er} janvier 1999, les consorts Y... l'ont assigné en restitution des honoraires perçus entre le premier trimestre 2000 et le deuxième trimestre 2008

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

Mais attendu que, selon les articles 1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur rédaction issue de la loi n° 94-624 du 24 juillet 1994, applicable en la cause, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la gestion immobilière, doivent être rédigées par écrit ; que, suivant l'article 64, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, le titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" doit détenir, à moins qu'il ne représente la personne morale qu'il administre, un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé ; que la Cour de cassation jugeait jusqu'à présent que ces dispositions, qui sont d'ordre public, sont prescrites à peine de nullité absolue, excluant toute possibilité de confirmation du mandat comme de ratification ultérieure de la gestion (1^{re} Civ., 22 mars 2012, pourvoi n° 15-20.411, Bull. 2012, I, n° 72 ; 1^{re} Civ., 2 décembre 2015, pourvoi n° 14-17.211, en cours de publication) ;

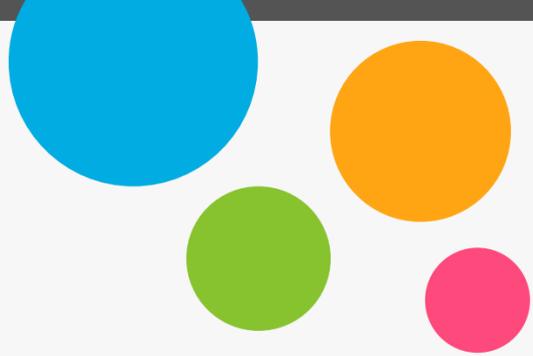
Jurisprudence

Que, toutefois, l'évolution du droit des obligations résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, d'après laquelle la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général et relative lorsque cette règle a pour objet la sauvegarde d'un intérêt privé, a conduit la Cour de cassation à apprécier différemment l'objectif poursuivi par certaines des prescriptions formelles que doit respecter le mandat de l'agent immobilier et à décider que, lorsqu'elles visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire, leur méconnaissance est sanctionnée par une nullité relative (Ch. mixte, 24 février 2017, pourvoi n° 15-20.411, en cours de publication) ; que, dans les rapports entre les parties au mandat, le non-respect de son formalisme légal, qui a pour objet la sauvegarde des intérêts privés du mandant, entraîne une nullité relative, laquelle peut être couverte par la ratification ultérieure des actes de gestion accomplis sans mandat ;

Et attendu que l'arrêt relève que les consorts Y... ont poursuivi leurs relations avec le mandataire de leur auteur, sans émettre la moindre protestation sur la qualité des prestations fournies ou les conditions de leur rémunération, dont l'agent immobilier de leur avant qu'ils ne mettent un terme à sa mission sept ans plus tard, dans les formes et conditions stipulées dans les mandats écrits que celui-ci leur avait expédiés pour signature ; que, de ces actes et coût de cette gestion locative, les consorts Y... avaient ratifié, en connaissance de cause, les motifs surabondants, est inopérant ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;
Cass. 1^e civ. 20-9-2017 n° 16-12.906



Mandat de location & mandat de gestion



Mandat apparent

Un arrêt de cassation du 31 janvier 2008 porte un sérieux coup d'arrêt à l'application de la théorie du mandat apparent dans le domaine des transactions immobilières. En affirmant **que le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives des articles 1er et 6** de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, la Cour semble, par principe, interdire tout recours à cette notion.

Désormais, la croyance erronée du tiers doit être considérée comme une erreur de droit ; elle ne saurait donc être qualifiée de « légitime ».

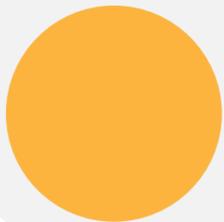
Mandat de location & mandat de gestion

Gestion d'affaires

La **gestion d'affaires est incompatible avec l'activité d'agent immobilier**. En conséquence, l'agent immobilier non titulaire d'un mandat ne peut obtenir des dommages-intérêts ni sur le fondement de la loi «Hoguet», ni sur celui de la gestion d'affaires (Cass. 1^{re} civ., 22 mars 2012, n° 11-13.000).

La gestion d'affaires est la qualification donnée aux engagements pris sans mandat par une personne dite " le gérant " qui s'immisce volontairement dans les affaires d'un tiers dit " le maître de l'affaire " pour sauvegarder les intérêts de ce dernier.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



L'information du
consommateur



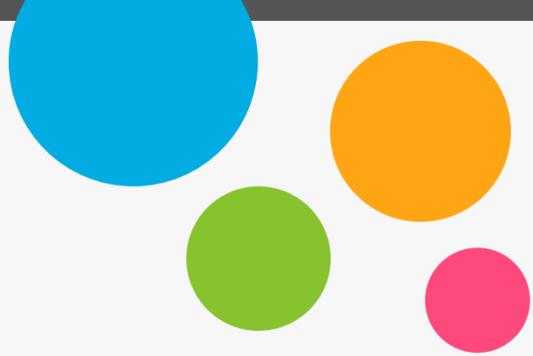
Mandat de location & mandat de gestion

Depuis la loi consommation du 17 mars 2014, le contrat hors établissement a fait l'objet d'une profonde réforme visant à mieux protéger et mieux informer le consommateur de ses droits.



Contrats hors établissement (article 221-1 du Code de la consommation)

Les règles qui étaient applicables au démarchage à domicile sont désormais des règles applicables à tout contrat de vente ou de prestation de services conclu en dehors d'un établissement commercial c'est-à-dire, par exemple, conclu au domicile du consommateur ou à son travail ou dans un espace public, ou encore dans un espace privé non habituel pour le commerce.



Mandat de location & mandat de gestion

Quatre dispositions essentielles de protection :

Une information précontractuelle ;

La remise obligatoire d'un contrat ;

Un délai de rétractation de 14 jours ;

L'interdiction de percevoir une contrepartie financière pendant le délai de 7 jours.

Mandat de location & mandat de gestion

Contrat hors établissement : tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur :

1

Dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle, en la présence physique simultanée des parties, y compris à la suite d'une sollicitation ou d'une offre faite par le consommateur ;

2

Ou dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes ;

3

Ou pendant une excursion organisée par le professionnel ayant pour but ou pour effet de promouvoir et de vendre des biens ou des services au consommateur ;

Mandat de location & mandat de gestion



Contrats hors établissement (article 221-1 du Code de la consommation)

Sont considérés comme contrats conclus hors établissements, tous contrats conclus entre un professionnel et un consommateur dont les données produites sont fournies sous la forme numérique.



Mandat de location & mandat de gestion



Information du consommateur (article L221-5 du Code de la consommation)

“Préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les informations prévues aux articles L. 111-1 et L. 111-2 ;

2° Lorsque le droit de rétractation existe, les conditions, le délai et les modalités d'exercice de ce droit ainsi que le formulaire type de rétractation, dont les conditions de présentation et les mentions qu'il contient sont fixées par décret en Conseil d'Etat ; ... “

Information du consommateur (article L111-1 du Code de la consommation) :

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1

Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;

2

Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 112-1 à L. 112-4 ;

3

En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;

4

Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

5

S'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles ;

6

La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI.

Mandat de location & mandat de gestion

DIP du mandat de location



DIP du mandat de gestion



Mandat de location & mandat de gestion

Mission Location

Établir et signer en notre nom tous actes sous seing privé (contrat de location, état des lieux...) Nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature du locataire.

Mission Gestion

Encaisser toutes sommes représentatives de loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres relatives au bien géré, percevoir et conserver tout dépôt de garantie, ou le verser au propriétaire ; déposer ces fonds sur le compte de l'agence et les utiliser selon l'usage qui semblera le plus utile dans le cadre de la gestion : règlement des charges de copropriété, des impôts, des réparations, ...

Assurer toutes réparations ; prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers équipements.

Mandat de location & mandat de gestion



Modèle de formulaire de rétractation

Code de la consommation - art. Annexe à l'article R221-1 - Créé par Décret n°2016-884 du 29 juin 2016
Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat ci-avant.

A l'attention de : _____ Nom de l'agence : _____

Adresse : _____

Téléphone : Télécopie (fax) : E-mail : _____

Je/vous* notifie/notifions* par la présente ma/notre* rétractation du contrat, portant sur la vente du bien*/pour la prestation de services* ci-après (*rayer la mention inutile) : _____

Commandé le : _____

Nom du (des) consommateur(s) : _____

Adresse du (des) consommateur(s) : _____

Date : _____

Signature du (des) consommateur(s),
uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier.

Contrats hors établissement (article 221-5 du Code de la consommation)

Le contrat doit comprendre un formulaire de rétractation. Il doit être signé par les parties (vendeur et consommateur) et un exemplaire est conservé par chaque partie. Un contrat qui ne fournirait pas toutes les informations précédemment énoncées est passible de nullité.



Mandat de location & mandat de gestion

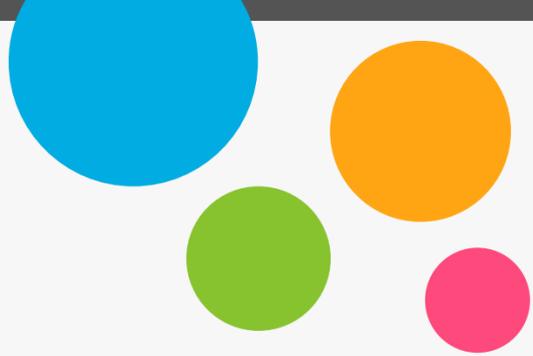
Aucune justification n'est nécessaire.



Calcul du délais de rétractation (articles L. 221-18 du Code de la consommation)

Conformément aux dispositions des articles L. 221-18 à L. 221-28 du code de la consommation, en cas de mandat signé "hors établissement" ou "à distance", le mandant dispose d'un droit de rétractation d'un délai de 14 jours et ce, sans avoir à motiver sa décision de rétractation.

Ce délai court à compter du jour de la conclusion du mandat et expire le dernier jour à minuit. Si ce dernier jour est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.



Mandat de location & mandat de gestion

Aucune justification n'est nécessaire.



Conditions de rétractation

Il suffit de renvoyer par lettre recommandée avec accusé de réception le formulaire de rétractation dans un délai de 14 jours. Le consommateur peut remplacer le bordereau de rétractation par une déclaration exprimant sans ambiguïté sa volonté de se rétracter envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, au vendeur.

La rétractation peut également être effectuée en ligne lorsque le vendeur dispose d'un site internet et qu'il a prévu cette possibilité pour ses clients dans un espace dédié. Si le vendeur fait bénéficier les consommateurs de cette modalité d'usage du droit de rétractation, il doit leur envoyer dès la réception du bordereau électronique, un accusé de réception de la rétractation sur un support durable.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



La chronologie d'une prise de mandat

Mandat de location & mandat de gestion

Document d'information
précontractuelle

Le mandat de location

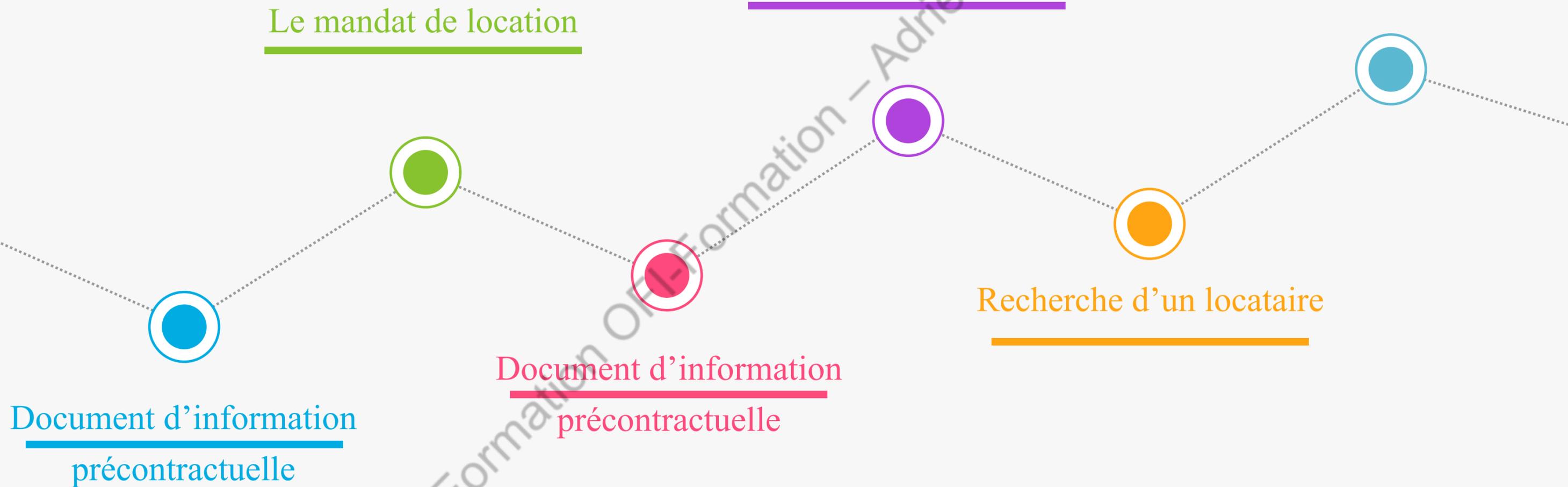
Recherche d'un locataire

Signature du bail + état
des lieux

Document d'information
précontractuelle (?)

Le mandat de gestion (?)

Mandat de location & mandat de gestion





LA PETITE QUESTION

Un mandat de gestion-locative respecte-t-il les dispositions de la loi Hoguet ?



L'objectif d'un mandat de gestion est de confier à des professionnels l'ensemble des tâches administratives rattachées à votre bien immobilier. Ces tâches peuvent concerner l'activité régulière du logement ou son activité exceptionnelle.

En ce qui concerne l'activité régulière liée à un bien immobilier, il s'agit de l'encaissement et la rétrocession des loyers et charges mensuels, l'envoi de quittances de loyer aux différents locataires ou encore les révisions annuelles de loyer et les déclarations de revenus locatifs.

Lorsque l'on parle d'activité exceptionnelle, il est possible de citer la gestion d'éventuels travaux à votre charge, la gestion des impayés de loyer et de charges, ainsi que la gestion des sinistres qui dépassent le cadre d'intervention de votre assureur. **De la même manière, un mandat de gestion peut porter sur la recherche d'un locataire ou la gestion des congés, ce qui inclut le traitement du préavis de départ, la réalisation de l'état des lieux et la restitution du dépôt de garantie.**

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



Le formalisme des
mandats





Mandat de location & mandat de gestion



Mandat original

À peine de nullité, **le mandat d'entremise doit être établi en autant d'originaux** que de parties ayant un intérêt distinct. C'est la règle posée par l'article 6 de la loi Hoguet (n° 70-09 du 2 janvier 1970) qui renvoie à l'article 1375 du Code civil.

Cela suppose d'avoir a minima 2 exemplaires... et des originaux.

Selon la loi Hoguet, un courrier ne peut valoir mandat. Au même titre, un mail ou un scan ne sont que des outils commerciaux.



Mandat de location & mandat de gestion



Formalisme contractuel

Le formalisme contractuel est un mécanisme de protection du consommateur. On admet généralement que c'est la faiblesse du consommateur dans ses relations contractuelles avec un professionnel qui a conduit le législateur à mettre en place ce mécanisme de protection.

Le mandat doit donc être fait au moins en double : un exemplaire pour le mandant et un second pour l'agent immobilier. Cette formalité est d'**ordre public** (Cass 3^e civ., 19 oct. 2010, n° 09-16.786, JCP N 2010, n° 44, act. 772).

Mandat de location & mandat de gestion

L'acte doit être écrit et passé en la forme sous seing privé et doit respecter les dispositions de l'article 1325 du Code civil

Les signatures originales

Chaque original doit être signé par l'ensemble des propriétaires ou leur mandataire.

La mention des originaux

Chaque original doit contenir la mention indiquant le nombre d'originaux qui ont été faits.

Les originaux

L'acte doit donc être passé en au moins autant d'originaux qu'il y a de mandants.

01

02

03



LA PETITE QUESTION

Un mandat donné par courrier électronique a-t-il la même valeur juridique qu'un écrit ?



La simple signature des emails de la part de leur expéditeur n'a rien d'une signature électronique fiable pour deux raisons. D'une part, n'importe qui peut signer avec le nom d'une autre personne de sorte que l'on ne puisse pas savoir avec certitude qui en est le véritable signataire. D'autre part, elle ne garantit pas le lien avec le contenu du mail. Ainsi, depuis une loi du 13 mars 2000, le législateur a introduit dans notre droit la notion de signature électronique et fixé des conditions pour que les emails puissent être valablement produits en justice.

Le commencement de preuve par écrit dont la définition est présente à l'article 1362 du Code civil désigne un document écrit et signé considéré comme suffisamment fiable par la justice pour être utilisé devant une juridiction, mais ne disposant pas pour autant de toutes les qualités requises pour en faire une preuve.



Pour des raisons de commodité et de réactivité, il arrive que le mandat (ou l'avenant) soit envoyé au client et que ce dernier retourne le scan du document qu'il a signé. Le scan ou le PDF est une signature numérisée et non une signature électronique. Un document PDF peut être facilement retouché, de sorte que ce format de document ne garantit pas l'identité du signataire.

À l'appui de cette pratique, on pourrait soutenir que l'article 6 de la loi Hoguet renvoie à l'article 1325 du Code civil qui, lui-même, en son alinéa 5, renvoie à l'article 1316-4 du Code civil sur la signature électronique...

Pour simplifier les démarches contractuelles, qu'un mandat pourrait être signé électroniquement. **Attention, cependant, à ne faut pas confondre signature électronique et signature numérisée.**

Mandat de location & mandat de gestion

Le numéro de mandat

Le défaut d'inscription du numéro du mandat sur le mandat original ainsi que sur l'exemplaire remis au mandant est sanctionné par la perte de la commission, ou de l'indemnité compensatrice allouée au mandataire.

La remise immédiate

Concernant un mandat exclusif, la Cour de cassation a récemment jugé que « la remise immédiate d'un des exemplaires du mandat comportant une clause d'exclusivité est exigée pour sa validité même » (Cass. 3^e civ., 25 févr. 2010, n° 08-14.787, Bull. civ. III, n° 45).

La chronologie du registre

Tous les mandats doivent être mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats, à peine de nullité du mandat et de l'absence de droit à commission (Cass. 1^{re} civ., 16 oct. 2001, n° 99-16.920, Administrer 2002, n° 344, p. 51).

Le caractère écrit

Le caractère écrit du mandat est un principe absolu, son défaut emporte nullité de l'opération, sans possibilité de régularisation ultérieure (Cass. 1^{re} civ., 20 déc. 2000, n° 98-19.648).

Mandat de location & mandat de gestion

Cette décision se place dans la continuité d'une jurisprudence ascétique qui vise à restreindre les possibilités d'exercice des professions immobilières au strict cadre posé par la loi, sans extension possible. Il convient de rappeler que l'ordre public encadre strictement l'exercice de la profession d'agent immobilier et que le droit à rémunération est conditionné par le respect de certaines obligations formelles auxquelles la Cour de cassation veille.

Remise immédiate

En application de l'article 78 du décret du 20 juillet 1972 modifié par le décret n°2015-724 du 24 juin 2015, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité, celle-ci ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat « dont un exemplaire a été remis au Mandant ».

La 1ère Chambre civile de la Cour de cassation par un arrêt du 25 février 2010, a considéré que si l'exemplaire du mandat destiné au Mandant lui était envoyé par la poste, il n'y avait pas remise immédiate, et qu'en conséquence le mandat était nul et de nul effet.

Mandat de location & mandat de gestion

La position adoptée par la Cour quant aux conséquences d'un défaut de remise immédiate du mandat est plus dramatique en pratique. Elle a en effet étendu la nullité au mandat dans son intégralité et pas seulement à la clause d'exclusivité ou la clause pénale, contrairement aux dispositions précises de l'article 78.

Remise immédiate

Cette interprétation restrictive est un frein pour la profession qui voit son champ d'action limité à un marché de proximité alors que dans certaines régions touristiques la plupart des mandats potentiels sont signés à distance ou depuis l'étranger. Ainsi la pratique pourtant de plus en plus courante de la conclusion de mandats par correspondance devient, par voie de conséquence, définitivement impossible. Elle était de toute façon déjà difficile à mettre en œuvre du fait de l'impératif de numérotation et de chronologie sur le registre des mandats.

Mandat de location & mandat de gestion

Remise immédiate

Il est donc impératif que le numéro de mandat soit pris le même jour que la date indiquée par les clients sur le mandat, puis reporté sur le mandat.

La problématique du mandat par « courrier tournant ». La situation susceptible de poser problème à l'agent immobilier est l'hypothèse du client non présent, éloigné géographiquement de l'agent.

Il n'est plus possible d'envoyer au client un mandat vierge, que le client retournera à l'agent immobilier pour acceptation et apposition du numéro de mandat.

Le cas inverse – situation dans laquelle l'agent immobilier signerait le mandat et apposerait le numéro d'enregistrement sur le registre des mandats, puis le transmettrait à son client pour signature – n'a pas encore été tranché.

Mandat de location & mandat de gestion



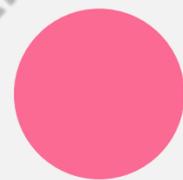
Remise immédiate

Dans un arrêt du 28 septembre 2016 n°15-19313 la Cour de cassation rappelle avec vigueur sa jurisprudence sur la remise du mandat signé à distance.

La Cour de cassation juge qu'en l'absence de date certaine du mandat, la formalité de son enregistrement chronologique n'est pas régulièrement accomplie, de sorte qu'il est nul. L'arrêt constate qu'il n'est pas établi, faute de date certaine de la lettre simple, que l'agent immobilier ait effectivement expédié le mandat par la Poste à la date déclarée, l'exemplaire du mandat destiné au mandant, qui lui indique l'avoir reçu ultérieurement.

Pour la Cour de cassation il résulte qu'à défaut de date certaine, le mandat était nul.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



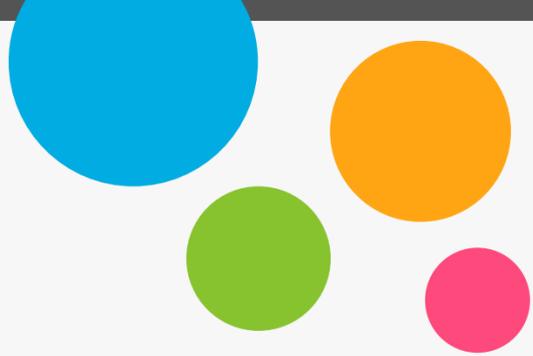
Les mentions facultatives



Une petite question ...

Quelles sont les mentions facultatives pouvant figurer dans les mandats de location et de gestion ?





Mandat de location & mandat de gestion

Ces clauses doivent être mentionnée en caractères très apparents.

Clause d'exclusivité

Clause d'irrévocabilité

Clause d'engagement des parties

Clause pénale



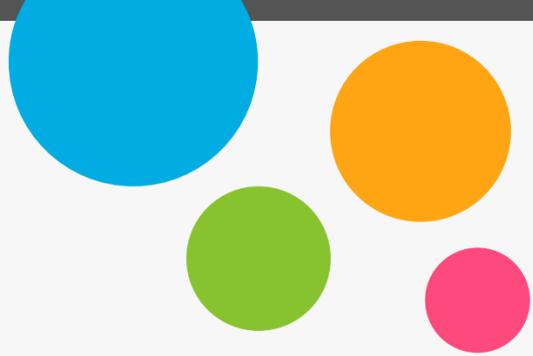
Mandat de location & mandat de gestion



Clause d'exclusivité

L'article 78 du Décret du 20 juillet 1972 dispose que : *" Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ... cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause est mentionnée en caractères très apparents "*.

"Le mandant s'interdit, pendant la durée du mandat, de louer directement ou indirectement les locaux ci-dessus désignés et s'engage à diriger sur le mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement."



Mandat de location & mandat de gestion



Durée du mandat exclusif

Dans le cadre d'un mandat avec clause d'exclusivité, sa dénonciation ne peut intervenir dans les trois premiers mois de la signature du mandat. La partie qui entend mettre fin à un tel mandat doit en aviser l'autre partie par LRAR au moins quinze jours avant (Décret 72-678 du 20 juillet 1972 art 78).

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause **peut être dénoncé à tout moment** par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



Mandat de location & mandat de gestion



Reddition des comptes

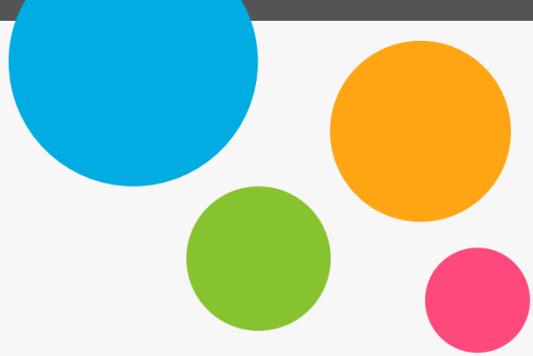
Les mandats doivent contenir les modalités de la reddition de compte (art. 6 de la loi Hoguet, 77 du décret) ;

Lorsque le mandat comporte une clause d'exclusivité, **elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties** (L. no 2014-366, 24 mars 2014, art. 24).

Mandat de location & mandat de gestion

Révocation de l'exclusivité

La révocation de la clause d'exclusivité seule sans révocation du mandat est possible, sauf disposition contractuelle contraire du mandat.



Mandat de location & mandat de gestion



Principe (art. 78 du décret du 20.7.72).

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le mandat doit comporter cette mention.

Mandat de location & mandat de gestion

Clause d'irrévocabilité

Deux cas :

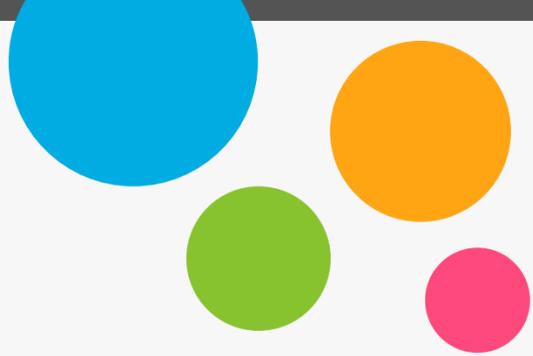
- Mandat simple → Cette clause ne prive pas le mandant du droit de révoquer le mandat tant que la mise en location n'est pas réalisée, sous réserve de sa responsabilité envers le mandataire. C'est la conséquence de l'article 2004 du code civil « *Le mandant peut révoquer sa procuration quand bon lui semble* ».
- Mandat exclusif → Il existe déjà une clause d'irrévocabilité légale automatique, prévu à l'article 78 du décret du 20 juillet 1972. Elle est de 3 mois.

Mandat de location & mandat de gestion



Cass. 1^{re} civ., 5 févr. 2002, n° 99-20.895

« Le mandat, même stipulé irrévocable, ne prive pas le mandant du droit de renoncer à l'opération ; la révocation produit ses effets, sous réserve de la responsabilité du mandant envers le mandataire. »



Mandat de location & mandat de gestion



Clause d'engagement des parties

Lorsque le mandat comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, il doit en faire expressément mention.

À défaut, le mandataire n'a aucun pouvoir d'engager son mandant en signant le bail de location, sa seule mission consiste à rapprocher les parties au contrat.

“En conséquence du présent mandat, le mandant donne expressément au mandataire qui accepte, pouvoir de rédiger et signer tous actes nécessaires à l’accomplissement des présentes, notamment, le bail et le constat d’état des lieux, et procéder à la remise des clés ;“

Mandat de location & mandat de gestion

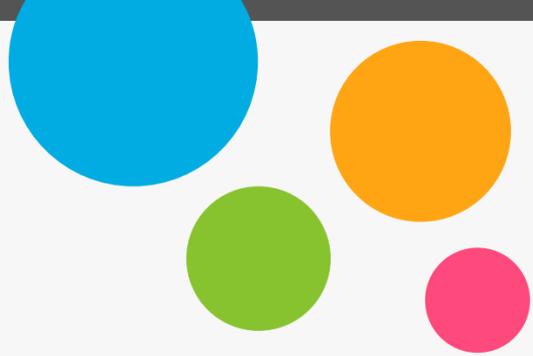
Mission Location

Établir et signer tous actes sous seing privé (contrat de location, état des lieux...) Nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature du locataire.

Mission Gestion

Encaisser toutes sommes représentatives de loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres relatives au bien géré, percevoir et conserver tout dépôt de garantie, ou le verser au propriétaire ; déposer ces fonds sur le compte de l'agence et les utiliser selon l'usage qui semblera le plus utile dans le cadre de la gestion : règlement des charges de copropriété, des impôts, des réparations, ...

Assurer toutes réparations ; prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers équipements.



Mandat de location & mandat de gestion



Clause pénale

La clause pénale constitue une protection intéressante pour l'agent immobilier. Par plusieurs décisions, la cour de cassation confirme une position déjà établie.

Pour se protéger, l'agent immobilier a la faculté d'introduire dans le mandat une clause interdisant au mandant de traiter, par un autre intermédiaire, avec un acquéreur présenté par l'agent immobilier ou ayant visité les locaux avec lui. La jurisprudence a admis la validité de cette clause, qu'elle figure dans un mandat simple ou dans un mandat exclusif.

Le mandat peut préciser, de plus, que cette interdiction perdurera après la fin du mandat.

Mandat de location & mandat de gestion

Clause pénale

“Le mandant s’interdit, pendant le cours du présent mandat ainsi que dans les douze mois suivant l’expiration ou la résiliation de celui-ci, de traiter directement ou par l’intermédiaire d’un autre mandataire avec un locataire qui lui aurait été présenté par le mandataire ou un mandataire substitué. Cette interdiction vise tant la personne du locataire présenté que son conjoint, son concubin, son partenaire de Pacs ou toute société dans laquelle ledit locataire aurait une participation. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aura droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandant d’un montant égal à celui de la rémunération totale toutes taxes comprises du mandataire prévue au présent mandat ;

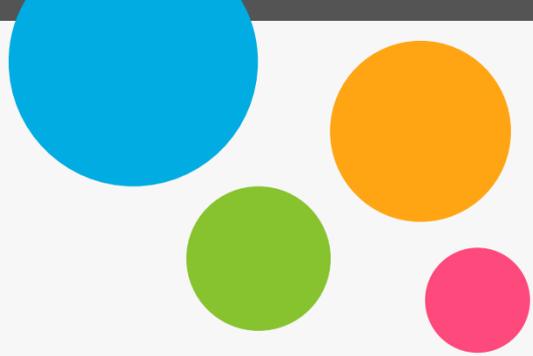
A défaut de respecter l’une ou l’autre de ces clauses, il s’engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire d’un montant égal à celui des honoraires que son mandataire aurait perçu en cas de réalisation par ses soins, indépendamment de toutes indemnités qui pourraient être dues au locataire évincé.”

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



Les clauses interdites





Mandat de location & mandat de gestion

Sont réputées non écrites, les clauses abusives qui ont pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations d'un professionnel et d'un non-professionnel ou consommateur dans le cadre de contrats conclus entre eux.



Clause abusive

- Les clauses ayant pour objet de ne pas limiter dans le temps les effets du mandat, notamment en prévoyant une durée renouvelable indéfiniment par tacite reconduction ;
- Les clauses ayant pour objet ou effet d'interdire sans limite raisonnable, de traiter sans le concours d'un mandataire avec un locataire présenté par lui ou ayant visité les locaux par lui, à peine d'indemnité.



Mandat de location & mandat de gestion

Le mandat de location et de gestion un bien ne doit contenir aucune clause « fixant à l'avance le montant des dommages-intérêts ou du dédit éventuellement dû par la partie qui ne remplirait pas ses engagements » (D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 76, al. 2).



Mentions interdites

À noter que selon les dispositions de la loi « ALUR », lorsque le mandat comporte une clause d'exclusivité ou une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, les sommes représentatives des honoraires de l'agent immobilier ne pourront excéder un montant devant être fixé par décret en Conseil d'État.

Cette clause, mentionnée en caractères très apparents, ne peut prévoir le paiement d'une somme supérieure au montant des honoraires stipulés dans le mandat pour l'opération à réaliser.

Mandat de location & mandat de gestion



Cass. 1^e civ. 2-10-2007 n° 06-14.238

La Cour de cassation a déclaré abusive la clause donnant à l'agent immobilier le pouvoir d'engager des frais administratifs potentiellement élevés pour réclamer tous actes, pièces et certificats nécessaires au dossier, sans en informer préalablement le mandant.

Mandat de location & mandat de gestion

CLAUSES ABUSIVES:

Peuvent également être contestées, les clauses qui ne sont pas présentées et rédigées de façon claire et compréhensible. En cas de doute, elles s'interprètent dans le sens le plus favorable au consommateur ou au non-professionnel (C. consom., art. L 133-2 , insér. par L. no 95-96, 1er févr. 1995, JO 2 févr. ; C. consom., art. L 211-1, à compter du 1er juillet 2016).

Mandat de location & mandat de gestion

Dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Un mandat de location spécial pour la rédaction des baux

Lorsque le mandat de gestion prévoit une mission de recherche de locataires, l'agent immobilier fait signer à son client un «mandat de location». Cette mission doit faire l'objet d'une facturation propre.

Renouvellement tacite

Doit être annulée, la clause qui stipule le renouvellement tacite d'année en année du contrat de mandat de gestion immobilière, sans prévoir de limitation dans le temps du mandat, contrevient aux dispositions de l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970.

Honoraires de clôture

Éviter les clauses mettant à la charge du mandant des honoraires de clôture de compte en cas de résiliation du mandat.

Clause d'exclusivité en cas de vente

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



Les obligations des parties



Mandat de location & mandat de gestion

Le mandataire « ne peut rien faire au-delà de ce qui est porté dans son mandat » (C. civ., art. 1989).

Obligation du mandataire

Chargé de réaliser, au nom et pour le compte du mandant, l'ensemble des actes usuels d'administration et de conservation de l'immeuble géré avec, notamment, la conclusion de baux et le suivi de leur exécution par les parties, le gérant locatif a vocation, comme tout mandataire, à répondre de l'inexécution de son mandat ou de sa mauvaise exécution (C. civ., art. 1991, 1992 et 1994). Tenu, en effet, de mettre en oeuvre tous les moyens nécessaires ou opportuns pour accomplir efficacement sa mission, cet administrateur de biens doit, en règle ordinaire, être déclaré contractuellement responsable de toutes « fautes ou négligences susceptibles d'avoir causé tout ou partie des dommages » subis par son mandant (Com. 21 mai 1979, Bull. civ. IV, n° 162). Il en sera ainsi, en particulier, lorsqu'il n'a pas pris assez de précautions pour assurer la validité et l'efficacité de ses actes de gestion (Civ. 1re, 16 oct. 2008, AJDI 2009. 376) ou encore lorsqu'il a fait preuve de « légèreté blâmable » dans le choix du preneur comme, par exemple, en l'absence de vérifications sérieuses de sa solvabilité réelle (Paris, 6e ch. C, 20 févr. 2007, AJDI 2007. 676).

Mandat de location & mandat de gestion

Responsabilité contractuelle

Le gérant locatif doit savoir qu'il est tenu de tout faire pour accomplir efficacement sa mission, et il doit, conformément aux dispositions des articles 1991 et suivants du code civil, répondre de toutes ses fautes volontaires ou involontaires susceptibles d'avoir causé tout ou partie des dommages subis par son mandant.

Dans la mission qui peut lui être confiée de rechercher des candidats locataires, d'instruire leur dossier et, au final, de sélectionner et de signer avec le meilleur d'entre eux, notamment du point de vue financier, l'agent immobilier doit, à peine d'engager sa responsabilité contractuelle, faire preuve d'une diligence particulière.

Jurisprudence

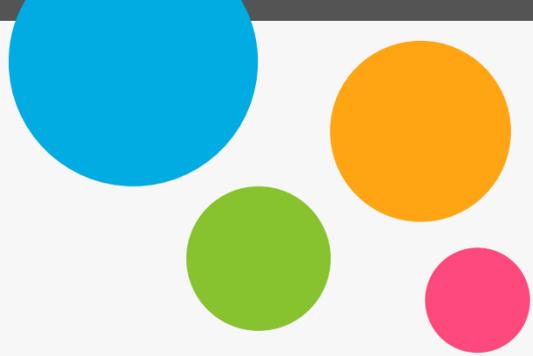
Mme X... et M. Y... ont donné mandat à la société Accord compagnie immobilier (la société Accord) de gérer un bien immobilier donné à bail à quatre colocataires ; qu'invoquant un manquement du mandataire à ses obligations, ils l'ont assignée en responsabilité et réparation de préjudice ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de Mme X... et de M. Y..., l'arrêt relève que la société Accord les a alertés aux mois de février et mars 2009 sur des infiltrations provenant de la toiture qui, rendant une des pièces inhabitable, avaient incité les locataires à donner congé, qu'elle leur a demandé de faire effectuer les réparations qui s'imposaient pour une nouvelle location, que les mandants n'ont pas répondu à ces demandes et qu'il appartenait à ceux-ci, devenus gardiens de l'immeuble inoccupé par application de l'article 3 du mandat de gestion, de prendre toutes dispositions utiles pour assurer la conservation de leur bien, sans qu'ils puissent rien reprocher à l'agence, qui avait effectué les diligences qui lui incombait ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résulte de ses propres constatations que le mandat de gestion était toujours en cours au départ des locataires, le 25 mai 2009, que la société Accord n'avait, à cette date, ni dressé un constat d'état des lieux, ni avisé ses mandants de la dégradation de l'immeuble et des risques de détérioration et d'occupation illicite que cette nouvelle situation provoquait, comme elle était tenue de le faire en sa qualité de mandataire professionnel, privant ainsi ses mandants des informations qui les auraient alertés sur les mesures conservatoires nécessaires pour éviter la dévalorisation de leur bien, laquelle constitue le préjudice dont ils demandent réparation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE

C.Cass, 1re civ. 12-11-2015, n° 14-25.568



Mandat de location & mandat de gestion



Obligation du mandataire

Le mandataire doit exécuter la mission qui lui est confiée avec diligence, compétence et remplir son devoir de conseil tant vis-à-vis de son mandant que vis-à-vis des tiers. Il doit recueillir toutes indications sur tout ce qui peut faire obstacle à la location ou influencer sur le consentement des parties.

Dans le cadre de ce devoir de conseil, la jurisprudence a mis à la charge de l'agent immobilier un certain nombre d'obligations ;



Mandat de location & mandat de gestion



Obligation du mandant

Le mandant est tenu « **d'exécuter les engagements contractés** par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné ».

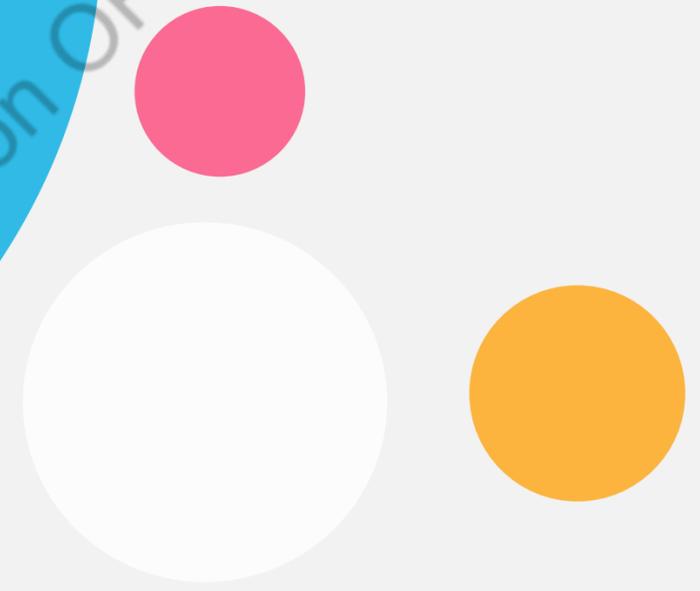
Il n'est tenu de ce qui a été fait par le mandataire, au-delà des pouvoirs donnés, que s'il a lui-même ratifié « **expressément** » la convention (C. civ., art. 1998, al. 1^{er} et 2).

Le mandant doit en outre, selon la règle conventionnelle, **payer les honoraires du mandataire**.



Le bail civil

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan



La mise en location et le bail depuis la loi ALUR

1987

Décret 87-712
réparations locatives

2002

Décret n° 2002-120
logement décent

2013

Décret n° 2013-392
liste des zones tendues

1989

Loi 6 juillet 1989
Mermaz

2005

Loi n° 2005-841
location étudiante

Formation OFI-Formation - Adrien Gotty 2021

La mise en location et le bail depuis la loi ALUR

2014

Loi n° 2014-366

Alur

2018

Loi n° 2018-1021

ELAN

2015

Loi n° 2015-990

Macron

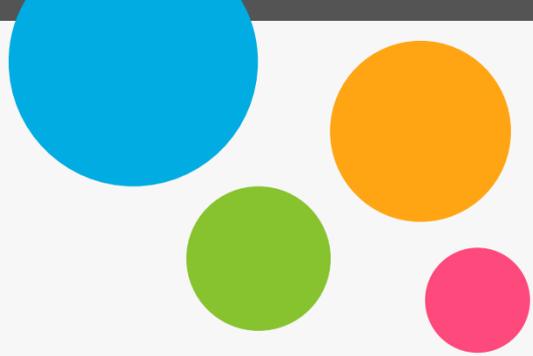
2019

Décret n° 2019-

437 Encadrement

des loyers

Formation DEFI-Formation – Adrien Gotty 2021



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Champ d'application des dispositions du Code civil

Toutes les relations locatives ne relevant pas de réglementations spécifiques, telles que celles relatives aux locations de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, aux immeubles à usage d'habitation principale ou à usage mixte d'habitation principale et professionnel ou aux biens affectés à une exploitation agricole, sont régies par les articles 1713 s. du Code civil relatifs au louage de choses.

Elles constituent ce que l'on appelle couramment le « secteur libre ».

Formation CEF-Formation – Adrien Gotty 2021

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Article 1709 du Code civil

L'article 1709 du Code civil définit le louage de choses comme étant « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ».

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La naissance d'un bail suppose donc la réunion de trois éléments :

La jouissance d'un bien

01

Une durée

02

Un prix

03



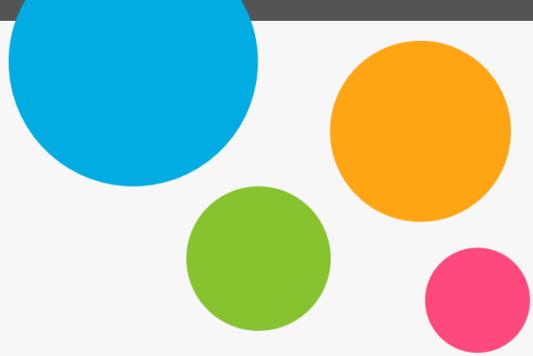
La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Jouissance d'un bien

Le bailleur doit consentir la jouissance du bien loué au locataire. Celui-ci dispose ainsi d'un droit de créance personnel et temporaire qui emporte certaines obligations dont celle d'user de la chose raisonnablement et de ne pas en disposer en vue de la restituer au terme de cette période de jouissance.

L'obligation du bailleur de procurer une jouissance paisible à son locataire lui impose, sauf clause contraire, de délivrer et de maintenir les lieux loués, pendant toute la durée de la location, en un état conforme à leur destination.



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le bail suppose que la jouissance consentie au locataire dure un certain temps.

Durée

Le Code civil n'impose pas de durée déterminée ni même de durée minimale. Les parties sont donc libres de choisir la durée qui leur convient.

En l'absence de précision contractuelle, le bail est considéré conclu pour une durée indéterminée, sauf dans le cas d'une location meublée lorsque le bail stipule être fait à “tant” par an, par mois ou par jour : la location est alors censée faite à l'année, au mois ou au jour ou suivant l'usage des lieux si le bail ne fait pas de corrélation entre la durée et le prix (C. civ. art. 1758).



LA PETITE QUESTION

QUID des baux supérieurs à douze ans ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



Les baux d'une durée supérieure à douze ans doivent être publiés au service chargé de la publicité foncière en vertu des articles 28 et 30 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Toutefois, un tel bail non publié grevant un immeuble objet d'une adjudication est opposable à l'adjudicataire lorsque celui-ci en a eu connaissance avant l'adjudication, mais uniquement dans la limite de ses douze premières années (Cass. 3e civ. 7-3-2007 n° 05-10.794 : RJDA 6/07 n° 593).



LA PETITE QUESTION

QUID des conventions perpétuelles ?

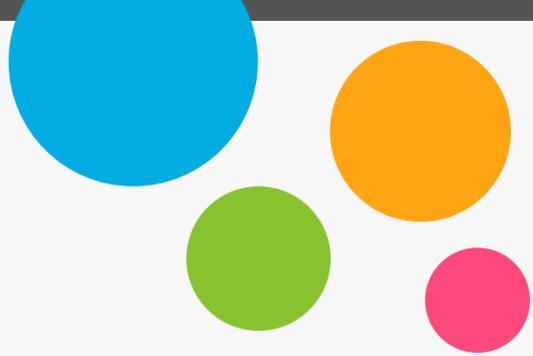
Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



Les conventions perpétuelles sont prohibées. Chaque partie peut mettre fin à tout moment à un bail perpétuel conclu depuis le 1er octobre 2016, sous réserve de respecter un délai de préavis (C. civ.1210 issu de ord. 2016-131 du 10-2-2016).

Pour les baux antérieurs à cette date, la sanction est la nullité d'ordre public, à laquelle le bailleur ne peut pas renoncer, et qui peut être invoquée pendant cinq ans (C. civ. art. 2224) par toute personne prouvant son intérêt.

L'appréciation du caractère perpétuel du bail relève du pouvoir souverain des juges du fond (Cass. 3e civ. 11-12-2007 n° 06-21.197 : RJDA 6/08 n° 609).



La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Prix

La qualification de bail suppose l'existence d'un prix librement déterminé par les parties. Aucune référence ou justification ne s'impose. Mais ce prix doit être réel et sérieux. **En l'absence de prix, la mise à disposition de biens immobiliers ne peut recevoir la qualification de bail.**

Le prix peut cependant être une contrepartie autre que monétaire. Ainsi, le prêt à usage d'un appartement consenti en contrepartie du bénéfice d'un autre prêt à usage sur un autre appartement est un bail dont le loyer est constitué par le droit d'occuper l'appartement prêté (CA Rennes 2-10-2009 n° 08/08851 : Loyers et copr. 2010 comm. n° 35 note Vial-Pedroletti).

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Le juge apprécie souverainement la réalité du loyer en fonction des circonstances de chaque espèce.



Conseil

En présence d'un loyer modique, le juge peut retenir la réalité du loyer ou, à l'inverse, son caractère dérisoire et donc insuffisant pour caractériser un loyer réel. Dans le premier cas, le bail sera confirmé ; dans le second, il sera requalifié soit en donation, soit en prêt à usage, anciennement dénommé commodat, qui, par opposition au bail, est essentiellement gratuit (C. civ. art. 1876).

Toutefois, le juge doit apprécier le prix au regard des autres éléments du bail ; il ne peut considérer qu'un loyer est dérisoire sans prendre en compte que ce loyer modique est cependant compensé par les charges et taxes que le preneur doit supporter (Cass. 3e civ. 7-7-2015 n° 14-12.989 : Gaz. Pal. 18 août 2015 p. 37, obs. Conseil).



POUVOIR SOUVERAIN D'APPRÉCIATION

La prise en charge par l'occupant de certains travaux (installation du chauffage, réfection de l'installation électrique et pose de sanitaires), des taxes foncières et des primes d'assurances incombant au propriétaire ne suffit pas à caractériser un bail et le contrat doit être qualifié de prêt à usage dès lors que les charges ainsi supportées par l'occupant correspondent, sur 25 ans d'occupation, à 282,83 € par mois, ce qui ne peut être considéré comme la contrepartie d'un loyer pour une maison de 250 m² élevée sur sous-sol et terrain de 140 m² avec dépendances (CA Lyon 6-9-2005 : Loyers et copr. 2006 comm. n° 27).

Une petite question ...

Un propriétaire peut-il louer gratuitement son logement ?



?



?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Cotty 2021

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Pour une raison personnelle ou autre, un bailleur assujéti à l'impôt sur les sociétés (IS) ou sur le revenu (IR) peut vouloir renoncer à certains loyers en ne les réclamant pas à un locataire, ce qu'on appelle abandon de loyers. Cependant, cet acte peut être considéré par l'administration fiscale (fisc) comme un acte anormal de gestion en immobilier.



Précisions

L'acte anormal de gestion concerne les dépenses à la charge d'une entreprise ou la privation de recettes de la part de l'entreprise (ex : absence de perception d'un loyer) contraires à ses propres intérêts.

Le fisc a opéré à un redressement fiscal d'un bailleur au titre de l'IS en estimant que la réduction de loyer ne relevait pas d'une gestion commerciale normale. Suite à la contestation du bailleur, le Conseil d'État a donné raison à l'administration fiscale, en jugeant que la remise de loyer constituait un acte anormal de gestion. Le bailleur ne justifiait pas de contreparties suffisantes à la remise et il a été soumis à un rehaussement du bénéfice imposable (CE 12.10.2018 n° 405256).

Suite à un acte anormal de gestion, le fisc peut procéder à un rehaussement de la base d'imposition en réintégrant des dépenses non justifiées et des recettes non perçues.



ATTENTION



Le bailleur peut décider librement des facilités qu'il souhaite accorder à son locataire. Mais il ne pourra déduire de ses résultats imposables le montant seulement s'il est en mesure de justifier que son action est dans l'intérêt de son exploitation et en contrepartie d'un intérêt réel et suffisant.

Sur le plan fiscal, un bailleur ne court aucun risque s'il prouve qu'une circonstance indépendante de sa volonté l'a contraint à renoncer au loyer de son locataire (par exemple pour obtenir le départ d'un mauvais payeur (CE 23.11.1977 n° 98227 et 01.06.1990 n° 68313)).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Si le propriétaire d'un bien immobilier souhaite prêter son bien de manière gratuite, sans réclamer de loyers au locataire, il a la possibilité de le faire au travers d'un commodat.

Bail gratuit / Commodat

Le prêt à usage, anciennement appelé commodat, est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi (C. civ. art. 1875). Comme le bail, le prêt à usage confère un droit personnel et temporaire de jouissance. La différence se situe au niveau du prix car le prêt à usage est un contrat essentiellement gratuit (C. civ. art. 1876).

C'est pour cela que, si le loyer d'un bail est excessivement modique, le contrat peut être disqualifié en prêt à usage.

Le commodat est un contrat de prêt à usage défini par les articles 1875 et 1876 du Code Civil :

« Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi. Ce prêt est essentiellement gratuit. »

Baux régis pleinement par le code civil

1

LOCATION DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

2

LOCAUX LOUÉS INDÉPENDAMMENT
D'UN LOCAL À USAGE D'HABITATION

3

LOCAUX LOUÉS À DES PERSONNES MORALES

4

LOGEMENTS DE FONCTION

5

LOCATIONS SAISONNIÈRES

6

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le statut des baux d'habitation ne s'appliquant qu'aux locations d'habitation principale (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 2, al. 1), les locations de résidences secondaires s'en trouvent exclues par définition et sont donc régies par le Code civil (Cass. 3e civ. 6-11-1991 n° 90-15.923 : RJDA 12/91 n° 1006). La qualification de résidence secondaire est liée à l'usage que le locataire fait du local : la location de locaux consentie à une personne pour un usage de résidence secondaire est régie par le Code civil alors que la location d'une résidence secondaire pour usage de résidence principale du locataire est régie par la loi du 6 juillet 1989.

Les locaux loués indépendamment d'un local à usage d'habitation, sont les garages, les places de stationnement ou les jardins, relevant du droit commun du louage. Seule la location des locaux accessoires au local principal est assujettie à la loi de 1989 (Loi du 6-7-1989 art. 2, al. 1).

En énonçant le droit à l'habitat ou le droit au logement, les lois relatives aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou mixte professionnel et d'habitation principale (Loi du 22-6-1982, loi du 23-12-1986, loi du 6-7-1989 art. 2, al. 1) ont eu pour objectif de protéger le locataire personne physique. Ainsi, sauf accord exprès des parties au bail pour soumettre volontairement leurs relations contractuelles aux lois précitées, les locations consenties à des personnes morales sont régies par le droit commun du louage.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il s'agit des logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi. De telles locations sont soumises au droit commun du louage, que l'employeur soit propriétaire ou locataire du logement, étant précisé que les dispositions relatives à la décence du logement (n° 62005 s.) sont applicables à ces locations (Loi du 6-7-1989 art. 2, al. 2).

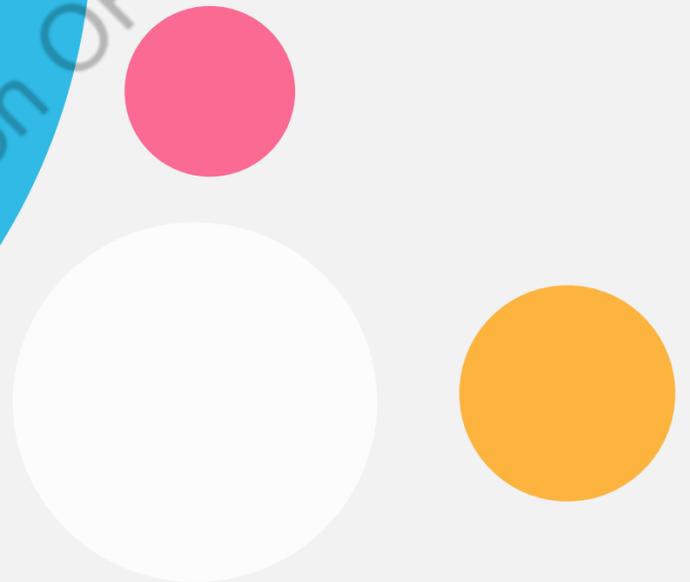
Les locations saisonnières, telles que celles consenties traditionnellement dans les stations balnéaires l'été, dans les stations de ski l'hiver, relèvent du droit commun du louage. Toutefois, en l'absence de définition légale de la location saisonnière, il est permis d'étendre la notion de bail saisonnier et de considérer comme tel un bail conclu pour une période déterminée pendant une partie de l'année.

Consacrant la jurisprudence antérieure, la loi 2014-626 du 18 juin 2014 définit cette convention d'occupation précaire comme celle par laquelle, quelle que soit sa durée, l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties. La convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux (C. com. art. L 145-5-1).



Bail Loi Alur

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan



LOI
ALUR



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Le statut locatif des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale résulte de la loi 89-462 du 1er juillet 1989, dite loi « Mermaz ». Cette loi fait suite à la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, dite loi « Méhaignerie », laquelle avait succédé à la loi 82-526 du 22 juin 1982, dite loi « Quilliot ».

**Loi 82-526 du 22 juin
1982, dite loi « Quilliot »**

**Loi 89-462 du 1er juillet
1989, dite loi « Mermaz »**

1

2

3

4

**Loi 86-1290 du 23 décembre
1986, dite loi « Méhaignerie »**

**Loi n° 2014-366 du 24
mars 2014 , dite loi Alur**

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Ces trois lois ont été déclarées d'ordre public et s'opposent en cela aux dispositions supplétives de la volonté des parties du Code civil.



Précisions

L'ordre public a une portée différente selon qu'il s'agit d'un **ordre public de direction**, auquel nul ne peut déroger, ou d'un **ordre public de protection**, auquel la partie que l'on a entendu protéger peut déroger. En l'espèce, on pourrait penser que l'ordre public revendiqué par ces trois lois est un ordre public de simple protection qui autorise la personne protégée par la loi, en l'occurrence le locataire, à renoncer à cette protection ou à bénéficier d'une protection plus grande. La Cour de cassation refuse cependant régulièrement les dérogations à la loi du 6 juillet 1989 plus favorables au locataire (Cass. 3e civ. 1-10-2008 n° 07-13.908 : RJDA 1/09 n° 14). Il faut donc en conclure que la loi du 6 juillet 1989 relève d'un ordre public de direction.



Le dispositif légal, complété par de nombreuses mesures législatives et réglementaires tels les principes posés par la commission des clauses abusives, qui, entre autres, condamne les clauses imposant au locataire des obligations qui outrepassent ses obligations légales.

Si les parties sont libres d'aménager les contrats de location, certaines clauses peuvent cependant être annulées lorsqu'elles présentent un caractère abusif au sens de l'article L 212-1 du Code de la consommation.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Trois listes de clauses abusives ou illicites ont été dressées par la commission des clauses abusives :

Une dernière relative aux baux régis par le droit commun et les lois d'ordre public en matière de baux d'habitation (Recommandation 2000-01 : BOCC du 22-6-2000)

Une autre relative aux contrats de location non saisonnière de logement meublé (Recommandation 13-01 : BOCC du 13-9-2013)

Une en matière de location saisonnière (Recommandation 94-04 : BOCC du 27-10-1994 et rectificatif au BOCC du 9-12-1994)

01

02

03



POUVOIR SOUVERAIN D'APPRÉCIATION

Ces listes n'étant pas limitatives, les tribunaux peuvent déclarer abusives des clauses qui n'ont pas été identifiées comme telles par les diverses recommandations de la commission (TGI Grenoble 22-5-1997 n° 95-4537 : RJDA 12/97 n° 1553 ; CA Paris 7-5-1998 n° 96-86626 : RJDA 8-9/98 n° 1058).



LA PETITE QUESTION

QUID des locaux concernés ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation principale et à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur (Loi du 6-7-1989 art. 2, al. 1).

Certaines juridictions ont assimilé une péniche amarrée depuis plusieurs années au même endroit, louée et aménagée, à un local à usage d'habitation (CA Paris 3-6-1950 : JCP G 1950 II n° 5350 ; CA Colmar 4-6-2012 n° 12/0485 et 11/03561). Une telle solution pourrait être également envisageable pour les caravanes ou les mobil-homes (CA Toulouse 14-10-2008 n° 07/03822 : Loyers et copr. 2009 comm. n° 33).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le rattachement d'un bail concernant un garage par exemple, en tant qu'accessoire, à la même réglementation (Loi 89-462 du 6-7-1989) que le bail principal d'habitation ne pose guère de problème lorsque les deux locaux sont loués par le biais d'un bail unique. Il y a alors indivisibilité des locaux loués, ce qui interdit de résilier partiellement le bail (CA Chambéry 1-7-2010 n° 09/00918 : Loyers et copr. 2010 comm. n° 285).



Jurisprudence

En revanche, en présence de deux baux distincts, il existe une difficulté dès lors que deux conceptions s'opposent.

La première s'appuie sur un critère matériel et objectif de dépendance entre le local principal et le garage. Lorsque ce dernier est lié avec l'appartement, parce qu'il est situé dans le même immeuble, la qualification d'accessoire serait justifiée (CA Paris 16-6-1993, 6e ch. : Jurisdata n° 1993-022406).

La seconde, qui a les faveurs de la jurisprudence récente (CA Paris 31-5-2005 n° 03/17086 : Loyers et copr. 2005 comm. n° 151 ; Cass. 3e civ. 30-10-2012 n° 11-16.394, Guillou c/ Gianelli), s'appuie sur un critère purement subjectif, à savoir la recherche de la volonté des parties. Peu importe dans ces conditions la configuration des lieux.



LA PETITE QUESTION

QUID des locaux dans lesquels les membres d'une profession libérale habitent et exercent leur activité professionnelle ?

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il résulte de la disposition précitée (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 2, al. 1) que la loi s'applique aux locaux dans lesquels les membres d'une profession libérale habitent et exercent leur activité professionnelle. Le caractère d'une location est, en effet, déterminé par la destination que les parties ont entendu lui donner.



Jurisprudence

Le bail professionnel s'applique à la location d'un local utilisé pour une activité ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Il concerne principalement les professions libérales.

Un bail professionnel concerne un local à usage strictement professionnel. Si le locataire y réside également, c'est un bail mixte (habitation et usage professionnel) qui doit être signé. Il est régi par la loi Mermaz du 6 juillet 1989.

Si l'activité est commerciale, le bail mixte commercial sera soumis au Code du commerce

Sont expressément et totalement exclus du champ d'application de la loi de 1989

1

Les conventions, ne répondant pas aux critères énoncés par l'article 1709 du Code civil, telles que le bail emphytéotique, le bail à construction, le droit d'usage et d'habitation ;

2

Les locations de résidences secondaires ;

3

Les locaux loués à des personnes morales ;

4

Les locations portant sur un immeuble agricole ;

5

Les locations d'un local à usage exclusivement professionnel ou d'un local commercial ;

6

Les locations à caractère mixte d'habitation et commercial ;

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Informations

Certaines locations sont partiellement exclues du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989. Il en est ainsi des logements appartenant à ou gérés par des organismes de HLM, des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), des logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales (Loi du 6-7-1989 art. 40).

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

SOUMISSION VOLONTAIRE AU RÉGIME DES BAUX D'HABITATION ISSU DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Les parties peuvent, par accord exprès, **adopter conventionnellement** le régime prévu par la loi du 6 juillet 1989 pour une location exclue par celle-ci, dès lors que la location ne relève pas d'un autre statut impératif et que la volonté des parties est sans équivoque (Cass. 3e civ. 20-12-1994 : Loyers et copr. 1995 comm. n° 94).

Un certain nombre d'arrêts ont pu décider que le simple intitulé d'un bail faisant référence à la loi du 6 juillet 1989 ne suffisait pas à démontrer l'intention des parties de soumettre leur bail à ladite loi. Mais lorsque se rajoutent à ce visa des clauses du bail renvoyant expressément à des textes de la loi du 6 juillet 1989, le caractère équivoque est plus difficile à démontrer (Cass. 3e civ. 31-5-2012 n° 11-18.041).

Une petite question ...

Pourquoi parle-t-on de Baux Loi Alur ?



Formation OFI-Formation – Adrien Cotty 2021

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Un bail, appelé également contrat de location, est un contrat par lequel un propriétaire met un bien à la disposition d'un locataire, pendant un temps déterminé, en contrepartie du paiement d'un loyer fixé à l'avance.

Informations

Le bail (ou *contrat de location*) matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. Si le logement loué sert de résidence principale au locataire, le bail conclu doit respecter les règles (mentions et informations obligatoires) relatives aux locations à usage d'habitation principale.

Ces règles diffèrent notamment selon le type de location (logement vide ou meublé) ou de collocation.

Sont partiellement soumis au régime de la loi de 1989 les locations meublées qui constituent la résidence principale du locataire et les locations meublées faisant l'objet d'un bail mobilité.

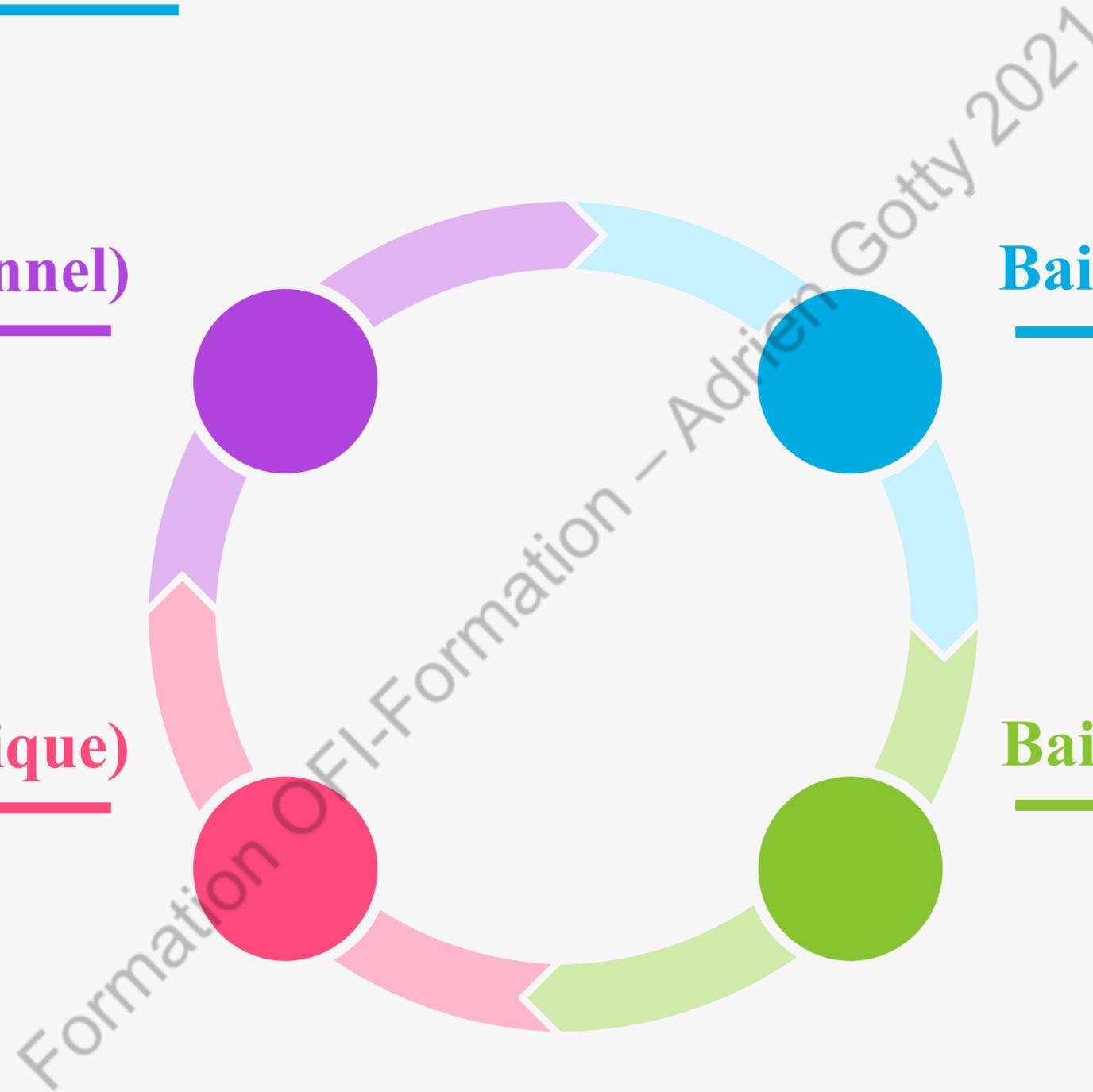
La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Colocation (contrat personnel)

Colocation (contrat unique)

Bail vide

Bail meublé



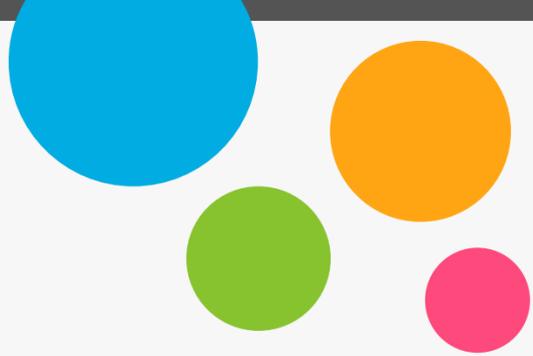
La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Champ d'application de la loi

Comme auparavant, la loi du 6 juillet 1989 modifiée s'applique à la location nue à titre de résidence principale ; en revanche, elle s'applique désormais à la location meublée à titre de résidence principale, qui était jusque là soumise à un régime plus souple prévu par l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Champ d'application de la loi

Comme auparavant, la loi du 6 juillet 1989 modifiée s'applique à la location nue à titre de résidence principale ; en revanche, elle s'applique désormais à la location meublée à titre de résidence principale, qui était jusque là soumise à un régime plus souple prévu par l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Formation OFI/Formation – Adrien Gotty 2021



LA PETITE QUESTION

QUID de la notion de résidence ?

Formation OFI/Formation — Adrien Gotly 2021



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



LA PETITE QUESTION

QUID de la notion de meublé ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



La loi "ALUR" crée les articles 25-3 à 25-11 dans la loi du 6 juillet 1989, régissant les rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés à titre de résidence principale, et dont les dispositions sont d'ordre public.

Selon l'article 25-4, le logement meublé est un logement décent qui doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il doit être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires (CCH art. L 632-1, II, al. 2).

Informations

Les parties doivent s'entendre de manière non équivoque sur le caractère meublé de la location (Cass. ass. plén. 3-5-1956 : JCP G 1956 II n° 9345), qui doit apparaître clairement dans le bail lui-même, aussi bien de par son intitulé « Contrat de location meublée à usage d'habitation » que par l'insertion de certaines clauses spécifiques mettant à la charge du locataire l'entretien des meubles et des équipements mis à sa disposition dans le cadre de la location qui lui est consentie.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La location meublée à titre de résidence principale (loi du 6 juillet 1989, art. 25-3 à 25-11)

- 1 Un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis et signés par les parties (art. 25-5).
- 2 Le montant du dépôt de garantie est limité à deux mois de loyer en principal (art. 25-6).
- 3 Le bail doit être établi par écrit et devra être conforme à un contrat-type.
Le bail est conclu pour une durée d'au moins un an ; il est reconduit tacitement pour une durée d'un an si aucun congé n'est délivré. La durée du bail est de neuf mois si le locataire est étudiant ; dans ce cas, la reconduction tacite est inapplicable (art.25-7).
- 4 Les charges peuvent être récupérées soit comme en cas de location nue, soit forfaitairement (art.25-10)

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Précisions

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. L'établissement de ces documents ne peut donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 25-5).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le décret 2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste des éléments que doit comporter au minimum ce mobilier :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambres à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Étagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



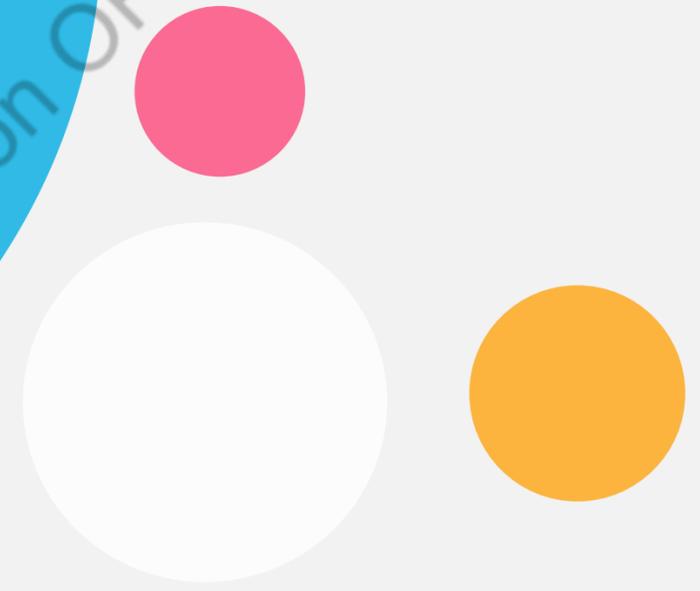
Jurisprudence

En l'état du droit antérieur, il avait été jugé que, en l'absence de document annexé au bail décrivant les meubles garnissant les lieux et de procès-verbal de constat d'entrée dans les lieux, la location était soumise au régime des baux d'habitation de la loi du 6 juillet 1989 (CA Paris 20-3-2001 n° 99-3636), qu'un bail ne pouvait pas être qualifié de meublé lorsqu'il ne comportait pas d'inventaire contradictoire des meubles (CA Paris 24-4-2003 n° 00-22533 ; CA Paris 9-12-2004 n° 03-11005) ou lorsque l'inventaire des meubles n'était pas signé par le locataire (Cass. 3e civ. 9-2-2005 n° 03-15.128 : RJDA 5/05 n° 515).



Le Permis de louer

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan



LOI
ALUR

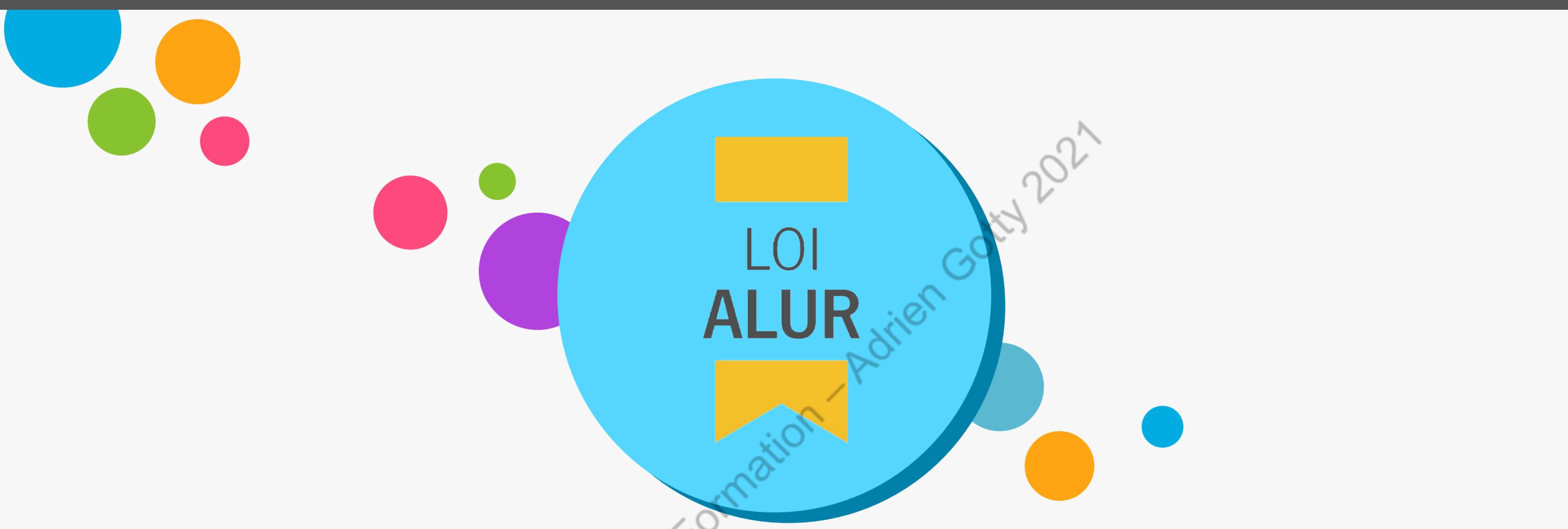


La mise en location et le bail depuis la loi Alur

L'intercommunalité ou, à défaut, les communes disposent d'un moyen efficace pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil : le permis de louer. Pour les logements concernés, les bailleurs doivent demander une autorisation avant de louer, à défaut, gare aux sanctions ! Cela ne concerne pas toutes les communes, mais seulement certains quartiers de certaines communes.

Informations

De plus en plus de communes décident de soumettre la location de logements sur leur territoire au permis de louer. Ce moyen de lutter contre l'habitat indigne a été instauré en 2014 par la loi Alur. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels le bailleur doit réaliser une démarche administrative avant de louer un logement.



LOI ALUR

Ce moyen de lutter contre l'habitat indigne a été instauré en 2014 par la loi Alur. Cette nouvelle obligation imposée aux bailleurs permet de contrôler l'état des logements avant leur mise en location. La mesure a pour but de réduire le nombre de logements indignes proposés aux locataires, puisque le ministère du Logement en a répertorié plus de 200.000 sur le territoire. Dans les villes où est mis en place ce dispositif, la mairie est avertie dès qu'un propriétaire envisage de louer son logement. Les services d'hygiène peuvent alors effectuer des vérifications sur place. Ils s'assurent ainsi que le logement est conforme à la location. S'il ne l'est pas, ils peuvent imposer aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes en vigueur (état, surface habitable, éléments de confort...), salubre et sécurisé.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La décence du logement s'apprécie par rapport à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement et à des normes de sécurité et de salubrité. (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990

Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Logements présentant des risques manifestes pour la santé ou la sécurité des occupants ces risques peuvent recouvrir différentes situations, comme par exemple le risque d'exposition au plomb, la suroccupation, l'insalubrité, le péril.



La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



**UNE SURFACE MINIMUM
DE 9M² POUR UNE
PERSONNE SEULE,**
avec 2,20m minimum de
hauteur sous plafond



**LA SURFACE DOIT ÊTRE
PROPORTIONNELLE AU
NOMBRE D'HABITANTS**



**SANS RISQUE DE PORTER
ATTEINTE À LA SÉCURITÉ
PHYSIQUE OU À LA
SANTÉ DU LOCATAIRE**



**EXEMPT DE TOUTE
INFESTATION D'ESPÈCES
NUISIBLES ET PARASITES**



**RÉPONDANT À
UN CRITÈRE DE
PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE MINIMALE**



**DOTÉ D'ÉQUIPEMENTS
LE RENDANT
CONFORME À UN USAGE
D'HABITATION**

La mise en location et le bail depuis la loi Alur



La mise en location d'un logement par un bailleur peut être soumise à une autorisation préalable (CCH art. L 635-1, I) ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat (CCH art. L 634-1, I) par l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal. Les zones soumises à autorisation sont situées sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé tandis que celles soumises à déclaration peuvent être partout ailleurs.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La terminologie « permis de louer » regroupe deux procédures. Dans ces secteurs, la mise en location d'un logement peut être soumise, au choix de la commune ou de l'EPCI, à deux types d'autorisation : Soit,

À une déclaration de mise en location,

La déclaration préalable peut être requise ailleurs. Les zones concernées par ce type de demandes sont fixées par délibération de l'EPCI ou du conseil municipal. Elles peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

À une autorisation préalable de l'autorité administrative

L'autorisation préalable ne concerne que les bailleurs dont le logement est situé dans une zone où il y a une forte proportion d'habitat dégradé.

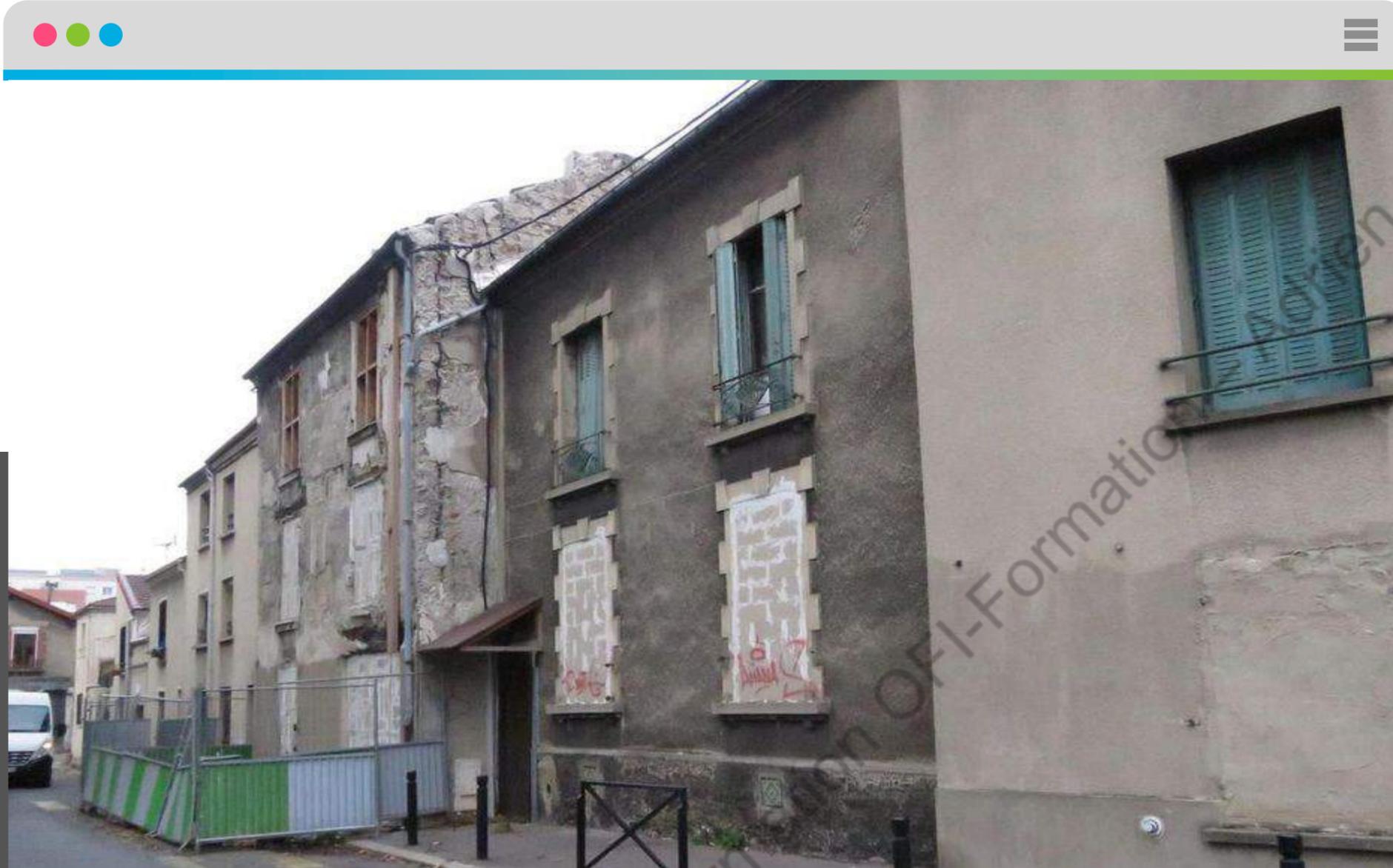
C'est par exemple cette autorisation préalable de mise en location qui est désormais requise pour les logements mis en location dans le quartier Noailles de Marseille depuis le 15 octobre 2019.



LA PETITE QUESTION

Où ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



De plus en plus de communes mettent en place le « permis de louer » dans un périmètre défini de leur territoire. C'est ce qu'a fait la ville de Calais dès le 6 novembre 2018, deux jours après l'effondrement de plusieurs immeubles à Marseille. Elle a mis en place le permis de louer à titre expérimental dans cinq rues du centre-ville. Cette expérimentation est étendue à 22 communes de la métropole lilloise dont Roubaix et Tourcoing, depuis le 1er avril 2019, pendant une période de deux ans. A Marseille, le permis de louer a finalement été décidé pour le quartier sinistré de Noailles où il s'applique depuis le 15 octobre 2019.

D'autres communes l'ont déjà instauré. C'est notamment le cas de communes situées en Ile-de-France telles que Saint-Denis (93) et Aubervilliers (93) depuis début janvier 2019, ou encore, depuis 2018, de Bagnolet (93), Gennevilliers (92), Clichy (92), Mantes-la-Jolie (78), mais aussi des communes de Montauban (82), Boulogne-sur-Mer ... D'autres encore s'appêtent à le mettre en place.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Informations

Cela ne concerne pas toutes les communes, mais seulement certains quartiers de certaines communes.

Sont donc concernés par ce permis de louer uniquement les bailleurs dont le logement loué est situé dans un périmètre ainsi défini. La délibération peut préciser les catégories et les caractéristiques des logements qu'elle soumet au contrôle.

Une petite question ...

Quelles sont les locations concernées ?



?



?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Cotty 2021



Sont concernées les contrats de locations nues ou meublées de locaux à usage d'habitation qui constituent la résidence principale du preneur (CCH art. R 634-1 et R 635-1).

Sont exclus de ce dispositif :

- les reconductions de contrats à savoir la reconduction automatique et à l'identique du contrat de location ;
- les renouvellements de contrats qui correspondent à l'extinction du bail initial et à la naissance concomitante du nouvel accord entre les parties qui vont conclure alors un nouveau contrat ;
- les avenants au contrat, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial ;
- les locations non soumises à la loi du 6 juillet 1989, notamment les locations touristiques et les baux commerciaux.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Conseil

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise notamment leurs identités et leurs coordonnées (CCH art. R 635-2).



LA PETITE QUESTION

Quand faut-il demander un permis de louer ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



La démarche est à effectuer au moment où le propriétaire ou son mandataire s'apprêtent à mettre le logement en location. Par conséquent, à chaque nouveau bail signé avec de nouveaux locataires, ils devront faire la démarche. En revanche, il n'est pas nécessaire de refaire la démarche pour un simple avenant au bail, par exemple pour le remplacement de l'un des colocataires en cours de bail.



LA PETITE QUESTION

QUID de la durée de l'autorisation en l'absence de mise en location ?

Formation OFI - Formation - Adrien Gotly 2021



L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de 2 ans suivant sa délivrance (CCH art. R 635-3, al. 3).



La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Précisions

Certaines communes facturent le permis de louer de 60 à 114 €. Ce coût peut sembler dissuasif pour les bailleurs, obligés de redemander un permis de louer à l'entrée de chaque nouveau locataire. Une disposition avait ainsi été introduite par la loi Elan pour imposer sa gratuité. Censurée par le Conseil constitutionnel, elle n'a pu voir pas le jour. Les bailleurs doivent donc s'acquitter du tarif établi par leur commune.



LA PETITE QUESTION

QUID du changement de propriétaire ?

Formation OFF-formation — Adrien Gotly 2021



En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (CCH art. R 635-3, al. 4).



La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Sanction

Lorsque le bailleur met en location un logement soumis à autorisation sans respecter les obligations prescrites, le préfet peut prononcer une amende à son encontre après l'avoir mis en demeure, en vain, de respecter ces obligations (Décret 2019-437 du 13-5-2019). L'amende doit être proportionnée à la gravité du manquement et ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique, 15 000 € pour une personne morale. Elle est recouvrée par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'Impôt et au Domaine.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le formulaire de Déclaration de mise en location de logement (Cerfa n°15651) est à remplir dans les 15 jours qui suivent la signature du contrat de location. Le formulaire de Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement (Cerfa n°15652) est à compléter et à envoyer assez tôt avant la mise en location afin d'avoir obtenu votre autorisation avant la signature du contrat de location.

Déclaration de mise en location de logement

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Déclaration de mise en location de logement

Ministère chargé du logement

Art. L.634-1 à L.634-5 et R. 634-2 du code de la construction et de l'habitation

Cochez les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande	Numéro d'enregistrement

Commune : NOM de la commune : Département :

Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : NOM de l'E.P.C.I. :

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Prénom(s) :

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale :

N° SIRET : Forme juridique :

Représentant de la personne morale Madame Monsieur

Nom : Prénom :



Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

cerfa
N° 15652*01

Ministère chargé du logement

Art. L.635-1 à L.635-11 et R.635-2 du Code de la construction et de l'habitat

Cochez les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande	Numéro d'enregistrement

Commune : NOM de la commune : Département :

Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : NOM de l'E.P.C.I. :

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

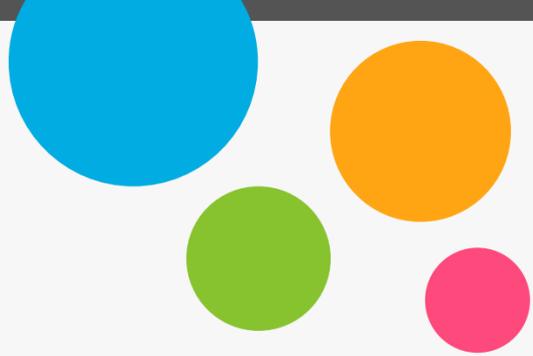
Nom : Prénom(s) :

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale :

N° SIRET : Forme juridique :

Représentant de la personne morale Madame Monsieur



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Déclaration de mise en location de logement

La déclaration doit être faite par la personne qui met en location le logement ou par son mandataire. Cette rubrique est destinée à renseigner son identité ainsi que celle de son mandataire s'il y a lieu. Le logement qui doit être loué appartient à plusieurs personnes, chaque bailleur doit renseigner son identité, le premier bailleur remplit la rubrique "identité du bailleur" du formulaire principal tandis que les autres remplissent cette même rubrique mais dans "la fiche complémentaire pour les autres déclarants".

La déclaration doit être transmise ou déposée à l'adresse du siège de l'EPCI concerné ou, à défaut, à la mairie de la commune. Si la délibération le précise, la déclaration peut être transmise par voie électronique.

Le dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-31 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, doit être annexé à la déclaration.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Le mandataire

Lorsque le bailleur mandate une autre personne qui va agir pour son compte, remplissez la rubrique « si le déclarant est un mandataire du bailleur » Cette rubrique est à remplir en complément de l'identité du bailleur (particulier ou personne morale).

Si le mandataire omet de remplir la rubrique relative à l'identité du bailleur, la déclaration sera considérée comme incomplète.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Parmi les caractéristiques de l'immeuble, il convient de renseigner :

- 1 **Le type d'habitat : s'il s'agit d'une maison ou d'un immeuble;**
- 2 **Le régime juridique de l'immeuble : (Monopropriété / Copropriété)**
- 3 **La période de construction : cette information se trouve dans l'acte de vente de votre logement;**
- 4 **La surface habitable est définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation ;**
- 5 **Usage mixte professionnel et d'habitation ;**

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

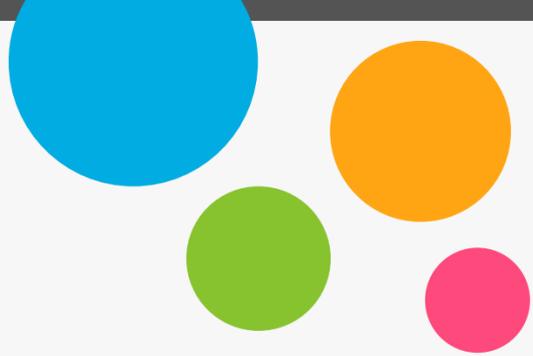
Parmi les caractéristiques de l'immeuble, il convient de renseigner :

- 1 **Nombre de pièces principales ;**
- 2 **Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales ;**
- 3 **Cuisine : Si la cuisine se situe dans votre logement, il convient de cocher la case « intérieure ». Si la cuisine se situe en dehors du logement, il convient de cocher la case « extérieure » ;**
- 4 **Salle de bain : indiquez si la salle de bain est intérieure ou extérieure au logement ;**
- 5 **WC : Indiquez si les toilettes sont situées à l'intérieur du logement ou sur le palier ;**

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Parmi les caractéristiques de l'immeuble, il convient de renseigner :

- 1 **Eau Chaude** : plus spécifiquement, indiquez si vous avez de l'eau chaude dans votre logement et si sa production est individuelle ou collective ;
- 2 **Chauffage** : plus spécifiquement, indiquez si vous avez du chauffage dans votre logement et si sa production est individuelle ou collective ;
- 3 **Vous devez indiquer la date de signature du contrat de location du logement ;**
- 4 **Attester de la réalité de la mise en location du logement faisant l'objet de la déclaration et garantir l'exactitude des informations renseignées par le ou les déclarants.**
- 5



La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

L'autorisation délivrée doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location (article L.635-5 du code de la construction et de l'habitation).

Le dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-31 de la loi du 6 juillet 1989 précitée doit être annexé à la demande d'autorisation.

La demande d'autorisation doit être faite par la personne qui met en location le logement ou par son mandataire.

Formation OFI-Formation – Adrien Cotty 2021

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location.



Précisions

Pour savoir si le logement est concerné par l'autorisation de louer, il faut se rapprocher de la mairie avant de louer le logement, afin de savoir s'il est situé dans l'un des secteurs considérés comme à risque, et de connaître la démarche à effectuer.

C'est au gré des décisions communales que le périmètre concerné est déterminé. Il est donc susceptible d'évoluer au cours du temps.

Si une décision de ce type a été adoptée par la commune ou l'ECPI, elle doit également mentionner à quelle date elle entre en vigueur (au minimum six mois après qu'elle ait été adoptée). Elle précise également si la demande peut être transmise par voie électronique.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



EXPLORER LENS-LIÉVIN

INVESTIR & ENTREPRENDRE

VIVRE AU QUOTIDIEN

S'AÉRER / SE DIVERTIR

Rechercher...



Permis De Louer

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Afin de lutter plus efficacement contre les situations du mal logement et de l'hébergement, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès et un urbanisme rénové (loi alur) a mis en place de nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne dont le permis de louer.



Première expérimentation sur 13 communes

C'est ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale, en lien avec les communes volontaires, peuvent délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location (APML), sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Afin de respecter le délai d'entrée en vigueur de 6 mois, la date d'application du dispositif est fixée au 1 janvier 2020*, pour une durée de deux ans.

Treize communes se sont ainsi portées volontaires pour expérimenter l'APML ou Permis de Louer, sur des périmètres pré ciblés par chacune d'entre elles.

*À Liévin, la date est fixée au 1er juillet 2020.



Permis de louer à Lens / Liévin

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Envoyé en préfecture le 25/06/2019
Reçu en préfecture le 25/06/2019
Affiché le 25/06/2019
ID : 062-246200364-20190619-C190619_D009-DE

LENS

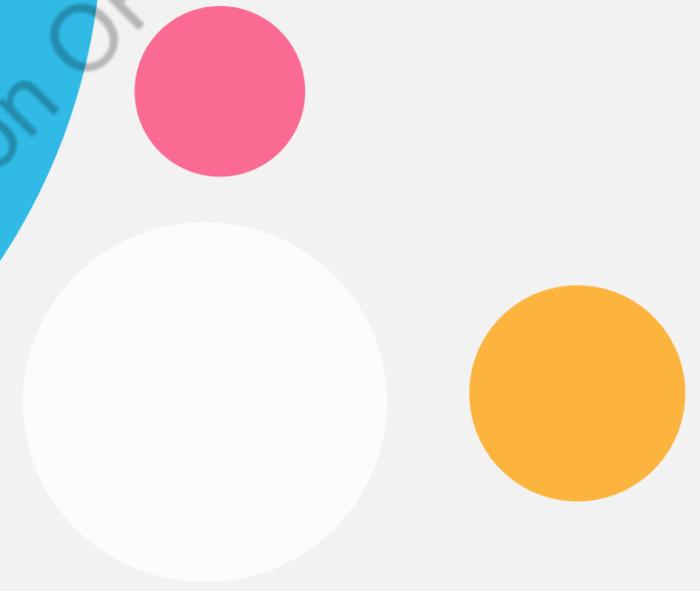
LISTE DES RUES CONCERNEES PAR LE PERMIS DE LOUER (plan au verso)

- route d'Arras
- avenue Alfred Maës
- rue Paul Bert
- route de Béthune
- route de la Bassée
- rue de Londres
- route de Lille
- rue Casimir Beugnet
- avenue du 4 septembre



La colocation

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il est fréquent qu'un propriétaire loue à plusieurs locataires réunis par l'opportunité de partager le loyer et les charges : étudiants, jeunes actifs, seniors...



Article 8-1 Loi 89-462 du 6-7-1989

La colocation est définie comme étant la location d'un même logement par plusieurs locataires constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat



LA PETITE QUESTION

Refuser une colocation, est-ce de la discrimination ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Le règlement de copropriété peut légalement interdire la colocation (CA de Paris du 23.05.12, n° 10/07710), sous réserve que cette interdiction soit justifiée par la destination de l'immeuble. Ce sera par exemple le cas si l'immeuble est de construction haussmannienne, situé sur une avenue prestigieuse, s'il compte un seul appartement par étage... Sinon, une telle clause serait réputée non écrite.

Il faut également prendre en compte le risque de discrimination. La Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (Halde) a ainsi été saisie d'une réclamation relative à la résolution d'une assemblée générale visant à interdire à un bailleur de louer son pavillon de cinq pièces à quatre colocataires étudiants dans une résidence parisienne, «dans la mesure où la location à des étudiants serait contraire, en soi, à la destination de l'immeuble». Le syndic menaçait le bailleur de poursuites judiciaires, affirmant que les «pavillons (étaient) destinés à recevoir une unité familiale, à savoir un couple ayant ou non des enfants». Dans son jugement, la Halde a rappelé que l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 dispose «qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de (...) sa situation de famille» et que dès lors, le bénéfice d'une location ne pouvait être réservé aux seuls couples. De ce fait, interdire aux copropriétaires bailleurs de louer à des locataires distincts sous peine de poursuites judiciaires revêtait un caractère discriminatoire (délibération n° 2007-110 du 23.4.07).

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Le contrat de bail d'une colocation doit respecter les dispositions suivantes :

- 1 Il doit être conforme au contrat type de location tel que défini par le décret 2015-587 du 29-5-2015, annexe I ;
- 2 Il doit respecter les caractéristiques applicables aux conditions de décence ;
- 3 Les charges peuvent être soit calculées selon le principe des provisions mensuelles, soit faire l'objet d'un forfait ;
La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé ;
- 4 L'acte de cautionnement identifie, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de caution.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le bailleur est libre de signer un bail avec chacun des locataires ou un bail unique avec l'ensemble des colocataires. Comme pour la location classique (location vide ou meublée), la loi ALUR prévoit le recours à un contrat type pour la colocation, qui est défini par décret.

Le bailleur signe un contrat de location avec chacun des locataires.

S'il loue à quatre personnes, il devra donc rédiger quatre baux distincts pour le même logement. Dans ce cas, chaque locataire dispose du droit de jouissance exclusif d'une partie des lieux (chambre...) et de l'usage commun de certaines pièces (cuisine, salle de bains...). Cette solution oblige le bailleur à signer un nouveau bail à chaque changement de locataire, sans compter l'établissement d'un état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie, etc. En outre, à la suite des changements de locataires (départs et nouvelles arrivées), le propriétaire peut se retrouver, pour le même logement, avec des baux qui ne se terminent pas à la même date, ce qui peut poser une réelle difficulté s'il veut donner congé, puisqu'il doit respecter un préavis de six mois.

Le bailleur signe un bail unique avec l'ensemble des colocataires.

Cette solution permet d'obtenir la garantie d'une solidarité entre colocataires et cautions. Il faut cependant veiller à rédiger un avenant à chaque départ ou arrivée d'un colocataire. La durée initiale du bail commun ne concerne que les premiers colocataires du bail, car un nouveau colocataire le prend « en marche ». Il ne dispose dès lors que d'un droit limité sur la durée du bail restant à courir.

Pour le paiement du loyer, en pratique, chaque colocataire paie la fraction de loyer et de charges qui lui revient, par exemple un quart du loyer et des charges s'il y a quatre colocataires. Toutefois, le bail mentionne le loyer global et n'a pas à stipuler la répartition entre les colocataires. Le bailleur n'est pas, quant à lui, contraint de percevoir un loyer fractionné.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

En principe, seules les personnes dont le nom figure au contrat de location ont la qualité de locataire. Les autres occupants du logement qui n'ont pas signé le bail n'ont aucun droit.

Informations

Si les autres colocataires peuvent opérer une présélection de leur futur colocataire, c'est le propriétaire qui a le dernier mot quant au choix final, en fonction de la qualité du dossier du candidat (solvabilité, caution solidaire...).

Le propriétaire ne peut pas en revanche imposer un nouveau locataire sans l'accord des autres colocataires.

Une petite question ...

Existe-t-il des normes de peuplement en matière de collocation ?



?

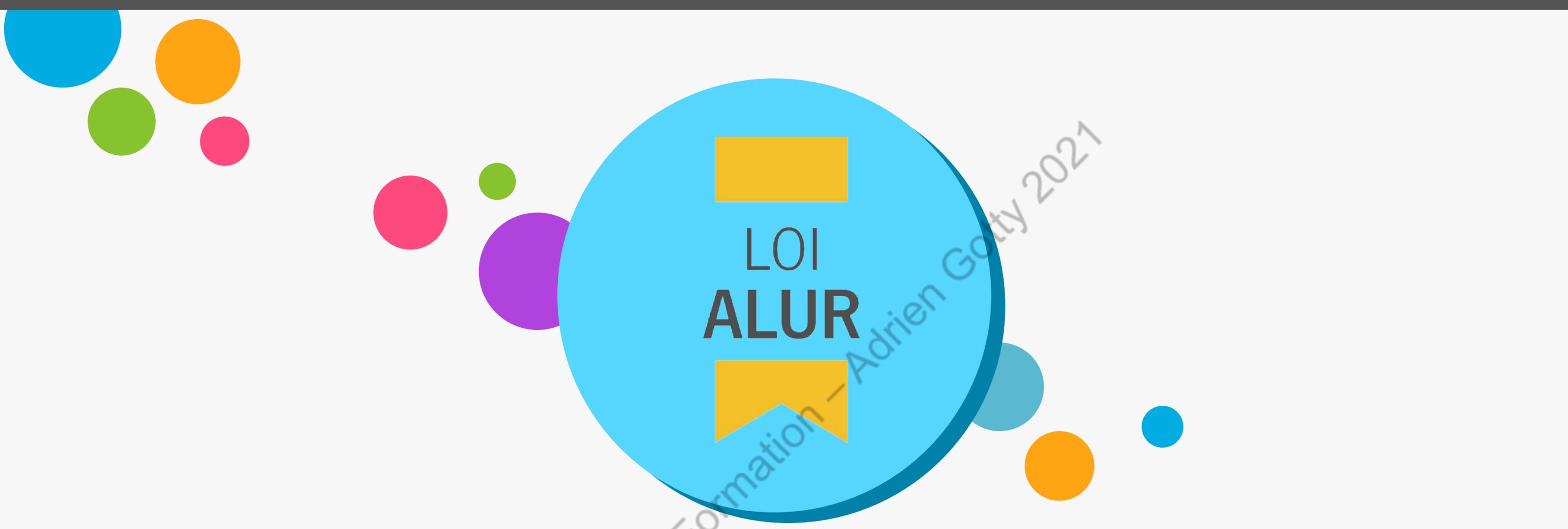


?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



LOI ALUR

Pour un bail unique, le logement devra avoir une surface d'au moins 9 m² pour une personne seule et d'au moins 16 m² pour deux personnes, en ajoutant 9 m² par personne supplémentaire jusqu'à huit personnes »

En cas de baux multiples, chaque locataire devra avoir la jouissance exclusive de parties privatives d'au moins 14 m² et 33 m³.



#LoiElan

La loi Elan, parmi ses nombreuses mesures, est venue corriger une situation assez illogique en matière de colocation : la surface minimale légale pour pouvoir louer une chambre en colocation différait selon le type de bail utilisé.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Elan le 24 novembre 2018, grâce à l'article 141, la surface minimale d'une chambre en colocation en bail individuel est ramenée à 9 m², avec un volume minimal de 20 m³.

Cette surface de 9 m² est celle utilisée dans les critères de décence obligatoires pour louer, dans les contrats classiques de location nue ou de location meublée.



LA PETITE QUESTION

Le montant des loyers en collocation peut-il être plus élevé qu'en cas de location ?

Formation On/Formation — Adrien Gotly 2021



Le montant total des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement.



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La solidarité légale ne concerne ni les concubins ni les autres types de colocataires. Ces derniers sont solidaires du paiement du loyer uniquement si une clause de solidarité le prévoit expressément.

Solidarité

Cette clause est d'usage en cas de pluralité de locataires lorsque la solidarité n'est pas de droit, c'est-à-dire en dehors des cas de mariage ou de Pacs. Elle permet au bailleur de réclamer indifféremment l'intégralité des loyers, des charges, ainsi que des réparations locatives éventuelles, au locataire de son choix, sans tenir compte des quotes-parts prévues entre eux, et ce jusqu'à la fin du bail. À charge pour le colocataire sollicité de se retourner contre le ou les mauvais payeurs(s).

L'article 1203 du Code civil est formel sur ce point : « Le créancier (le propriétaire) d'une obligation contractée solidairement peut s'adresser à celui des débiteurs (les locataires ou les cautions) qu'il veut choisir, sans que celui-ci puisse lui opposer le bénéfice de division. »



Mieux vaut prévoir également dans la clause que la solidarité concernera également l'indemnité d'occupation, dans l'hypothèse où un locataire se maintiendrait indûment dans le logement après la résiliation judiciaire du bail. Cela permet d'exiger le paiement de l'indemnité des anciens colocataires au-delà de la résiliation du bail (Cass. civ. 3e du 01.04.09, n° 08-13508).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Précisions

La solidarité ne se présume pas. Elle ne joue que si elle est expressément prévue au bail (art. 1202 du Code civil). Mais la rédaction de la clause est libre.

Pour être valable, il suffit que la clause indique clairement le lien de responsabilité financière unissant les colocataires jusqu'à la fin du bail en cours.

En cas de doute, les magistrats écartent la solidarité, sur le fondement de l'article 1162 du Code civil. Si le bail ne prévoit pas expressément la solidarité des colocataires, ces derniers seront simplement tenus conjointement. Le bailleur ne pourra alors poursuivre l'un ou l'autre des colocataires que pour sa part du loyer, non pour son intégralité.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il est fréquent de lire dans un bail que les colocataires seront tenus « conjointement et solidairement » du paiement des loyers.

Cette formulation est à proscrire. « Juridiquement, elle entretient une contradiction, qui risque de tourner en défaveur du bailleur en cas de litige, le juge pouvant estimer qu'au vu de cette contradiction, le bail doit être interprété en faveur des locataires.

Le risque est qu'il conclue à la seule existence d'une obligation conjointe : le bailleur ne pourra alors poursuivre l'un des colocataires que pour sa part de loyer ».

La clause de solidarité, souvent intitulée "Clause de solidarité et d'indivisibilité" peut être rédigée de la manière suivante : *"En cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé."*



LA PETITE QUESTION

Combien de temps le colocataire est-il lié par la solidarité ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



Le colocataire solidaire qui quitte les lieux en donnant congé reste tenu du paiement des dettes locatives dues par les autres colocataires présents dans le logement, mais pas ad vitam aeternam. La loi ALUR a établi, sur ce point, de nouvelles règles : « La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. »

Le colocataire sortant et sa caution seront libérés de la clause de solidarité prévue au bail si le bailleur a agréé un nouveau colocataire. À défaut d'accord du propriétaire, la solidarité prendra fin six mois après la date d'effet du congé du colocataire sortant.

Une petite question ...

Quand et comment est rendu le dépôt de garantie en colocation ?



?

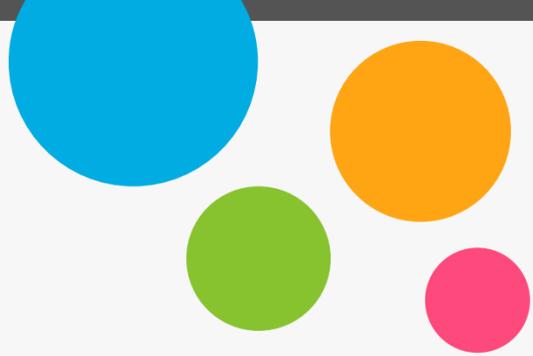


?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Pour une colocation louée vide, le montant du dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer hors charges. Pour une colocation meublée, le montant du dépôt de garantie peut représenter au maximum 2 mois de loyer.

Dépôt de garantie (colocation)

Lorsque chaque colocataire signe un bail individuel, si le bail prévoit le versement d'un dépôt de garantie, il en prévoit également le montant. Chaque colocataire verse son propre montant et peut le récupérer lorsqu'il quitte la colocation, sauf en cas de dégradations à sa charge.

Lorsque tous les colocataires signent un bail collectif qui prévoit le versement d'un dépôt de garantie, le bail en fixe également le montant qui est divisé entre tous les colocataires. Sauf si le bail prévoit expressément que la part du dépôt de garantie d'un colocataire sortant lui sera restituée lors de son départ, un colocataire sortant ne peut pas demander au bailleur de lui restituer sa quote-part du dépôt de garantie. Soit il attend la fin de la colocation et donc la fin du bail, soit il s'adresse aux colocataires restants pour récupérer sa quote-part, soit il demande à son remplaçant de lui verser la même somme.



LA PETITE QUESTION

Le bailleur peut-il multiplier les cautions ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



Comme pour n'importe quelle location, le propriétaire peut exiger que chacun des colocataires apporte en garantie la caution d'un membre de sa famille ou d'une autre personne étrangère à la colocation. Celle-ci permet ainsi de cumuler autant de cautions que de locataires. Avec l'accord des parties, les cautions peuvent limiter leur engagement au seul montant de la dette du colocataire cautionné.

Cependant, par précaution, le bailleur peut demander que les cautions soient solidaires. Ainsi, en cas d'impayés, le bailleur peut poursuivre directement la caution qui semble la plus solvable, sans même passer par les colocataires. Cette caution mise en jeu pourra se retourner ensuite vers les autres cautions ou les colocataires. À une réserve près, introduite par la loi ALUR : « L'acte de cautionnement (...) identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. » A priori, la caution pourrait toujours être caution solidaire, mais son engagement cesserait lorsque le colocataire, pré-identifié dans le bail, donne son congé.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Précisions

La solidarité du colocataire ayant régulièrement donné son congé s'éteint six mois après son départ sauf s'il est remplacé avant, l'engagement du garant à l'égard du colocataire parti s'éteint dans le même délai.

Cette nouvelle obligation résulte de la loi *Alur* qui entend mieux protéger la caution solidaire. Cela conduit le propriétaire à exiger que chaque colocataire présente une caution solidaire.



LA PETITE QUESTION

Comment s'organise la récupération des charges locatives en colocation ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La loi ALUR ouvre la possibilité aux bailleurs, au choix des parties, de récupérer les charges pour leur montant réel ou forfaitairement.

Provision de charges

Au réel, le locataire paie une provision mensuelle et, au moins une fois par an, le bailleur procède à une régularisation (art. 23 de la loi de 1989).

Forfait de charges

Au forfait, il est prévu que le locataire paie une somme, dont le montant et la périodicité de versement seront définis dans le bail et qui ne pourra donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Le montant du forfait doit être fixé de manière raisonnable et proportionnée.

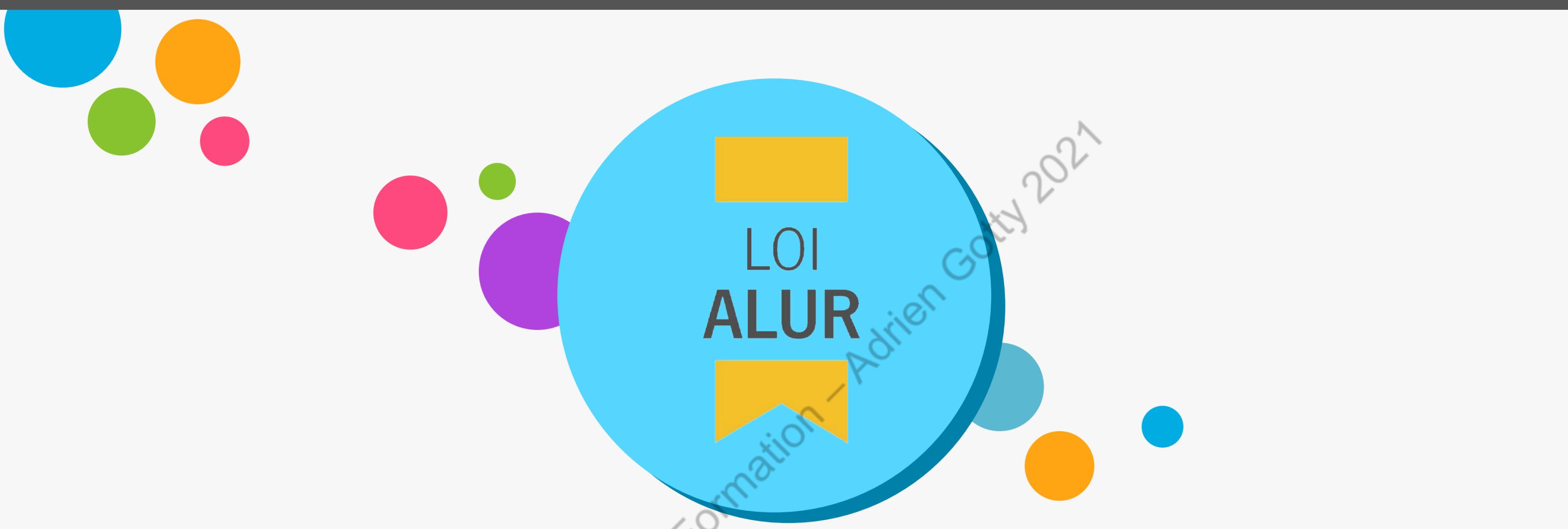
La mise en place du forfait de charges évitera aux colocataires restants de supporter à eux seuls la régularisation si un ou plusieurs colocataires ont donné leur congé avant et ne sont plus solidaires du bail.



LA PETITE QUESTION

Qui doit souscrire l'assurance multirisque habitation ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



LOI ALUR

La loi Alur prévoit que les colocataires et le propriétaire pourront convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des locataires, récupérable auprès d'eux. En pratique, l'assurance sera souscrite une seule fois par le bailleur et le montant de la police d'assurance sera récupéré par douzième à chaque paiement du loyer. Le locataire conservera cependant la possibilité de souscrire à tout moment une assurance de son choix et, dans ce cas, le bailleur sera tenu de résilier le contrat souscrit pour le compte des colocataires dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Conseil

Dès l'entrée dans les lieux, chaque colocataire doit être assuré au titre de l'assurance multirisque habitation. Le bailleur doit exiger chaque année un justificatif. Les colocataires peuvent souscrire un contrat unique, sous réserve que leurs noms à tous figurent dans la police d'assurance et que celle-ci soit modifiée en cas de turn-over. Ils peuvent aussi être assurés individuellement, sachant qu'il est alors plus simple de choisir la même compagnie pour éviter que les assureurs ne « se renvoient la balle » en cas de sinistre.

Une petite question ...

Le congés d'un colocation peut-il mettre fin à la colocation et imposer la signature d'un nouveau bail ?



?



?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Catty 2021

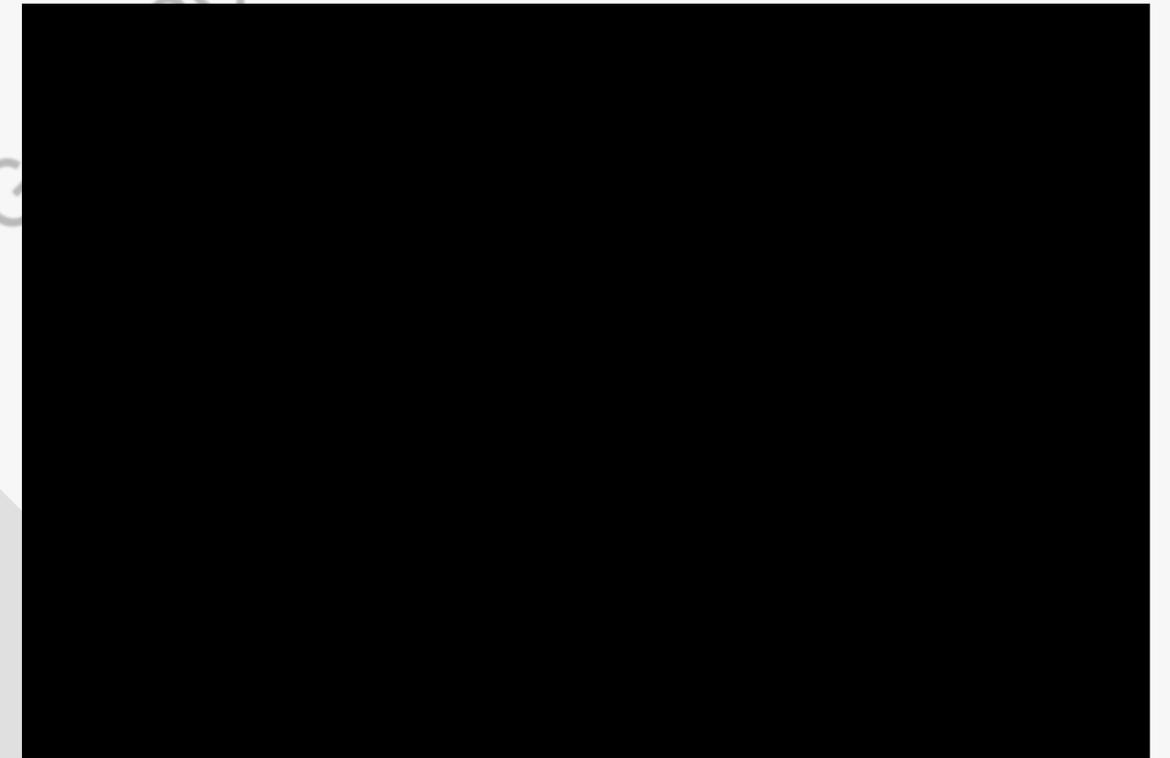
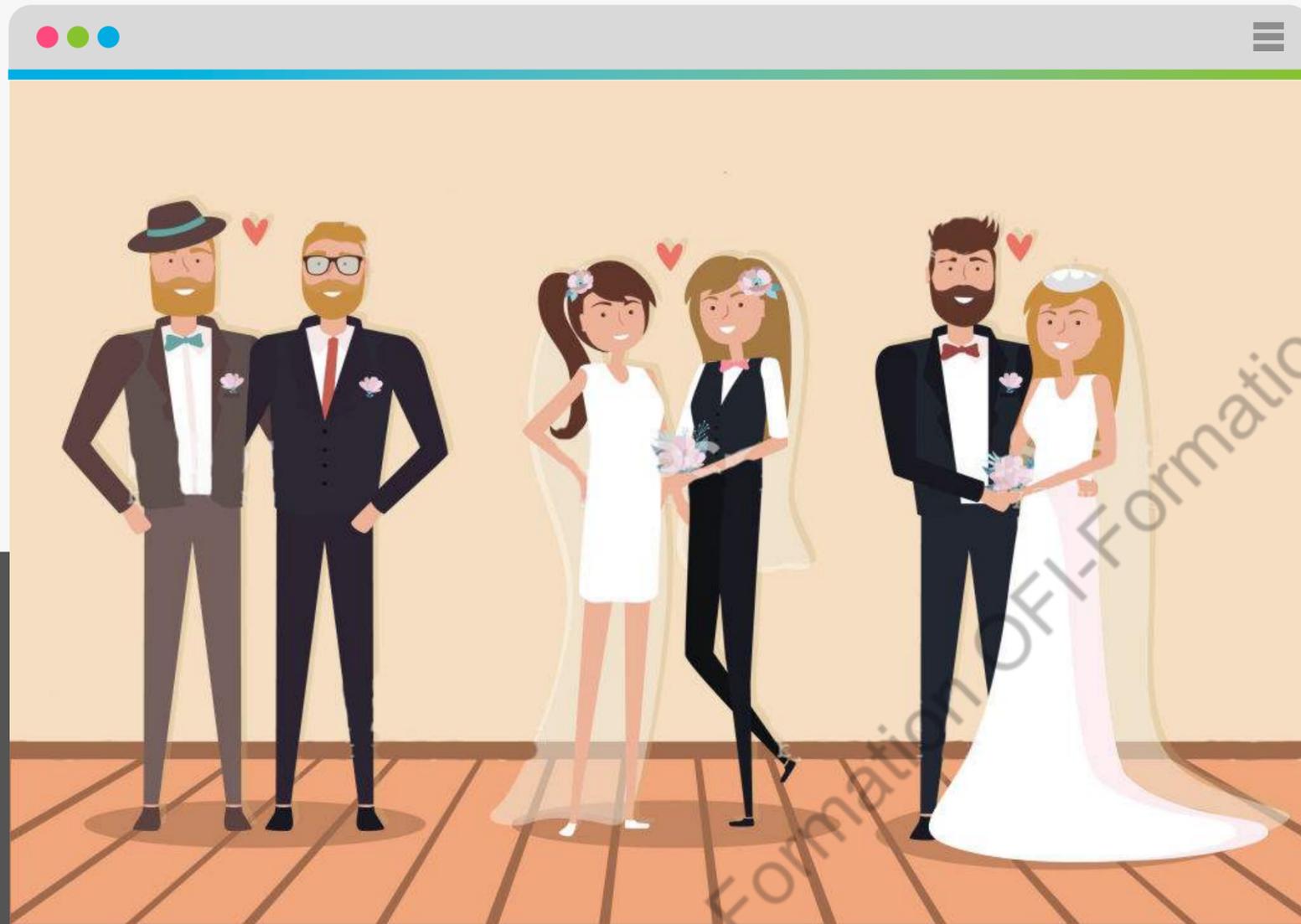


Le congé de l'un de vos locataires doit respecter les règles de congé classiques : envoi par LRAR avec un préavis de trois mois (un mois en cas de préavis réduit : mutation professionnelle, perte d'emploi...). Le congé d'un colocataire n'engage que lui. Il est sans conséquences sur le bail commun, qui se poursuit avec le ou les colocataires restant dans le logement. Il en irait différemment si le congé était signé par tous les colocataires, ce qui mettrait fin au bail.

Par conséquent, le propriétaire êtes en droit de conserver la totalité du dépôt de garantie jusqu'au départ du dernier colocataire (cass. civ. 3e, du 21.11.90, n° 89-14827). Chaque locataire sortant ayant versé une quote-part du dépôt de garantie devra demander à ses colocataires de le rembourser, ou sera contraint d'attendre leur départ à tous. Lors du départ d'un seul locataire, le bailleur n'a pas à dresser avec lui un état des lieux de sortie. Celui-ci ne sera établi qu'au moment du départ de tous les colocataires et de la remise des clés.

La sécurisation de la transaction immobilière

Le mariage a-t-il une influence sur le paiement des dettes locatives ?



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

En cas de pluralité de locataires, la question se pose de savoir comment le bailleur peut, en cas de défaillance, recouvrer sa créance.

Cotitularité

Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires de Pacs, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires (C. civ. art. 1751).

Autrement dit, les deux époux ou partenaires de Pacs sont cotitulaires du bail même s'il n'est signé que par l'un d'entre eux. C'est le principe de la cotitularité des époux et des personnes pacsées sur le bail des locaux servant à leur habitation dont le corollaire est la solidarité des époux et des pacsés quant à leurs obligations contractuelles.

Il s'agit là d'un principe d'ordre public qui trouve à s'appliquer quel que soit le régime matrimonial adopté et nonobstant toute convention contraire.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Mariage / PACS

Lorsque le logement sert à l'habitation de deux époux, ceux-ci ont la qualité de cotitulaires du bail même si celui-ci n'a été signé que par l'un d'eux. La loi Alur étend cette cotitularité aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité dès lors que les partenaires en font la demande conjointe (C. civ. art. 1751 du Code Civil).

Concubinage

En revanche, cette solidarité légale ne concerne ni les concubins ni les autres types de colocataires. Ces derniers sont solidaires du paiement du loyer uniquement si une clause de solidarité le prévoit expressément.

Même si la loi reconnaît des droits au concubin notoire, le concubin n'est colocataire que s'il a signé le bail : la vie en concubinage notoire avec le locataire, la domiciliation du concubin chez ce dernier et le paiement du dépôt de garantie par ledit concubin ne suffisent pas à lui conférer cette qualité (CA Aix-en-Provence 9-4-2009 n° 05/10105).

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Solidarité résultant du mariage

Les époux sont, par application de l'article 220 du Code civil, solidairement tenus au paiement des dettes ayant pour objet l'entretien du ménage et l'éducation des enfants.

Les frais liés au logement familial doivent incontestablement être considérés comme des dettes nécessaires à l'entretien du ménage.

La réponse est moins évidente lorsque les époux vivent séparément et que le logement est pris à bail par l'un des époux seul.

Ainsi, une distinction doit être opérée :

- les époux sont bien tenus solidairement du paiement des loyers et charges du logement commun,
- en revanche, cette solidarité n'a pas lieu d'être lorsque les époux vivent séparément.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Informations

La reconnaissance de la cotitularité est subordonnée cependant à une période d'habitation effective du logement par les deux époux, cohabitation qui peut ne pas être continue ou avoir disparu au moment du congé ou de la résiliation du bail puisque les époux demeurent cotitulaires du bail jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil (Cass. 3e civ. 31-5-2006 n° 04-16.920).

Peu importe qu'avant cette date l'un des époux ait quitté les lieux ou donné congé en son nom ou qu'une ordonnance de non-conciliation autorisant une résidence séparée ait été rendue.

Jurisprudence

Attendu que Mme Janet, divorcée de M. Robert, fait grief à l'arrêt attaqué (CA Lyon 14 juin 1995, 6e ch.) de la condamner solidairement au paiement de loyers et charges de l'appartement ayant servi de domicile conjugal, alors, selon le moyen, « que le bailleur, avant même la transcription du jugement de divorce dans les registres de l'état civil, ne peut plus réclamer le paiement des loyers au conjoint, précédemment cotitulaire du bail, lorsque la résidence effective de celui-ci a changé et que le bailleur ne l'ignore pas ; que la société Lyonnaise pour l'habitat, qui savait que Mme Janet avait été autorisée à résider séparément et n'habitait donc plus dans le local loué à M. Robert, ne pouvait lui réclamer paiement des loyers et charges échus après cette date, peu important en l'occurrence la date de

transcription du jugement de divorce sur les registres de l'état civil, la cour d'appel a violé l'article 1751 du Code civil » ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le conjoint cotitulaire du bail restait tenu solidairement envers le bailleur du paiement des loyers et charges jusqu'à ce que mention du jugement de divorce ait été faite en marge des registres de l'état civil, et ce nonobstant le fait qu'il ait quitté les lieux loués avant cette date ou qu'il ait été autorisé à résider séparément, et constaté que les loyers et charges réclamés à Mme Janet concernaient la période antérieure à la date d'accomplissement des formalités prescrites par les règles de l'état civil, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi.

Cass. 3e civ. 27 mai 1998 n° 96-13.543

Jurisprudence

Vu les articles 220 et 262 du Code civil, ensemble l'article 1751 du même Code ;

Attendu que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants ; que toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement ; que le jugement de divorce est opposable aux tiers, en ce qui concerne les biens des époux, à partir du jour où les formalités de mention en marge prescrites par les règles de l'état civil ont été accomplies ;

Attendu, selon le jugement attaqué (TI Rouen 3 juin 1997), statuant en dernier ressort, que le 23 juillet 1992, l'Office public d'aménagement du département de la Seine-Maritime (l'Opac) a donné un appartement à bail à M. Gorand et à Mme Lebrequier, son épouse ;

que cette dernière a donné congé à son bailleur le 4 août 1994 et M. Gorand le 22 décembre 1994 ; que l'Opac a assigné les anciens locataires en condamnation solidaire au paiement de diverses sommes ;

Attendu que pour condamner M. Gorand seul, à payer au bailleur une certaine somme à titre de loyers, de frais et de réparations locatives, le jugement retient qu'en principe les époux sont tenus solidairement du loyer jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité de la décision de divorce, qu'il convient d'appliquer cette règle lorsque la séparation des conjoints a été autorisée par le juge et portée à la connaissance du bailleur par tout moyen de publicité adressé à l'Opac la copie de l'ordonnance de non-conciliation, en donnant congé, la solidarité entre époux a cessé ;

Attentio

Jurisprudence

Qu'en statuant ainsi, alors que les époux demeurent cotitulaires du bail jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil et sont dès lors tenus solidairement au paiement des loyers, le tribunal a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs : Casse partiellement et renvoie devant TI Le Havre.

Cass. 3e civ. 2 février 2000, n° 97-18.924

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021

Attention!



LA PETITE QUESTION

QUID de l'extinction de la solidarité ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



Il est désormais admis de manière constante, par la jurisprudence, que la solidarité entre les époux pour les dettes du ménage prend fin :

- au jour de la transcription du jugement de divorce sur les registres d'état civil,
- ou au jour de la transcription du jugement de séparation de corps sur les registres d'état civil.

Cela signifie qu'avant l'une ou l'autre de ces transcriptions, la solidarité demeure pleine et entière. Bien entendu, la solidarité persiste pour les dettes antérieures au divorce.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Jurisprudence

Il a été jugé à plusieurs reprises que toute autre situation intermédiaire est indifférente quant à la solidarité de la dette à laquelle sont tenus les époux (Cass. 3e civ., 13 juill. 1999 : JurisData n° 1999-003099).



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La solidarité ne saurait en effet cesser :



Par l'effet du congé donné par l'un des époux au bailleur (Civ. 3e, 19 juin 2002, JCP 2002. IV. 2396)



Par l'effet de la résidence séparée des époux (Cass. 3e civ., 16 déc. 1998 : JCP G 1999, II, 10105, note Th. Garé.),



Ni même lorsque en cours de procédure de divorce, le logement a été attribué à l'un seul des deux époux.

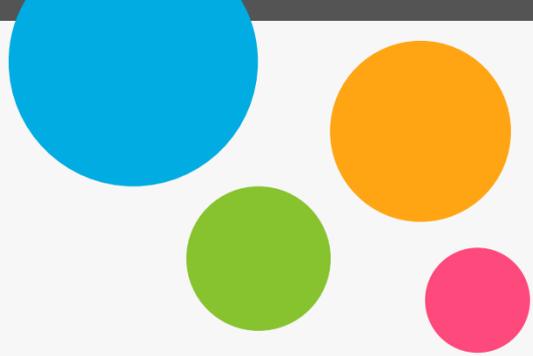
Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



LA PETITE QUESTION

QUID du PACS ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les dispositions législatives applicables aux personnes liées par un PACS ne prévoient aucunement la co-titularité automatique du bail du logement occupé par les partenaires, comme c'est le cas pour les couples mariés.

Cotitularité du PACS

Le couple pacsé est solidairement responsable du paiement du loyer et des charges afférentes, même lorsque le bail est au nom d'un seul d'entre eux.

En effet, l'article 515-4 du Code civil prévoit 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 ».

Il a été jugé que cette solidarité trouve à s'appliquer dans le cas d'un bail destiné à l'habitation principale des deux partenaires mais également pour toutes les dettes nées d'un bail dont l'un d'eux ne serait pas signataires.

Les personnes liées par un PACS sont donc solidairement tenues des dettes locatives qu'elles soient ou non co-titulaires du bail.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Précisions

Si le bail est au nom de l'un des partenaires et que le bailleur ignore l'existence du PACS, les notifications ou significations faites au seul locataire connu du propriétaire sont de plein droit opposables à son partenaire.

Au contraire, lorsque le bailleur a connaissance de l'existence du PACS liant les deux partenaires, et même si l'un seul des intéressés est titulaire du bail, il devra respecter le principe de la double notification.

Cette solution est critiquable puisque les pacsés ne bénéficient pas d'une cotitularité légale comme les époux.

La sécurisation de la transaction immobilière



Cette solidarité prend fin avec la dissolution du PACS lui-même, laquelle doit être retranscrite auprès du greffe du Tribunal d'Instance où il a été prononcé.

C'est le cas lorsque les partenaires déclarent conjointement dissoudre le PACS qui les lie ou lorsque cette décision émane unilatéralement de l'un d'eux.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le bail est au nom des deux partenaires :

- En cas de décès de l'un des deux intéressés, l'autre reste dans les lieux et le bail se poursuit sans changement pour le survivant.
- Il en est de même quand l'un des intéressés abandonne le domicile « conjugal ».

Le bail est au nom de l'un seul des deux partenaires :

- En cas de décès du titulaire du bail, ce dernier se poursuit au profit du conjoint survivant, à condition toutefois qu'il s'agisse d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou d'une location HLM,
- Il en est de même en cas d'abandon brusque et imprévisible du domicile par le titulaire du bail : le concubin restant demeure dans les lieux aux mêmes conditions.



LA PETITE QUESTION

QUID de l'abandon du domicile par le locataire ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



Le bail continue par le seul effet de la loi, soit au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil, soit au profit des descendants qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, soit au profit du partenaire lié au locataire par un Pacs, soit au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 14, al. 1 à 5).

L'abandon de domicile s'entend du départ brusque et imprévisible du locataire laissant les personnes à sa charge dépourvues de logement. Il appartient à celui qui invoque ces dispositions de rapporter la preuve que le départ est brusque et surtout imprévisible.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Jurisprudence

L'abandon de domicile a été admis dans les cas suivants :

- le placement définitif d'un locataire en maison de retraite imposé pour une raison de santé qui nécessitait des soins et une prise en charge adaptés dans une maison médicalisée (Cass. 3e civ. 26-11-2008 n° 07-17.728 : RJDA 2/09 n° 78) ;
- une hospitalisation imprévisible, un certificat médical attestant que l'état de dépendance physique et psychique du locataire justifiait un séjour définitif dans une unité de soins de longue durée (CA Nancy 19-12-1997 : BPIM 1/98 inf. 56).

Une petite question ...

Quels sont les baux où la cotitularité est exclue ?



?



?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Cotty 2021



La cotitularité est exclue lorsque le bail a été conclu à usage mixte (CA Paris 16-12-1999 : Loyers et copr. 2000 comm. n° 82). Elle est également exclue pour un bail commercial : l'acquisition d'un fonds de commerce par des époux mariés sous le régime de la communauté légale n'implique pas que l'époux, qui n'a pas signé le bail commercial, en soit cotitulaire (Cass. 3e civ. 28-5-2008 n° 07-12.277 : RJDA 8-9/08 n° 890).



LA PETITE QUESTION

QUID du décès du locataire ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



Le bail est transféré au conjoint survivant, qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil, aux descendants qui vivaient avec lui au moins un an avant la date du décès, au partenaire lié au locataire par un Pacs, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès (Loi du 6-7-1989 art. 14, al. 6 à 9).

En l'absence de cotitularité du bail, le contrat n'est transféré au conjoint survivant qui n'habite pas dans les lieux que s'il en fait la demande (Cass. 3e civ. 10-4-2013 n° 12-13.225 : RJDA 6/13 n° 484) ;

Les bénéficiaires du transfert du bail ne sont pas tenus de régler les arriérés de loyers et, en tant qu'héritiers, ils ne peuvent pas être condamnés solidairement (Cass. 3e civ. 16-2-2000 n° 97-22.156).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les héritiers du locataire décédé sont à leur tour locataires puisque le contrat de louage n'est pas résolu par la mort du locataire (C. civ. art. 1742) et se transmet à ses héritiers, à ses légataires universels ou à titre universel.



Précisions

À défaut de personne remplissant les conditions légales, le bail est résilié de plein droit par le décès du locataire (Loi du 6-7-1989 art. 14, al. 12) et nul ne peut être tenu, fût-ce un légataire universel, au paiement de loyers ou d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure au décès (Cass. 3e civ. 10-12-2008 n° 07-19.320 : RJDA 3/09 n° 186).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Si le Locataire est une personne morale :

"Forme juridique du Locataire"

"Dénomination sociale du Locataire"

"Montant du capital du Locataire"

"Numéro et rue du Locataire"

"Code postal du Locataire"

"Ville du Locataire"

"Numéro RCS du Locataire"

"Ville RCS du Locataire"

"Nom du représentant du Locataire"

"Qualité du représentant du Locataire"

"Détermination de l'habilitation à agir"

Par exemple, des statuts ou d'une délibération de [Organe compétent] en date du [Date]" dont un extrait certifié conforme est ci-annexé aux présentes, attestant que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la personne morale représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Locataire personne morale

Le bail doit être conclu pour une durée au moins égale à six ans lorsque le bailleur est une personne morale (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 10, al. 1).

Lorsque le bail touche à sa fin, si le bailleur n'a pas donné congé au locataire, le bail est soit renouvelé soit tacitement reconduit. En cas de tacite reconduction, le contrat de bail est automatiquement fixé pour une durée de 6 ans.

Une personne morale est un groupement ayant une personnalité juridique et qui détient des droits et des obligations semblables à ceux des personnes physiques : détention d'un patrimoine propre, capacité d'agir en justice ou de conclure des contrats. Entreprises, associations et organisations de toutes sortes sont des personnes morales. En revanche, l'indivision (détention d'un bien par plusieurs personnes) n'a pas le statut de personne morale.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Informations

Au titre de la loi du 6 juillet 89, est considérée comme “bailleur personne morale” toute personne morale autre qu'une SCI composée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus. Une SCI ne sera donc pas soumise à la durée minimum de 6 ans si elle est composée entre parents jusqu'au 4eme degré inclus. La durée du bail sera de 3 ans.



LA PETITE QUESTION

QUID de l'indivision entre bailleur personne moral et bailleur personne physique ?

Formation Oly Formation — Adrien Gotly 2021



L'indivision formée de personnes physiques et d'une personne morale ne peut prétendre bénéficier des dispositions de l'article 13 de la loi de 1989. Par suite, le bail est tacitement renouvelé pour une durée de six ans (CA Paris 23-3-2006 : Loyers et copr. 2006 comm. n° 121).





LA PETITE QUESTION

QUID des locations meublées dont le locataire est une personne morale ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2021



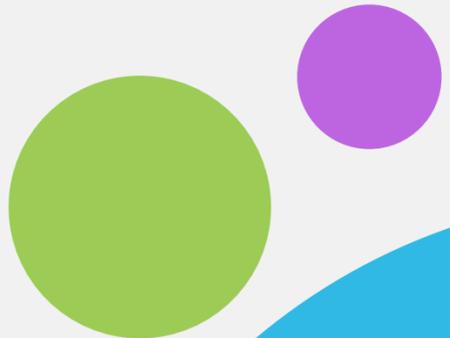
La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

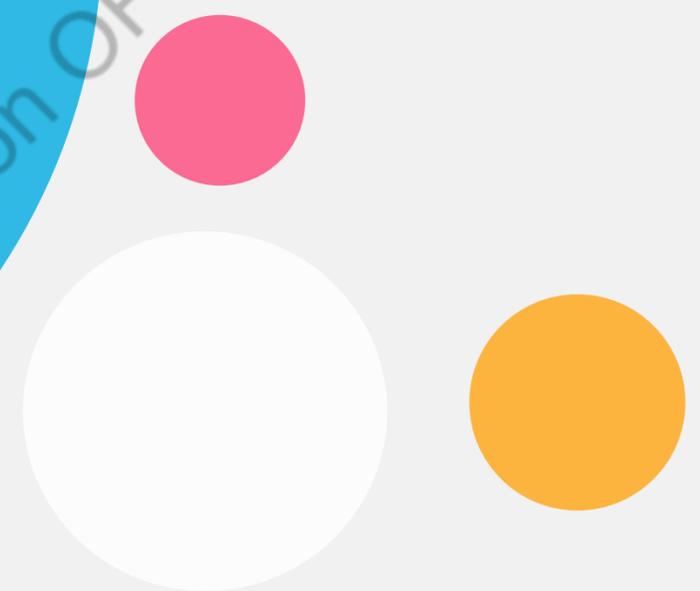
Article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989

Quelque soit le bailleur la durée du bail est fixée à un an reconductible tacitement.



Le dossier du locataire

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan



Une petite question ...

Que doit contenir le dossier de sélection du locataire ?





La mise en location et le bail depuis la loi Alur

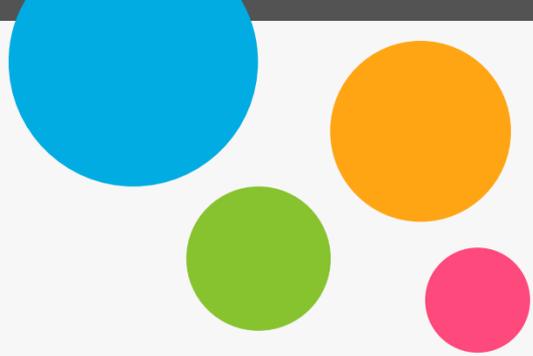
Avant de louer son logement, tout bailleur est en droit de réclamer au candidat locataire un certain nombre de pièces relatives à son identité et à sa situation financière pour constituer le dossier de location. Le décret fixant la liste des pièces, qui date du 5 novembre 2015 et découle de la loi dite « Alur » de mars 2014, a inversé la logique précédente.



Jusqu'en 2015

Jusqu'en 2015, il existait seulement une liste de pièces interdites, ce qui laissait une certaine liberté au-delà des interdits. Mais la loi, censée protéger le locataire, était parfois contournée et inefficace et les abus, certes rares, persistaient. C'est pour y mettre définitivement fin qu'une liste exhaustive a été créée.

Fondamentalement, cela ne change guère la pratique. Les documents pouvant être demandés aux candidats locataires sont exactement ceux que la quasi-totalité des bailleurs demandent depuis bien longtemps... et les candidats locataires doivent bien évidemment continuer de justifier de leur identité et de leur solvabilité au travers d'un « dossier » à remettre au bailleur !



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Avant de louer son logement, tout bailleur est en droit de réclamer au candidat locataire un certain nombre de pièces relatives à son identité et à sa situation financière pour constituer le dossier de location. Le décret fixant la liste des pièces, qui date du 5 novembre 2015 et découle de la loi dite « Alur » de mars 2014, a inversé la logique précédente.



Depuis 2015

Le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixe la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution (Journal officiel du 7 novembre).

Les propriétaires bailleurs doivent, pour choisir leur locataire, se limiter à une liste de documents fixée par décret, à l'exclusion de tout autre sous peine de sanction.

Cette liste exhaustive de justificatifs à fournir, tant par le locataire que par sa caution, s'impose en matière de location nue et meublée à usage de résidence principale du locataire. Elle doit être obligatoirement respectée aussi bien par les propriétaires bailleurs qui louent de particulier à particulier que par les propriétaires ayant recours aux services d'un intermédiaire.



LA PETITE QUESTION

Quand faut-il réclamer les pièces justificatives ?



Il est conseillé de réclamer les justificatifs avant de signer le contrat de location.

En effet, le contrat de bail reste un contrat consensuel, le simple accord sur la chose et sur le prix suffit. Des pièces complémentaires réclamées ultérieurement, dès lors qu'elles n'ont pas été indiquées en conditions suspensives ou en éléments essentiels au bail, ne pourront entraîner l'annulation du contrat.



LA PETITE QUESTION

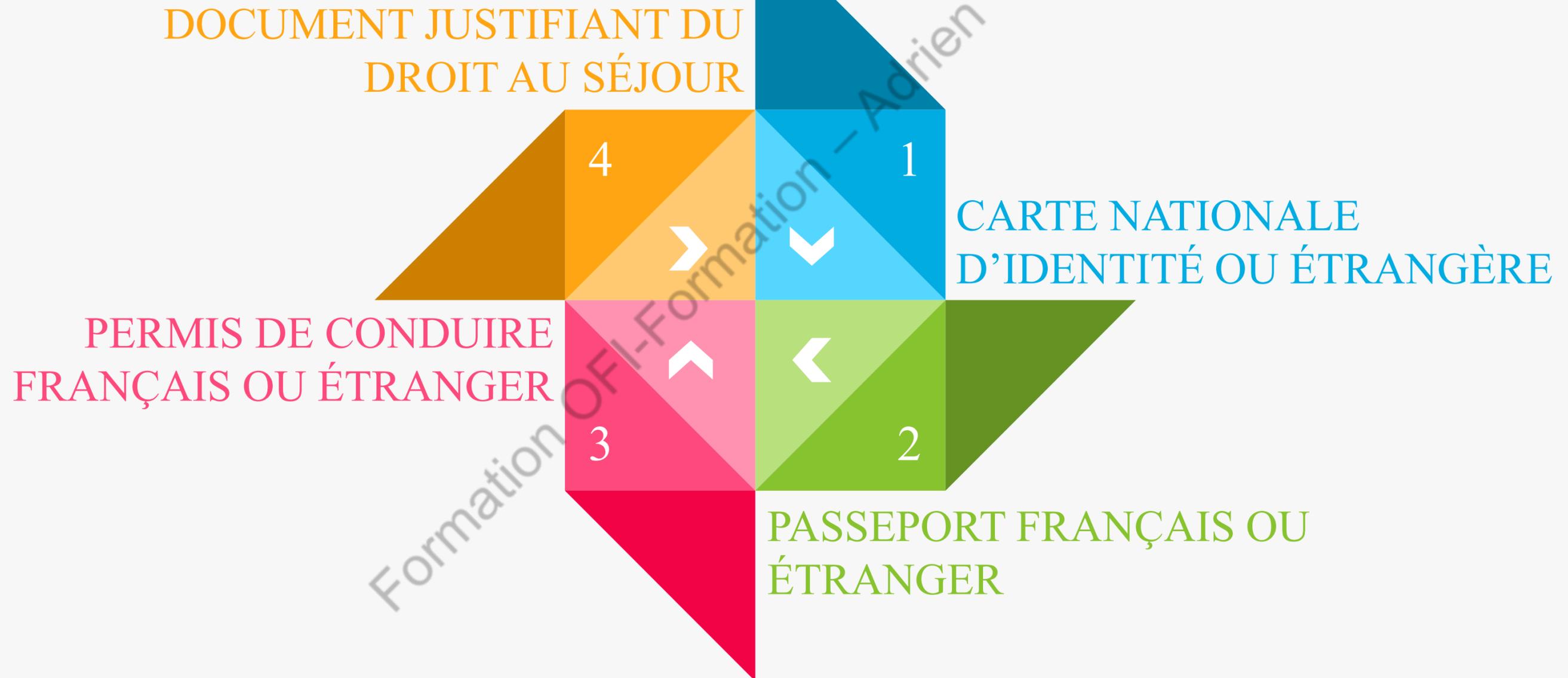
Le dossier doit-il contenir une photo d'identité ?



Le bailleur n'a le droit d'exiger qu'une seule pièce d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La vérification de l'identité du locataire apparaît comme une précaution élémentaire toujours présente dans la liste des justifications nécessaires à l'obtention d'une assurance loyers impayés.





LA PETITE QUESTION

Les pièces peuvent-elles être des copies d'originaux ?



Les documents peuvent être des copies des documents originaux.

Ils sont rédigés ou traduits en langue française et les montants inscrits convertis en euros. Les documents originaux doivent pouvoir être présentés à la demande du bailleur.



LA PETITE QUESTION

Êtes-vous autorisé à demander le livret de famille au candidat locataire ?



Agences et propriétaires ne peuvent pas demander à voir le livret de famille (ou une photocopie) avant de louer leur logement.

Il y a encore quelques années, demander à voir le livret de famille dans un dossier de location était légal. Mais depuis que le décret fixant la liste des pièces justificatives est paru au journal officiel, ce n'est plus autorisé.



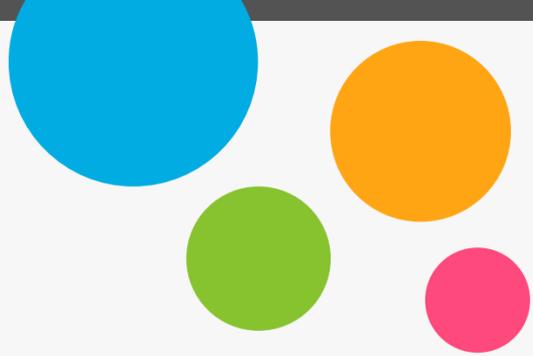
La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Une seule pièce justificative de domicile (candidat locataire)

Il peut notamment s'agir des trois dernières quittances de loyers ou, à défaut, de l'attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.

Ce peut également être l'attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile.



La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles (candidat locataire)

Il peut notamment s'agir du contrat de travail ou de stage ou, à défaut, d'une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.

Ce peut également être la copie de la carte professionnelle pour une profession libérale ou, pour un étudiant, la carte d'étudiant ou le certificat de scolarité pour l'année en cours.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Un ou plusieurs documents attestant des ressources (candidat locataire)

Il peut notamment s'agir du dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition, des trois derniers bulletins de salaires, d'un justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou du justificatif de l'ouverture des droits, établi par l'organisme payeur, de l'attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou de la simulation établie par le locataire relative aux aides au logement, de l'avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers, du justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.



LA PETITE QUESTION

Pouvez-vous demander un RIB au stade de la constitution du dossier ?



Le relevé d'identité bancaire (R.I.B.), peu utile mais jusqu'ici souvent demandé, ne figure plus au nombre des documents pouvant être demandés au candidat locataire.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

1

PAS DE RIB

2

PAS DE CONTRAT DE MARIAGE

3

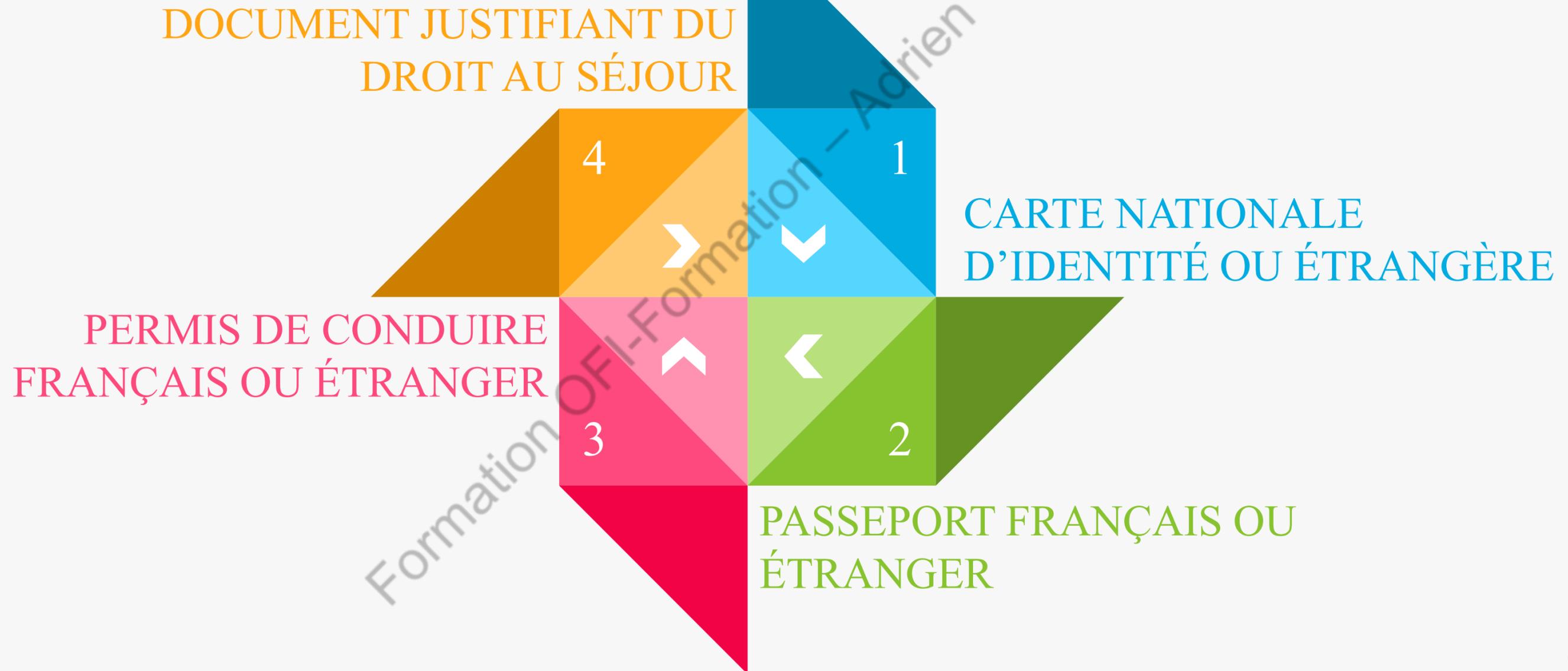
PAS DE CARTE VITALE

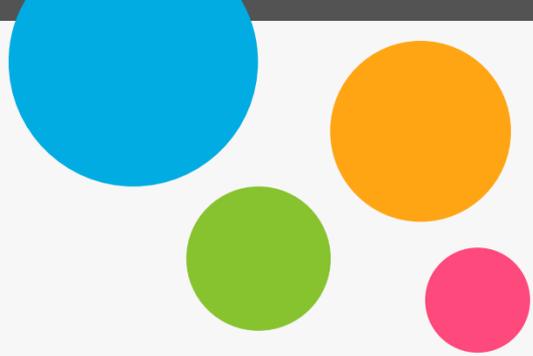
4

PAS DE CASIER JUDICIAIRE

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La vérification de l'identité de la caution apparaît comme une précaution élémentaire toujours présente dans la liste des justifications nécessaires à l'obtention d'une assurance loyers impayés.





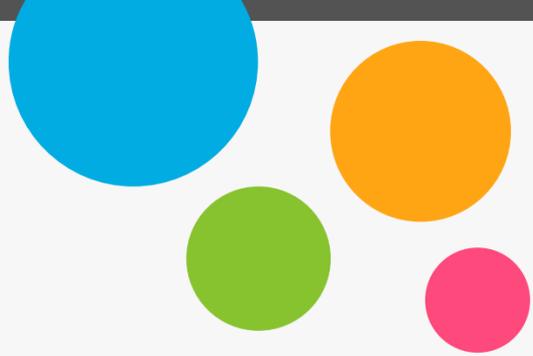
La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Personnes morales, deux justificatifs d'identité (caution)

Il peut notamment s'agir d'un extrait K-bis original de moins de trois mois de la société ou des statuts.

Peut également être exigé un justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K-bis ou les statuts.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Une pièce justificative de domicile (caution)

Il peut notamment s'agir de la dernière quittance de loyer, d'une facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois, d'une attestation d'assurance logement de moins de trois mois, du dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, du titre de propriété de la résidence principale.



La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles (caution)

Il peut notamment s'agir du contrat de travail ou de stage ou, à défaut, d'une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et le cas échéant la durée de la période d'essai. Ce peut également être un extrait K-bis du registre du commerce et des sociétés datant de moins de trois mois pour une entreprise commerciale, de l'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan, de la copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant ou de la copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Un ou plusieurs documents attestant des ressources (caution)

Il peut notamment s'agir du dernier avis d'imposition ou de non-imposition, du titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière, des trois derniers bulletins de salaires, des deux derniers bilans ou, à défaut, d'une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées, d'un justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou du justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur, d'un justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Impots
.gouv

CECAVIS

Bienvenue sur le service de vérification des avis

Le service permet de vérifier l'authenticité des avis (Impôt sur le revenu) présentés par un usager

Accès au service de vérification

Saisissez les identifiants

Numéro fiscal * ?

Référence de l'avis * ?

Valider

* données obligatoires

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Nom Prénom

Téléphone

Email

Situation personnelle

CÉLIBATAIRE CONCUBINAGE PACS MARIAGE

Situation professionnelle

CDI CDD ÉTUDIANT AUTRE : _____

PROFESSION : _____

Revenus mensuels (net)

REVENUS PROFESSIONNELS : _____ €

AIDES AU LOGEMENT : _____ €

BOURSE : _____ €

AUTRE : _____

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Garantie

CAUTION SOLIDAIRE (GARANT)

NOM : _____

LIEN AVEC LE LOCATAIRE : _____

REVENUS MENSUELS : _____ €

VISALE

CAUTION LOCATIVE ÉTUDIANTE

Informations complémentaires



LA PETITE QUESTION

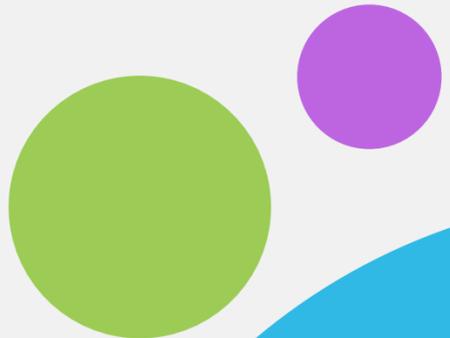
Le candidat peut-il demander à ce que son dossier de candidature lui soit restitué ?

La sécurisation de la transaction immobilière



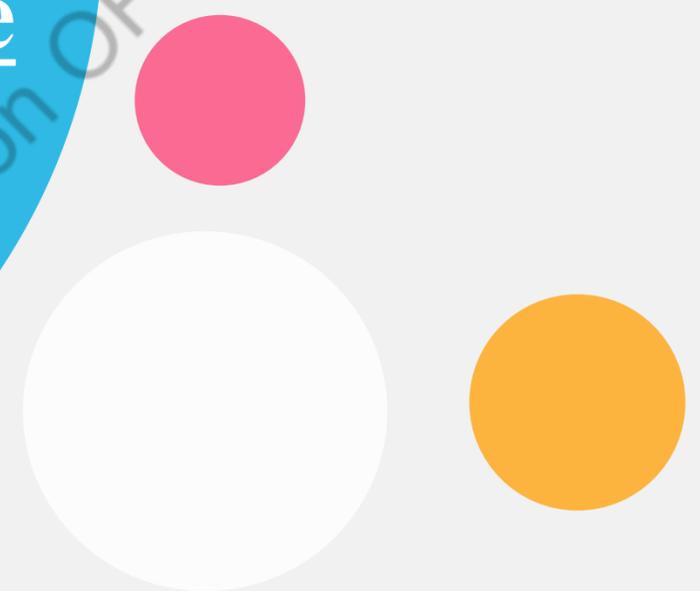
Conseil

Afin d'éviter le reproche de discrimination, il est conseillé de conserver un exemplaire des pièces et des éléments du dossier de candidature avant de les rendre.



La sélection du locataire

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan





La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Les loyers impayés ne représentent que 2 % des locations.



Solvabilité du candidat à la location

Qu'il soit signataire d'un mandat de gestion locative ou d'un simple mandat d'entremise, l'intermédiaire immobilier est toujours tenu de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires ou opportuns pour accomplir efficacement sa mission, et, dès lors, il doit, comme tout mandataire ou réputé mandataire, répondre de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de son mandat ou assimilé conformément aux dispositions des articles 1991 et suivants du code civil.

Quand bien même il serait seulement chargé d'une simple mission d'entremise, un agent immobilier doit toujours s'assurer, par des vérifications sérieuses et minutieuses, de la solvabilité des candidats à la location.



LA PETITE QUESTION

La solvabilité est ce une forme de discrimination ?



Selon l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit le statut des locations vides et meublées louées à titre de résidence principale, « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du Code pénal. »

Si le bailleur est en droit de demander des justificatifs afin de connaître la solvabilité, l'identité ou encore l'activité professionnelle de son locataire ou de son garant, et peut choisir librement parmi les candidats celui dont le dossier lui paraît le plus fiable, il lui est en revanche interdit d'appuyer son refus d'un locataire sur un motif discriminatoire.

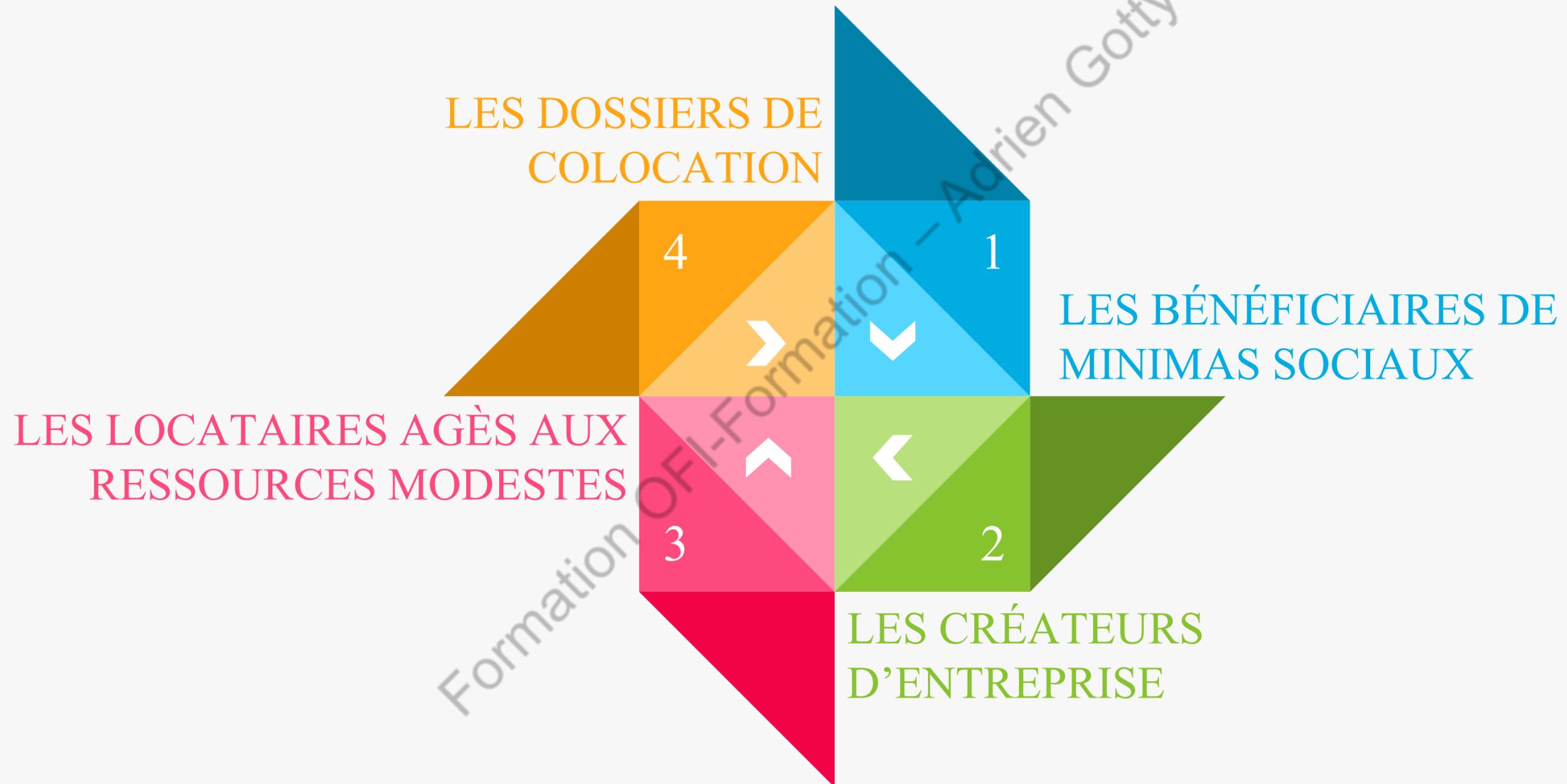


LA PETITE QUESTION

Quels sont les dossiers de candidats à éviter pour une mise en location ?

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les dossiers à éviter :



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Votre enjeu principal est de maîtriser les risques liés au locataire. Ces risques peuvent être de deux sortes : risques de loyers impayés et risques de dégradation du bien. Avant de louer le logement, le calcul de la solvabilité du locataire peut être effectué, pour diminuer les risques liés aux loyers impayés. Grâce à des ratios précis, vous pouvez déterminer la capacité locative de vos locataires potentiels, et ainsi réaliser le bon choix pour améliorer la rentabilité de votre investissement immobilier.

Identifier le ratio solvabilité

Pour calculer le ratio de solvabilité, il vous suffit de faire la somme des revenus du locataire et de la rapporter au montant du loyer majoré de la provision pour charges.

Par exemple, un locataire qui touche un salaire de 1 500 € par mois et qui postule pour votre appartement dont le loyer est de 700 € et la provision pour charges de 100 € aura le taux d'effort suivant : $(700 + 100) / 1\,500$, soit 53,30 %.

Dans ce cas, le loyer apparaît élevé par rapport au salaire du locataire, ne lui laissant que la moitié de ses revenus environ pour ses autres dépenses mensuelles.

Pour réussir à définir efficacement la solvabilité d'un locataire potentiel, vous aurez besoin de l'ensemble de ses justificatifs de revenus.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Conseil

Dans le cas des étudiants : la solvabilité de 3 ou 4 fois le montant du loyer se calcule en fonction des revenus du garant. Pour quasiment 30% des propriétaires, les étudiants représentent le locataire idéal du fait de la fiabilité de la caution.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Choisir le bon candidat à la location n'est pas toujours une tâche aisée. Pour réussir à définir efficacement la solvabilité d'un locataire potentiel, vous aurez besoin de l'ensemble de ses justificatifs de revenus.

Identifier le ratio solvabilité

En prenant compte des exigences de revenu, il est généralement conseillé de sélectionner un locataire pourvu d'un revenu supérieur ou égal à 3 fois le loyer.

Pour s'assurer de la solvabilité du candidat, une des premières choses à étudier est la stabilité de sa situation professionnelle. Selon le type de contrat de travail que possède ce dernier, vous serez davantage en confiance quant à la capacité à s'acquitter des obligations financières locatives.

Un CDI est généralement plus rassurant qu'un CDD ou qu'un statut d'intérimaire. Aussi, l'ancienneté du candidat au sein de son entreprise est à prendre en compte, tout comme son secteur d'activité. En effet selon s'il s'agit d'un domaine économique en crise ou au contraire, la stabilité professionnelle est plus ou moins variable.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Le conseil

Attention à ne pas faire de jugements hâtifs cependant : si un candidat a des revenus importants à l'instant T du dépôt du dossier locatif, cela ne garantit pas nécessairement qu'il soit le locataire idéal.

Par dessus tout, les revenus doivent entrer avec régularité afin de pouvoir assumer les charges mensuelles inhérentes à la location ainsi que la pérennité et le bon déroulement du contrat de bail.

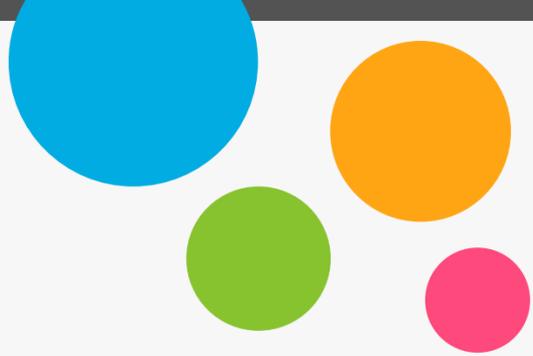
La mise en location et le bail depuis la loi Alur

L'agent immobilier doit respecter le mandat qui lui a été confié (article 1147 du Code civil). En tant que professionnel, il a un devoir de conseil à l'égard de son client.

Responsabilité du professionnel

L'agent immobilier, négociateur d'une opération locative, est tenu, quelle que soit l'étendue de sa mission, de s'assurer de la solvabilité des candidats à la location à l'aide de vérifications sérieuses.

L'agent immobilier bénéficiant d'un mandat de location est donc responsable des conséquences liées à l'insolvabilité des locataires. Il devra notamment indemniser les propriétaires pour les loyers et charges impayés, les indemnités d'occupation éventuelles, etc.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Responsabilité du professionnel

Un agent compétent doit agir en veillant à ce que les lois encadrent tous ses actes. La responsabilité du prestataire est contractuelle envers le propriétaire et est prise en compte par les juges du fond dans le cas où le mandat locatif est conclu avec un accord de location à titre payant. Voici quelques illustrations jurisprudentielles reflétant les responsabilités du prestataire.



LA PETITE QUESTION

Quel est le fondement de cette responsabilité ?

La sécurisation de la transaction immobilière

Le mandant qui confie à un agent immobilier le soin de rechercher et de trouver un locataire pour son bien immobilier bénéficie des dispositions protectrices de l'article 1992 du Code civil.



Article 1992 du Code civil

“Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire.”

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Un agent immobilier déploie les moyens nécessaires pour trouver rapidement un locataire.



Jurisprudence

La responsabilité contractuelle de l'intermédiaire peut être engagée pour toutes ses « *fautes ou négligences susceptibles d'avoir causé tout ou partie des dommages* » subis par son mandant (Com. 21 mai 1979, Bull. civ. IV, n° 162), et notamment, lorsqu'il a failli à son devoir de rigueur dans la sélection du locataire du point de vue, par exemple, de sa solvabilité (Paris, 20 févr. 2007, n° 05/04445) ou encore **lorsqu'il ne s'est pas prudemment assuré de la validité et/ou de l'efficacité de ses actes de gestion** (Civ. 1re, 12 nov. 2015, n° 14-25.568, AJDI 2016. 62).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

CA Bordeaux, 1ère chambre, 6
septembre 2012

L'agent immobilier sera responsable s'il ne vérifie pas la solvabilité des locataires.

"procède à une vérification insuffisante de la solvabilité des locataires, le mandataire qui n'exige que deux copies de bulletins de salaire et pas les dernières quittances de loyer délivrées par le précédent bailleur"

CA Versailles, 3ème chambre, 11
octobre 2012

L'agent immobilier sera responsable pour absence de prise de garantie locative.

« S'il est vrai que la XXX a vérifié la solvabilité de la société PRISM'ART qui n'a cessé ses paiements qu'un an après la signature du bail et ne donnait initialement aucun signe d'affaiblissement, elle a manqué à ses obligations de mandataire professionnel -alors même qu'elle savait que la création de la société locataire était récente- en ne prenant pas d'élémentaires précautions quant aux garanties financières demandées à la "jeune" SARL. Elle n'a en effet exigé de la société PRISM'ART, ni engagement de caution personnelle ou bancaire, ni même le versement du dépôt de garantie ; la XXX n'a demandé aucun justificatif de ressources à Mlle Y, alors âgée de 20 ans, gérante de la société locataire et occupante d'une partie des locaux. »

Jurisprudence

Attendu que l'agent immobilier, négociateur d'une opération locative, est tenu, quelle que soit l'étendue de sa mission, de s'assurer de la solvabilité des candidats à la location à l'aide de vérifications sérieuses, réalisées dans les limites prévues par l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, issu de la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale ;

Selon l'arrêt attaqué, qu'après que le bail d'habitation, conclu le 1er janvier 2006, par l'entremise de la société La Grosse Horloge, à laquelle elle avait confié un mandat de recherche de locataires, eut été résilié, pour non-paiement des loyers, avec effet au 1er janvier 2009, et que les occupants, devenus sans droit ni titre, se furent maintenus dans les lieux jusqu'au 13 mai 2011 sans verser d'indemnité d'occupation, la société X... a assigné la société Square habitat Nord 17, venant aux droits de la société La Grosse Horloge

(l'agent immobilier), en responsabilité et indemnisation, en raison des manquements commis dans la vérification de la solvabilité des locataires au jour de la conclusion du bail ;

Attendu que, pour écarter la responsabilité de l'agent immobilier, l'arrêt retient qu'en l'absence de mandat de gestion, il n'avait pas à s'assurer par des vérifications sérieuses de la solvabilité réelle des locataires ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE

Cass. 3ème civ., 24 octo. 2012, no 11-18774

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Dans le cas où les prestations de l'agent immobilier sont défaillantes, le propriétaire a le droit d'engager une procédure légale pour une indemnisation suite au préjudice qu'il a subi. Une fois la procédure engagée, le juge est le seul à décider s'il peut prétendre ou non à un dédommagement financier.



Jurisprudence

D'après la Cour d'Appel de Lyon, de la chambre civile 1, en date du 17 septembre 2013, il a été précisé par le biais de l'article n°12/05134 que le mandataire « a fait preuve d'une absence de réactivité face à la situation d'impayés des loyers de la part des locataires, et de manquements à son devoir d'information de ses mandants, alors que les incidents de paiement se sont produits dès le début du bail ».

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Conseil

Attention, même en étant très sélectif, il ne faut pas perdre de vue qu'un locataire idéal en CDI n'est pas à l'abri de difficultés financières...

En effet, suite à un licenciement, une maladie grave, ou un divorce...le parfait candidat pourrait devenir, malgré lui, un mauvais payeur.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Conciliation

Un agent immobilier qui a échoué pendant la durée de son mandat, ou qui n'a pas respecté ses obligations, peut prétendre à une conciliation à l'amiable avec le propriétaire. Ce dernier doit alors effectuer une procédure administrative visant à envoyer une « mise en cause » à l'agence immobilière. Il s'agit d'une lettre de conciliation amiable, où le plaignant décrit le litige avec son agent, et lui adresse ses requêtes. L'agence immobilière a 8 jours pour y répondre, et sa non-réaction peut engendrer d'autres poursuites judiciaires.

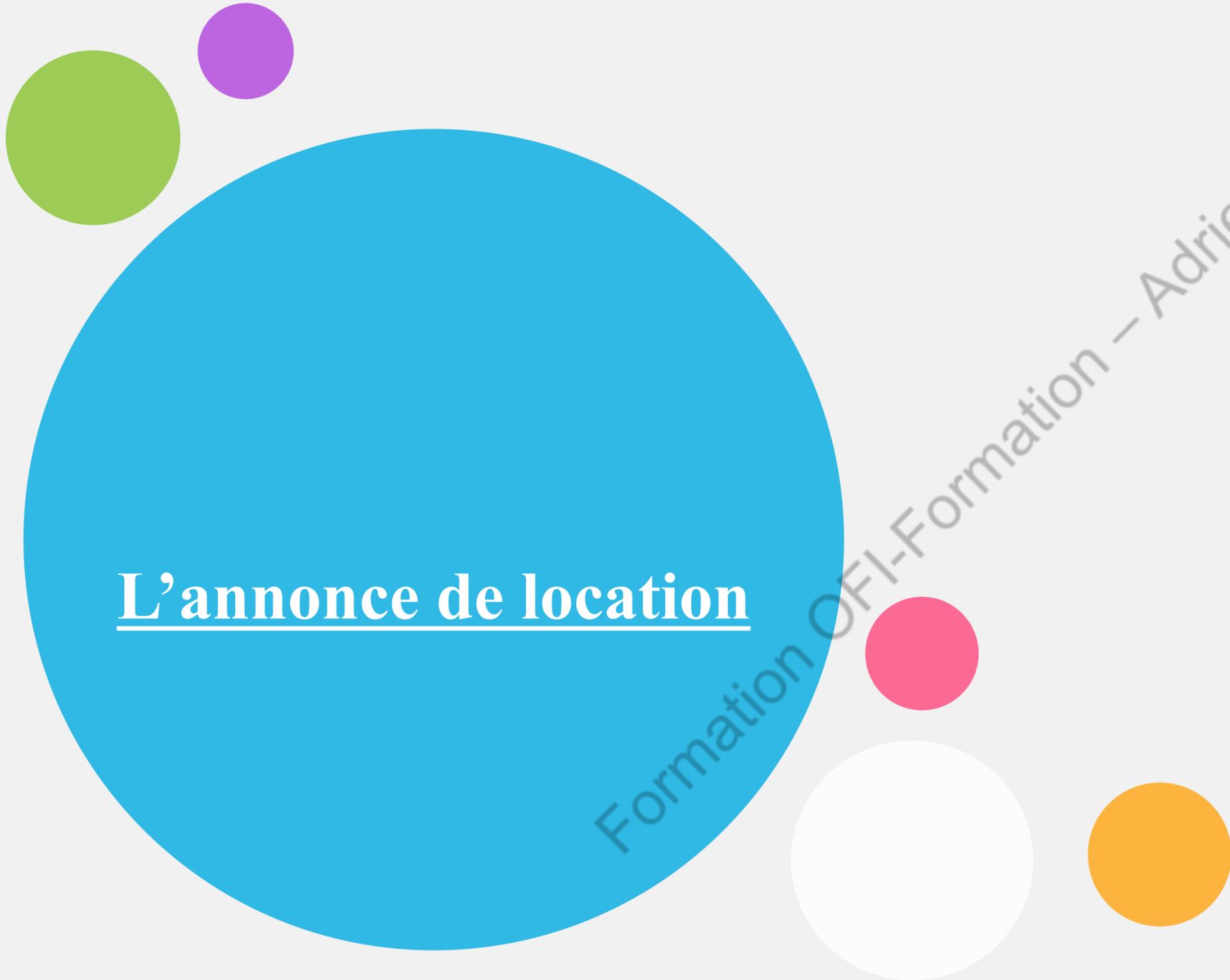
Dans le cas où le plaignant ne reçoit aucune réponse dans le délai de 8 jours requis par la loi, le propriétaire peut continuer avec une lettre de mise en demeure à l'encontre de l'agence. Au même titre, une déclaration du greffe du tribunal doit accompagner le document. Dans le cas où cette solution n'aboutit pas au résultat escompté, l'affaire peut être transférée devant le Juge pour être traité au Tribunal.

#LoiElan



Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021

L'annonce de location





La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Réglementation

L'article 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 prescrit la présence de certaines informations dans toutes les annonces de location non saisonnière d'un bien, c'est-à-dire d'une durée supérieure à 90 jours.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

L'arrêté précise le contenu d'une annonce de location : il permet notamment au candidat locataire de vérifier le respect par le professionnel des règles relatives au plafonnement des honoraires instauré par la loi ALUR (décret n°2014-890 du 1.8.14 : JO du 6.8.14)

Le cas échéant,
le montant des
charges
récupérables

Le montant du
dépôt de
garantie

Les honoraires
du professionnel

Le montant du
loyer mensuel

Le caractère
meublé de la
location

La surface du bien
loué

La commune et, le
cas échéant,
l'arrondissement

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Exemple d'annonce satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017.

Annonce de location meublée (post-réforme)

- Paris, 12^{ème}
- Surface habitable : 42,00 m²



Loyer 1 350 € par mois, charges comprises

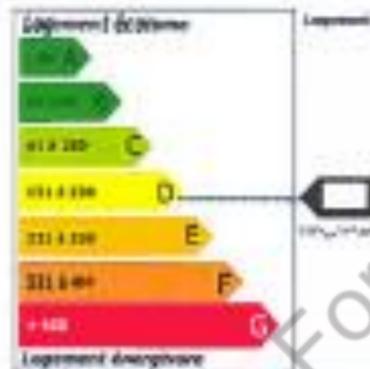
Dont :

- 150 € de charges locatives (provision donnant lieu à régularisation annuelle)
- 57,6 € de complément de loyer

Dépôt de garantie : 1 200 €

Honoraires charge locataire: 630 € TTC

Dont 126 € pour l'état des lieux





La mise en location et le bail depuis la loi Alur

À compter du 1er avril 2017, les annonces de location de logement (hors locations saisonnières) devront afficher en détails la composition du loyer.



Composition du loyer

- Le montant du loyer et de l'éventuel **complément de loyer** (dans les villes soumises à l'encadrement des loyers)
- Le caractère meublé ou non de la location
- Le montant du loyer **mensuel**, indiquant la mention « tout compris » ou « **charges comprises** »
- Le montant des charges locatives ou **charges récupérables**
- L'annonce doit indiquer clairement le montant du **dépôt de garantie** nécessaire pour la location du logement



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

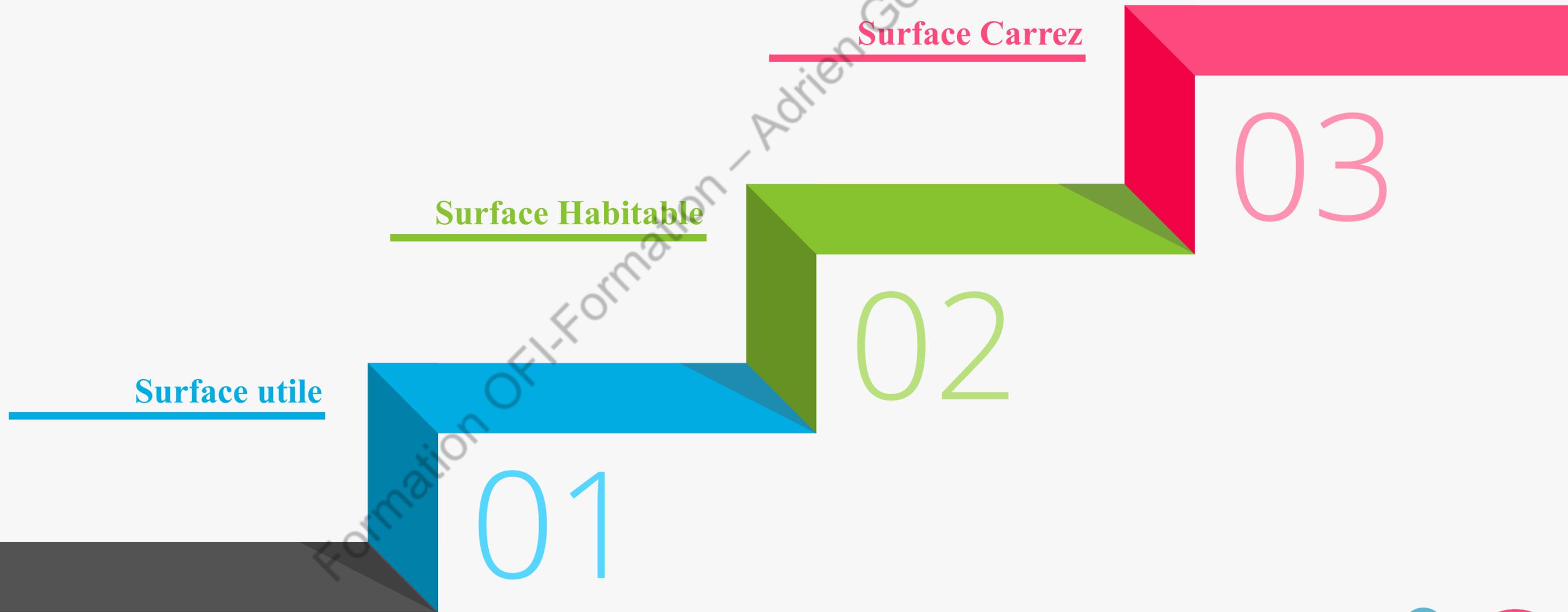


Surface

La surface habitable louée, qui doit être identique à celle mentionnée dans le bail d'habitation. Cette donnée sert de base de calcul au plafond des honoraires de location prévu par l'article 5 de la loi de 1989.

En cas d'écart supérieur 5% entre la surface inscrite dans le bail et la surface réellement mesurée, le locataire peut demander une réduction de son loyer aux termes de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Surface plancher

Le Code de la construction et de l'habitation (art. R. 353-16) définit la surface utile comme étant égale à la surface habitable du logement à laquelle il faut ajouter la moitié de la surface des annexes suivantes : les caves ; les sous-sols ; les remises ; les ateliers ; les séchoirs et celliers extérieurs au logement ; les resserres ; les combles et greniers aménageables ; les balcons ; les loggias ; les vérandas ; les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré dans la limite de 9 m².

En revanche, ne doivent pas être prises en compte dans ce calcul les surfaces mentionnées précédemment qui ne seraient pas réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement ou dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1 m 80 ; les surfaces des jardins, cours et garages.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le mesurage obligatoire de la surface habitable est destiné à la location. Vous serez impacté dès votre achat locatif par cette mesure puisqu'elle a des conséquences sur l'affichage du calcul du loyer au m².

Surface habitable

La loi Boutin de 2009, qui est la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, a créé cette obligation envers les bailleurs (ou leurs mandataires) pour protéger les locataires contre les indications trompeuses de surfaces erronées.

L'article R. 111-2 du Code de la construction définit la surface habitable d'un logement comme 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.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Surface carrez

Le calcul de la surface Carrez prend en compte les surfaces de planchers des locaux clos et couverts après déduction des murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de porte et de fenêtres. On ne calcule pas les surfaces de planchers dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

On exclut du mesurage les caves, les garages, les emplacements de parking ou les lots d'une superficie inférieure à 8 m². En cas de réunion de plusieurs lots dont ceux inférieurs à 8 m², la surface Carrez est calculée avec l'ensemble de tous ces lots.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les charges locatives, c'est-à-dire les charges récupérables sur le locataire par le bailleur, sont une source fréquente de litiges.

Provision pour charges

Chaque mois, le locataire paie une provision pour charges en même temps que son loyer proprement dit. Le montant de cette provision est fixée en fonction des chiffres calculés lors de l'année précédente. Le calcul des charges est annuel tandis que le loyer est mensuel : d'où ce système reposant sur la provision et la régularisation des charges.

Chaque année, un décompte des charges est communiqué par courrier au locataire dans le cadre de la régularisation annuelle des charges locatives. Soit le montant des charges payé par le locataire était trop élevé. Le propriétaire doit alors lui rembourser le trop-perçu. Soit le montant des charges locatives a augmenté par rapport à l'an dernier. Le propriétaire demandera alors au locataire de lui verser un complément.

Forfait de charges

En location meublée, le propriétaire peut fixer le montant de charges de deux façons : forfaitairement ou au réel.

Dans le cadre d'un forfait de charges, il faut déterminer une somme fixe qui ne varie plus, quel que soit le montant réel des charges. Ce forfait peut être indexé chaque année, comme le loyer, si le contrat le prévoit.

Le montant des charges ne doit pas être "manifestement disproportionné" par rapport au montant de charges réellement récupérables sur le locataire. D'autre part, le forfait de charges locatives est réputé couvrir l'ensemble des charges. Il n'est pas possible de demander de complément à votre locataire même si vous constatez, en cours de bail, que les provisions versées ne couvrent pas toutes les dépenses récupérables.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

En location vide, comme en location meublée, la réglementation fixe la liste des charges locatives. Il suffit de se référer au décret n°87-713 du 26 août 1987. Il s'agit d'une liste exhaustive des charges récupérables, ce qui signifie que les dépenses ne figurant pas dans cette liste ne peuvent pas être récupérées sur le locataire.



Conseil

Les charges récupérables sont payées par le propriétaire mais il peut se les faire rembourser par le locataire.

Il s'agit des charges liées à l'eau, au chauffage collectif, à l'entretien des parties communes, de l'ascenseur ou à la TEOM (taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

La liste des charges récupérables doit être inscrite dans le bail de location, ainsi que les modalités de paiement.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le décret n°87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des charges récupérables

Ascenseurs et monte-charge

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes

Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

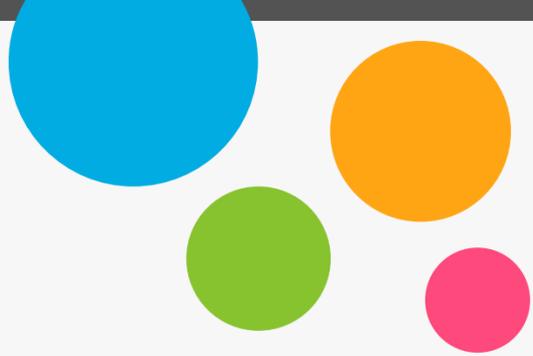
Le décret n°87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des charges récupérables

Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation

Hygiène et la rémunération du gardien ou du personnel d'entretien

Impositions et redevances

Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

*Les agences immobilières doivent faire preuve de transparence concernant leurs **honoraires** dans la location des biens qu'elles proposent.*



Honoraires de location

Pour une location, la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail justifient des **honoraires de location à payer par le locataire**.

Ce montant ne peut excéder un plafond fixé par décret et la part facturée au bailleur doit être au moins équivalente.

La réalisation de l'**état des lieux d'entrée** peut également être facturée au locataire, dans les mêmes conditions.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Diagnostic de performance énergétique du logement

Les résultats du diagnostic de performance énergétique (DPE), qui évalue la consommation énergétique du logement, ainsi que l'émission de CO2 doivent être visibles dans l'annonce.

Le DPE est obligatoire pour tous les logements d'habitation destinés à être loués plus de 4 mois par an.

Les autres diagnostics obligatoires devront être fournis au locataire lors de la signature du bail de location.

Formation Orléans-Formation – Adrien Gotty 2021

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Le principe est celui d'un loyer fixé « librement » par les propriétaires dans la limite cependant d'un loyer de référence majoré.

Pour permettre aux futurs locataires de vérifier que le bailleur respecte les règles de l'encadrement des loyers dans les villes concernées, l'annonce doit également préciser :

A graphic with the text 'ENCADREMENT DES LOYERS' in large, bold, black capital letters. The text is centered within a decorative gold border with intricate scrollwork patterns. A diagonal watermark 'Formation - An Gilly 2021' is visible across the image.

**ENCADREMENT
DES LOYERS**

- La zone dans laquelle se trouve le logement (zone tendue ou non)
- La surface habitable exprimée en m² (surface au sol dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1m80, excluant les combles non aménagés, les greniers et les vérandas)



LA PETITE QUESTION

Quelle est la sanction du non-respect des obligations légales en matière d'affichage ?



Le non-respect des règles de publicité est puni par une amende administrative de 3 000 euros pour une personne physique et de 15 000 euros pour une personne morale (article L.131-5 du Code de la consommation).

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



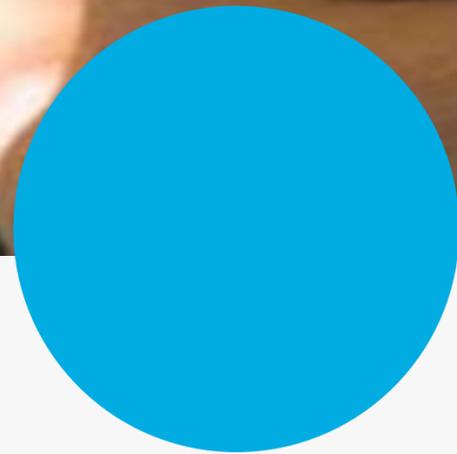
DGCCRF

Direction générale de la concurrence,
de la consommation et de la répression des fraudes

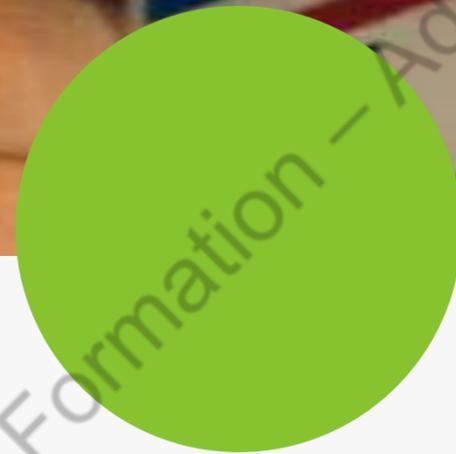
Contrôles DGCCRF

La Direction générale de la concurrence de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) est l'administration chargée de veiller au respect des règles relatives à la concurrence et à la protection des consommateurs. Les différentes sections qui la composent sont ainsi habilitées à mener des enquêtes, pour s'assurer que les professionnels répondent aux exigences relatives à la protection économique et à la sécurité des consommateurs.

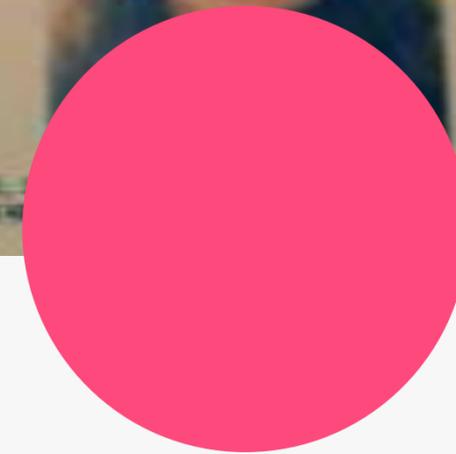
La DGCCRF doit veiller à ce que le professionnel respecte les règles relatives à la qualité des produits ou services, à l'obligation d'information ou encore s'il n'emploie pas des pratiques commerciales déloyales ou trompeuses.



Fermer l'établissement



Convocation du ou des
dirigeant (s)



Commencer le contrôle

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Barème

1



2

Mandats

3



Annonces



4

Baux

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Affichage Physique



Affichage dématérialisé

Maisons / Villa F9 à Frejus (83)

20% FRS/RS
Maison / Villa F9 300,00 m² • Terrain 1 000 m²
Téléphone : 06.06.82.72.24

Saint-Jean de l'Écluse, située dans un domaine de haut standing avec gardien, vue panoramique mer, collines et bois, villa de 300m² de plain pied, terrain de 1000m² arboré et clos, piscine, salon vité à vit, proche de toutes commodités
06.06.82.72.24 ou [Start.Learning](mailto:info@start-learning.fr)

Constructive : 2007
Communes : CANNES à 20 km - ST RAPHAEL à 20 km - MER à 10 km
Autoroute à 2 km - Aéroport à 45 km
Particularité : Piscine automatique et une serre
Téléphone : 06.06.82.72.24

Logement Relevance

Logement Énergie

Logement Climat

DOSSIER DESCRIPTIF

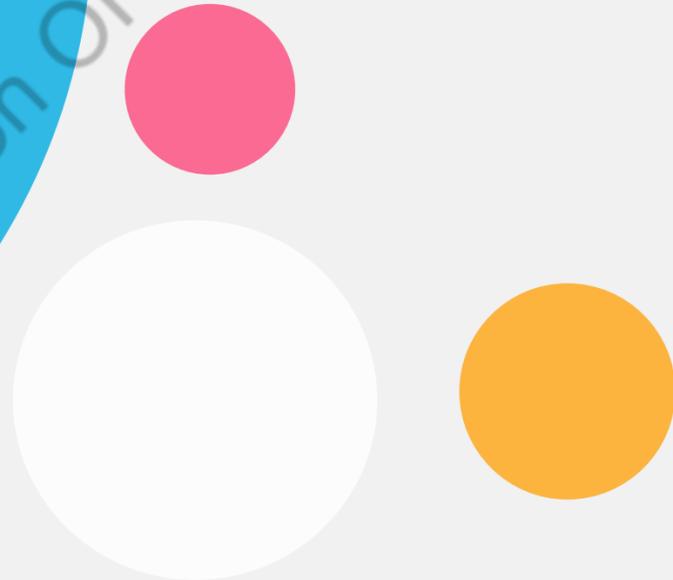
Vous avez le site
Des Particularités à télécharger
Télécharger Le D.D.

#LoiElan



Les charges locatives

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021





La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

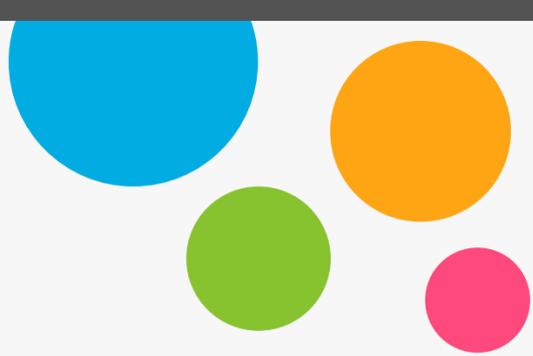


La liste des charges

La liste des charges récupérables par le propriétaire est fixée limitativement par décret (n°87-713 du 26 août 1987). Sont concernées :

- les dépenses des employés d'immeubles et gardiens ;
- les dépenses d'entretien courant et petites réparations sur les équipements d'usage commun ou installations individuelles du logement ;
- les impositions et redevances (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage).

Les charges locatives non listées par le décret ne sont pas récupérables.



Exemple de charges



L'eau utilisée par la personne assurant le nettoyage des parties communes de l'immeuble est une charge récupérable,

L'électricité utilisée par le locataire dans le logement n'est pas une charge récupérable (chaque locataire doit souscrire un abonnement auprès d'une entreprise distributrice).

Formation OFI-Formation - Adrien Gotty 2021

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

En location vide, comme en location meublée, la réglementation fixe la liste des charges locatives. Il suffit de se référer au décret n°87-713 du 26 août 1987. Il s'agit d'une liste exhaustive des charges récupérables, ce qui signifie que les dépenses ne figurant pas dans cette liste ne peuvent pas être récupérées sur le locataire.



Conseil

Les charges récupérables sont payées par le propriétaire mais il peut se les faire rembourser par le locataire.

Il s'agit des charges liées à l'eau, au chauffage collectif, à l'entretien des parties communes, de l'ascenseur ou à la TEOM (taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

La liste des charges récupérables doit être inscrite dans le bail de location, ainsi que les modalités de paiement.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le gardien (ayant un logement de fonction)

Le salaire versé au gardien, ainsi que les charges sociales et fiscales qui y sont liées, sont récupérables par le propriétaire à hauteur de :

- 75 % de leur montant, si le gardien assure le nettoyage des parties communes et sert les containers de poubelles,
- 40 % de leur montant, s'il n'assure que l'une ou l'autre des ces 2 tâches.

Toutefois, certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature / Intéressement et participation aux bénéfices de l'entreprise / Indemnités et primes de départ à la retraite / Indemnités de licenciement / Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise / Participation de l'employeur au comité d'entreprise / Participation de l'employeur à l'effort de construction / Cotisation à la médecine du travail



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Le gardien (sans un logement de fonction)

Le salaire versé à l'employé d'immeuble, ainsi que les charges sociales et fiscales qui y sont liées, sont récupérables en totalité (à 100 %) par le propriétaire.

Toutefois, certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature / Intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise / Indemnités et primes de départ à la retraite / Indemnités de licenciement / Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise / Participation de l'employeur au comité d'entreprise / Participation de l'employeur à l'effort de construction / Cotisation à la médecine du travail.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Certaines dépenses relatives à l'ascenseur peuvent être répercutées sur le locataire. Notamment :

Les menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques), et des fusibles.

L'électricité,

La fourniture de produits ou petits matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires, lampes d'éclairage de la cabine),

L'exploitation de l'appareil (visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents),

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Certaines dépenses relatives à l'eau et au chauffage sont récupérables sur le locataire notamment :

Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau

Eau froide et chaude de l'ensemble des occupants

Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs

Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Certaines dépenses relatives à l'eau et au chauffage sont récupérables sur le locataire notamment :

Réparation des fuites sur joints.

Fourniture d'énergie quelle que soit sa nature

Exploitation des compteurs généraux et individuels et à l'entretien des épurateurs de fumée



LA PETITE QUESTION

QUID des installations individuelles ?



Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment :

- le chauffage et la production d'eau chaude,
- la distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les dépenses restant à la charge du locataire dans les parties communes de l'immeuble concernent notamment celles relatives :

À la réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur,

À l'électricité,

À l'entretien de la minuterie, des tapis, de vide-ordures,

À la fourniture de produits d'entretien (balais et sacs nécessaires à l'élimination des déchets) et de produits de désinsectisation et désinfection,

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

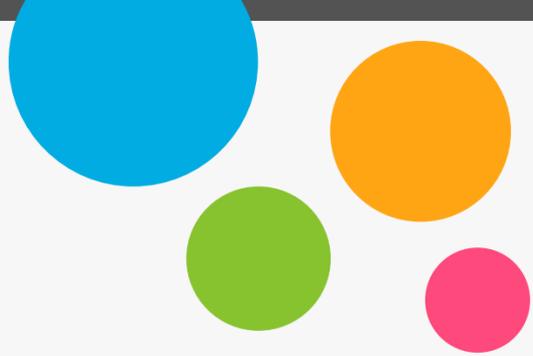
Pour les espaces extérieurs, certaines dépenses sont à la charge du locataire, notamment les dépenses d'exploitation et d'entretien des :

Équipements de jeux pour enfants.

Voies de circulation,

Abords des espaces verts

Aires de stationnement,



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Taxes et redevances

Les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment :

- la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe de balayage,
- la redevance assainissement.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les charges locatives, c'est-à-dire les charges récupérables sur le locataire par le bailleur, sont une source fréquente de litiges.

Provision pour charges

Chaque mois, le locataire paie une provision pour charges en même temps que son loyer proprement dit. Le montant de cette provision est fixée en fonction des chiffres calculés lors de l'année précédente. Le calcul des charges est annuel tandis que le loyer est mensuel : d'où ce système reposant sur la provision et la régularisation des charges.

Chaque année, un décompte des charges est communiqué par courrier au locataire dans le cadre de la régularisation annuelle des charges locatives. Soit le montant des charges payé par le locataire était trop élevé. Le propriétaire doit alors lui rembourser le trop-perçu. Soit le montant des charges locatives a augmenté par rapport à l'an dernier. Le propriétaire demandera alors au locataire de lui verser un complément.

Forfait de charges

En location meublée, le propriétaire peut fixer le montant de charges de deux façons : forfaitairement ou au réel.

Dans le cadre d'un forfait de charges, il faut déterminer une somme fixe qui ne varie plus, quel que soit le montant réel des charges. Ce forfait peut être indexé chaque année, comme le loyer, si le contrat le prévoit.

Le montant des charges ne doit pas être "manifestement disproportionné" par rapport au montant de charges réellement récupérables sur le locataire. D'autre part, le forfait de charges locatives est réputé couvrir l'ensemble des charges. Il n'est pas possible de demander de complément à votre locataire même si vous constatez, en cours de bail, que les provisions versées ne couvrent pas toutes les dépenses récupérables.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Paiement par provision

Le paiement par provisions est possible :

- pour la location d'un logement vide,
- pour la location d'un logement meublé dont le bail a été signé depuis le 27 mars 2014 et mentionne que les charges locatives sont sous forme de provisions,
- pour la location d'un logement meublé dont le bail a été signé avant le 27 mars 2014 et faisant référence à la liste des charges récupérables.

Le montant des charges récupérées par le propriétaire doit être justifié.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Provisions et justificatifs

Les provisions pour charges mensuelles sont exigibles sur la base :

- des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges,
- ou du budget prévisionnel, si le logement est situé dans un immeuble en copropriété.

Régularisation annuelle et justificatifs

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant :

- le total des provisions déjà demandées par le propriétaire au locataire,
- avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire. Dans le cas contraire, il demande un complément.

Procédure en cas de charges au réel

Un mois avant la régularisation annuelle envisagée, le propriétaire doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...),
- et le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif,
- et une note d'information sur le mode de calcul liés au chauffage et à la production d'eau chaude.

Sur demande du locataire, le propriétaire transmet le récapitulatif des charges du logement par mail ou par courrier. Pendant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives. Si la régularisation du paiement des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Depuis le 1er septembre 2015, lors la régularisation annuelle des provisions, le locataire peut demander au propriétaire bailleur de lui envoyer un récapitulatif des charges locatives par voie dématérialisée ou par voie postale.



Régularisation "tardive"

- si le bailleur procède à la régularisation des charges locatives plus d'1 an après leur exigibilité, le locataire peut demander un étalement du paiement d'arriérés de charges sur 12 mois ;
- au-delà d'un délai de 3 ans, le bailleur ne peut plus demander le paiement des charges impayées ;
- dans les immeubles en copropriété, si le locataire part avant que la régularisation annuelle des charges ait pu avoir lieu, le propriétaire bailleur peut conserver jusqu'à 20 % du dépôt de garantie en attendant l'arrêté des comptes de l'immeuble.

Il devra, le cas échéant, lui rendre la différence entre le montant retenu, et les sommes effectivement payées.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Paiement au forfait

Le paiement au forfait est possible pour un logement meublé dont le bail a été signé depuis le 27 mars 2014 et mentionne que les charges locatives sont sous forme de forfait.

Le montant du forfait doit être inscrit dans le bail. Il ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du montant de charges appliqué au précédent locataire.

Le forfait ne peut pas donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Son montant peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer.

Son versement est simultané à celui du loyer, dont la périodicité est prévue dans le bail.



LA PETITE QUESTION

Qu'en est-il en cas de « surconsommation » d'eau dans le cadre d'un forfait de charges ?



En cas de "surconsommation" d'eau, il est impossible d'être remboursé par le locataire, le forfait de charges ne pouvant faire l'objet d'une régularisation !

Par ailleurs, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est comprise dans ce forfait. Le propriétaire ne peut donc pas la réclamer en complément, mais doit penser à la prendre en compte quand il établit le montant de la provision de charges.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Charges locatives en copropriété

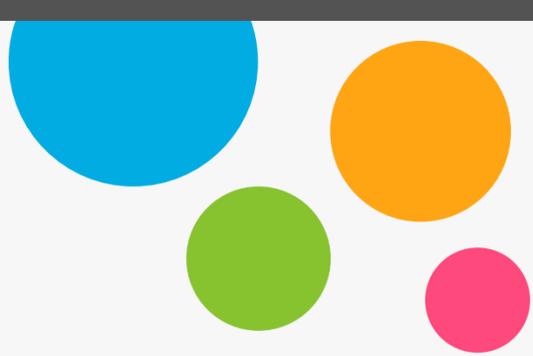
L'entretien et les réparations des parties communes sont prises en charge par le syndic. Les dépenses correspondantes sont facturées au propriétaire, en fonction de sa quote-part de charges de copropriété. Or, certaines dépenses sont relatives à l'utilisation des parties communes et aux services dont profite directement le locataire.

Le locataire se sert de l'ascenseur et de l'escalier qui sont entretenus, nettoyés et éclairés. Le locataire profite également des services du gardien qui distribue le courrier, de la personne qui s'occupe de sortir les ordures ménagères ou d'entretenir les espaces verts. Il est donc normal que ces dépenses puissent être répercutées par le propriétaire sur le locataire.



LA PETITE QUESTION

Les honoraires du syndic sont ils récupérables ?



Les charges qui profitent uniquement au propriétaire, comme les honoraires du syndic, ne sont pas récupérables et restent à la charge du propriétaire.



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

*On désigne sous le terme de monopropriétaire la personne qui est seul propriétaire d'un **immeuble collectif**, comportant plusieurs logements donnés en location. Dans ce cas, il n'y a pas de syndic et c'est le propriétaire lui-même qui s'occupe de l'entretien et des réparations de l'immeuble. Il peut ici aussi répercuter les dépenses dont profite directement le locataire.*

Charges locatives en monopropriété

Mais se pose alors pour le monopropriétaire le **problème de la répartition des charges** entre les locataires, dans la mesure où il n'y a pas de tantièmes de copropriété. La loi ne fixe pas de règle à suivre pour leur mode de répartition.

Ce sont les tribunaux qui ont fixé les règles en la matière : la répartition **doit être équitable** et elle **ne doit pas être modifiée** d'une année sur l'autre. Autrement dit, une fois que le bailleur a choisi son mode de répartition, il ne doit plus en changer.

En pratique, le plus souvent, le propriétaire établit une répartition **au prorata de la surface du logement**, ce qui paraît simple et équitable.



LA PETITE QUESTION

QUID des charges dans le cadre d'une maison individuelle ?



Dans ce cas, il n'y a pas de parties communes, ni en principe d'espaces communs. Par conséquent, les charges locatives se limitent aux services dont profite le locataire. En pratique, cela recouvre essentiellement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui fait partie des charges locatives récupérables sur le locataire.

Dans ce cas, le propriétaire prévoit dans le bail que les charges locatives sont récupérables ponctuellement, à la demande du bailleur, sur justificatif de la dépense engagée.



LA PETITE QUESTION

QUID des charges en cas de vacance locative ?



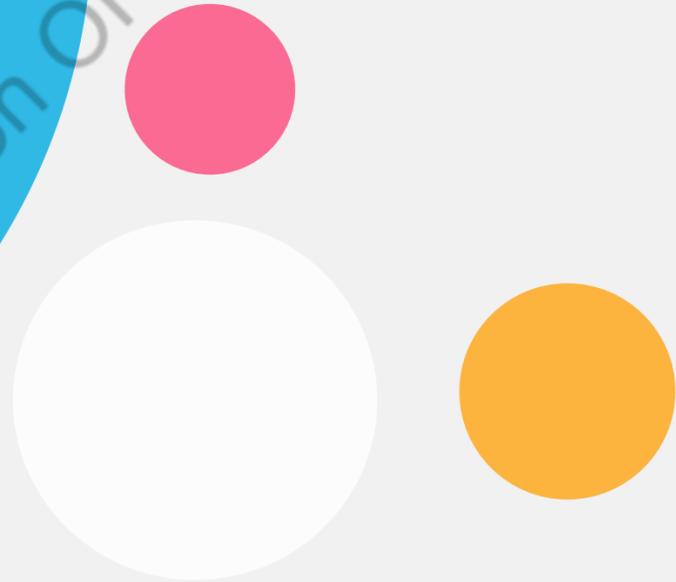
En cas de vacance locative, le propriétaire peut retrancher les charges locatives effectivement payées de ses revenus fonciers.

#LoiElan



Le dépôt de garantie

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021





La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il est d'usage que le bailleur exige du locataire, au moment de la conclusion du bail, le versement d'une somme d'argent destinée à en garantir la bonne exécution.



Dépôt de garantie

Cette somme reste entre les mains du bailleur pendant toute la durée du bail et doit être restituée lors du départ du locataire après entière exécution de ses obligations, déduction faite des sommes éventuellement dues.

Un dépôt de garantie constitue une sûreté réelle, un gage avec dépossession qui a vocation à être restitué et il ne correspond pas à une modification de loyer (CA Versailles 3-5-2016 n° 14/06654 : RJDA 7/16 n° 514 som.).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Elle est demandée au locataire par le propriétaire ou par l'agence immobilière ayant en charge la gestion locative de la résidence louée. Le propriétaire dispose d'un an pour l'encaisser. Le montant du dépôt de garanti, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi.

Dépôt de garantie

Les parties sont libres de déterminer le montant du dépôt de garantie. Si le propriétaire exige le versement d'un dépôt de garantie, il doit être indiqué dans le contrat de location (bail). Son montant ne doit pas dépasser 1 mois de loyer, hors charges.

Le dépôt de garantie permet :

- d'assurer les loyers impayés
- d'assurer le paiement des charges récupérables sur le locataire par le bailleur
- de financer les réparations dues aux dégradations.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Conseil

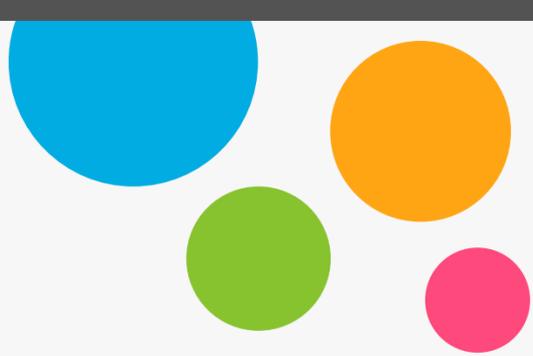
Le montant du dépôt de garantie peut représenter jusqu'à deux mois de loyer hors charges, si la location porte sur :

- un logement loué meublé (article 25-6 de la loi de 1989) ;
- un logement HLM non conventionné dont le loyer est payable en fin de mois (article 75 de la loi du 1er septembre 1948) ;
- un logement conventionné (APL) hors secteur social (article 15 de la convention type annexée à l'article R. 353-90 du code de la construction et de l'habitation).



LA PETITE QUESTION

Dans quel cas de figure aucun dépôt de garantie ne peut être demandé ?



Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé si le loyer est payable d'avance et pour une durée supérieure à deux mois (par trimestre, par exemple).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les sommes dont le locataire est redevable au titre de la location

Les loyers impayés

Les loyers impayés (loyer principal et provision pour charges) et, en particulier, les loyers correspondant à la durée du préavis (1 ou 3 mois), même si le locataire a déjà quitté les lieux, sauf dans deux cas : si c'est le bailleur qui a donné congé, ou s'il a reloué ou fait occuper le logement avant la fin du préavis.

Les frais engagés

Les frais engagés pour la remise en état du logement. Enfin, le solde des réparations locatives.

Ces sommes ne peuvent être retenues qu'à condition qu'elles soient justifiées : factures, devis, état des lieux, constat d'huissier de justice. Elles sont tenues à la disposition des locataires, et non évaluées forfaitairement. La Cour de cassation a rappelé ce principe en indiquant qu'il incombe au bailleur de justifier des sommes lui restant dues venant en déduction du montant du dépôt de garantie qu'il est tenu de restituer au locataire au départ des lieux loués de celui-ci (Cass. Civ. 3, 15 février 2012, numéro de pourvoi : 11-13014).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il est d'usage que le propriétaire demande au locataire de verser un dépôt de garantie au moment de la signature du contrat de location. Cette somme permet, par exemple, au propriétaire de faire face aux éventuelles réparations ou aux impayés que laisserait le locataire à son départ.

Qui avance le dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers, c'est-à-dire :

- soit par Action logement (ex 1 % Logement) sous forme d'une avance loca-pass,
- soit par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) lorsque le locataire a fait une demande d'aide pour financer le dépôt de garantie.
- En cas de versement en espèces, le locataire peut demander au propriétaire, par tous moyens, un reçu spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.



LA PETITE QUESTION

En cas de changement de propriétaire a qui incombe la restitution du dépôt de garantie ?



En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du bien loué, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur (Cass. 3eciv. 8-9-2016 n° 15-19.169). Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation (Loi du 6-7-1989 art. 22, al. 6).



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le dépôt de garantie pendant la location.

Le bailleur peut-il utiliser le dépôt de garantie pendant la location ?

Oui, le bailleur peut utiliser à sa guise le dépôt de garantie pendant toute la durée de la location, le dépenser ou le placer pour en tirer profit. Sa seule obligation est, en l'absence de litige, d'en restituer le montant au locataire en fin de location.

Le dépôt de garantie peut-il être révisé en cours de location ?

Non, le dépôt de garantie reste fixe pendant toute la durée de la location. Il ne peut donc pas être réajusté au moment de la révision annuelle, ni même lors du ou des renouvellements du contrat. Très rapidement, son montant ne sera plus égal à ce qu'il représentait au départ mais rien n'empêche le bailleur de placer cette somme afin qu'elle conserve sa valeur.





LA PETITE QUESTION

Quand peut-on demander le dépôt de garantie ?



C'est au moment où il signe le bail avec son locataire que le propriétaire lui demande de verser une somme que l'on appelle un dépôt de garantie. En pratique, le bailleur et le locataire signent souvent le bail le jour même de la remise des clés. Toutefois, si la remise des clés est prévue pour plus tard, le bailleur est quand même en droit de demander le versement du dépôt de garantie dès la signature du bail.

Au départ du locataire, cette somme lui est restituée, déduction faite des éventuelles sommes qu'il resterait à devoir au propriétaire.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Autre garantie ?

Le versement d'un dépôt de garantie n'exclut pas la possibilité pour le bailleur d'exiger des garanties complémentaires dès lors qu'elles n'ont pas pour objet de déposer d'autres fonds entre ses mains (CA Paris 13-10-1995 : Loyers et copr. 1996 comm. n° 60), notamment la remise d'un cautionnement (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 22-1).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le bailleur peut-il exiger d'autres garanties ?

Sous la forme d'une somme d'argent ?

Non. Le dépôt de garantie est censé couvrir tous les risques liés à la location et aucun autre dépôt ne peut être demandé, par exemple, pour garantie de la carte magnétique d'accès à l'immeuble.

Sous la forme du cautionnement d'une personne ?

Oui. Le bailleur peut exiger qu'une personne (parent, employeur, ami, etc.) se porte caution pour le locataire et paie à sa place en cas de défaillance.

Sous la forme d'une autre garantie ?

Oui. Il existe depuis le 1er février 2016 et seulement pour les baux du parc privé signés à partir de cette date, une nouvelle garantie nommée "La garantie Visale".

Sous la forme d'une somme bloquée à la banque ?

Non. Le chèque de réservation ou la possibilité de bloquer une somme à la banque n'est pas prévu.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Ces dispositions interdisent désormais tout cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire d'un logement non meublé, lorsque le bailleur est une personne physique.



Conseil

Si le bailleur a souscrit une assurance pour les impayés de loyer ou toute autre forme de garantie telle qu'une garantie des risques locatifs (GRL), il ne peut pas demander un tel cautionnement sauf si le locataire est étudiant ou apprenti (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Garantie Visale

La garantie Visale est une caution accordée par Action logement (ex-1 % Logement) au locataire. En cas d'impayés de loyer ou de charges, Action logement verse les sommes dues au bailleur. Action logement se fait ensuite rembourser par le locataire.

La garantie Visale remplace la garantie des risques locatifs (GRL), qui a définitivement pris fin le 1er janvier 2018.

Loca Pass

L'avance LOCA-PASS permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 1 200 € maximum.

Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole quel que soit son âge.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Garantie visale

La garantie Visale couvre les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire :

- dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 € à Paris et de 1 300 € sur le reste du territoire (métropole et Dom),
- dans la limite de 36 mensualités impayées.

Ce dispositif dispense le locataire d'apporter toute autre caution à son bailleur.

En cas d'impayés, Action logement rembourse le bailleur. Le locataire doit ensuite rembourser Action logement de toutes les sommes versées pour son compte au bailleur selon un échéancier qui peut être aménagé en fonction de sa situation financière.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Garantie visale

Ce dispositif s'adresse :

- à tous, à partir de 18 ans et jusqu'à la veille du 31e anniversaire : salariés, fonctionnaires, étudiants, jeunes en alternance, chômeurs, ...
- au salarié du secteur privé (y compris secteur agricole) âgé de plus de 30 ans entrant dans un logement dans les 6 mois de sa prise de fonction. Et ce, quel que soit leur contrat de travail (CDD, intérim, contrats aidés, CDI en période d'essai, promesse d'embauche, ...), à l'exception des CDI confirmés (c'est-à-dire ayant terminé la période d'essai) ;
- au ménage (salariés ou non) entrant dans un logement locatif privé en intermédiation locative, c'est-à-dire dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Avance Location Pass

L'avance Loca-Pass est un prêt à taux zéro destiné à couvrir en tout ou partie le dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux du locataire. Elle est accordée pour la résidence principale du locataire.

Pouvoir bénéficier d'une avance Loca-Pass, il ne faut pas avoir préalablement :

- obtenu une autre avance Loca-Pass ou une garantie Loca-Pass en cours de remboursement pour un précédent logement,
- ou déposé auprès d'un autre organisme Action logement une demande d'avance Loca-Pass pour le même logement,
- ou obtenu une aide de même nature accordée par le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Avance Location Pass

le locataire doit faire sa demande

- au plus tôt 3 mois avant la date d'effet du bail (date d'entrée dans les lieux si elle est différente de la date de signature du bail)
- et au plus tard 2 mois après la date d'effet du bail.

Exemple : si la date d'effet du bail est le 15 janvier 2019, la demande peut être faite à partir du 15 octobre 2018 et jusqu'au 15 mars 2019.



LA PETITE QUESTION

QUID de la location saisonnière ?



Lorsqu'il s'agit d'un bail de location saisonnière, la loi n'impose pas de délais de restitution: celui-ci peut être librement fixé par les parties dans le contrat de location.



LA PETITE QUESTION

L'agent immobilier peut-il encaisser le
dépôt de garantie ?



Dans le cadre d'une mise en location par agence celle ci n'est qu'intermédiaire entre locataire et propriétaire.

Le propriétaire est le détenteur légal du dépôt de garantie.



LA PETITE QUESTION

Quel est le sort du dépôt de garantie au regard de l'impôt sur le revenu du bailleur ?



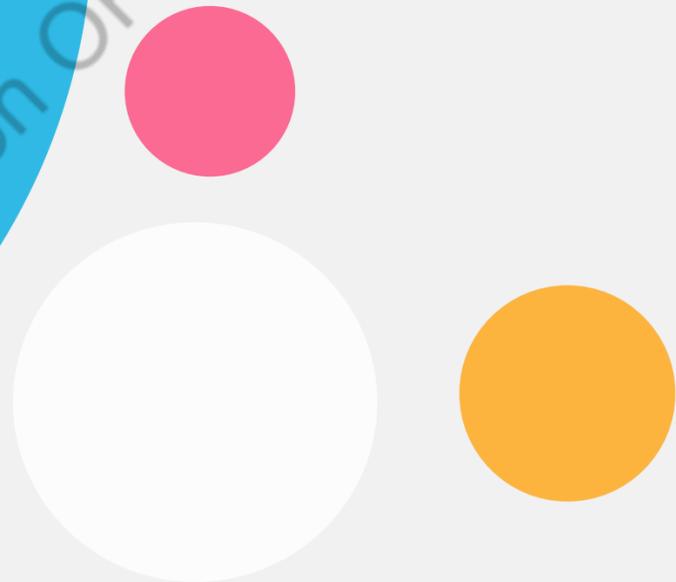
Les dépôts de garantie versés par le locataire ne sont pas imposables au moment de leur encaissement, mais seulement lorsqu'ils ont été utilisés pour couvrir des loyers impayés ou des frais de remise en état des locaux après le départ du locataire (CE 8-5-1981 n° 19171 ; RJF 7-8/81 n° 677 ; BOI-RFPI-BASE-10-10 n° 380).

#LoiElan



Le dépôt de garantie

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Il est d'usage que le bailleur exige du locataire, au moment de la conclusion du bail, le versement d'une somme d'argent destinée à en garantir la bonne exécution.

Dépôt de garantie

Cette somme reste entre les mains du bailleur pendant toute la durée du bail et doit être restituée lors du départ du locataire après entière exécution de ses obligations, déduction faite des sommes éventuellement dues.

Un dépôt de garantie constitue une sûreté réelle, un gage avec dépossession qui a vocation à être restitué et il ne correspond pas à une modification de loyer (CA Versailles 3-5-2016 n° 14/06654 : RJDA 7/16 n° 514 som.).

Une retenue est la somme que le propriétaire a le droit de garder. Le propriétaire est en droit de déduire le montant des travaux liés à la dégradation du logement ou les charges et loyers impayés.



LA PETITE QUESTION

Loyers impayés ?



Le locataire ne peut jamais imposer à son propriétaire de compenser le ou les deux derniers mois de loyer avec le dépôt de garantie. Il est tenu de régler son loyer jusqu'à la fin du bail. Le dépôt de garantie servant en partie à garantir le paiement des loyers, il est normal que le propriétaire-bailleur déduise du remboursement les éventuels arriérés de loyer et charges. Une règle qui, en pratique, a fait naître certains abus.

Il arrive ainsi fréquemment que le locataire ~~ayant versé un dépôt de garantie~~ et qui quitte le logement ne paye pas son dernier mois de loyer, en estimant ainsi que son dernier loyer sera payé sur le montant du dépôt de garantie. Il s'agit d'une pratique abusive, puisque le locataire a l'obligation légale de payer son dernier mois de loyer même lorsqu'un dépôt de garantie a été versé. Dans cette situation, rien n'interdit le propriétaire d'agir en justice contre le locataire afin d'obtenir des dommages-intérêts.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La restitution du dépôt de garantie se fait à l'issue de l'état des lieux de sortie du logement. Le dépôt de garantie ne produit pas d'intérêt au bénéfice du locataire. Le montant final restitué est donc au maximum égal au montant initialement versé par le locataire.

Restitution du dépôt de garantie

La loi ALUR du 24 mars 2014 s'applique aux baux d'habitation signés à compter du 27 mars 2014 et institue un nouveau régime concernant la restitution du dépôt de garantie : le délai pour le restituer passe de deux mois à un mois si le bien est rendu en bon état.

Jusqu'en août 2015, il existait une différence de régime entre les contrats de bail signés avant ou après le 27 mars 2014 : ceux signés avant cette date se voyaient nécessairement appliquer le délai de deux mois. La loi Macron a aboli cette distinction. Les règles ci-dessus sont donc applicables à tous les contrats de location quelle que soit leur date de signature. La Loi Macron unifie le régime à tous les contrats de bail peu importe qu'ils aient été signés avant ou après le 27 Mars 2014.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

La retenue de tout ou partie du dépôt de garantie

Pour qu'une retenue soit possible il faut d'abord que l'état des lieux de sortie soit fait de manière contradictoire : en présence des deux parties, établi par écrit et signé par le propriétaire et locataire.

Deux conditions :

- La présence d'un état des lieux contradictoire où le bailleur a indiqué les dégradations du locataire
- Des justificatifs qui chiffrent le montant des réparations

A savoir : les dégradations dues à l'usure normale du temps sont à la charge du bailleur.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

État des lieux de sortie

Ce document permet au locataire de justifier qu'il rend le logement en bon état d'entretien. C'est en comparant l'état des lieux d'entrée avec l'état des lieux de sortie que le bailleur pourra éventuellement retenir tout ou partie du dépôt de garantie, à condition que les sommes retenues soient justifiées par des devis ou factures (correspondant aux réparations effectuées ou à effectuer pour remettre le logement en conformité avec l'état des lieux d'entrée).

En l'absence d'état des lieux de sortie : Si le bailleur fait obstacle à l'état des lieux de sortie, il se trouve alors dans l'impossibilité d'apporter la preuve des dégradations commises par le locataire (CA Versailles, 1^{re} ch., 28 juin 1996).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La loi Alur de mars 2014 a modifié les règles applicables au délai de remboursement du dépôt de garantie. Deux situations doivent désormais être distinguées.

Un mois

Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai d'un mois à compter du jour de la remise des clés.

Deux mois

Dans le cas inverse (dégradations, travaux à effectuer...), le délai de restitution est fixé à 2 mois.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Conseil

Le bailleur n'est pas obligé de produire ces justificatifs dans le délai de deux mois prévu pour la restitution du dépôt. Le juge ne peut refuser la déduction d'une certaine somme au motif que le bailleur n'avait pas envoyé les justificatifs au locataire dans ce délai (Cass. Civ III : 8.12.09, n° 08-20340). Le bailleur doit néanmoins respecter un délai raisonnable pour l'envoi de ces justificatifs.



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Si l'état des lieux de sortie démontre que le locataire n'a pas fait face à ses obligations, le propriétaire peut prélever le montant des travaux de remise en état et des réparations sur le dépôt de garantie.



Procédure à suivre pour retenir le dépôt de garantie

Le bailleur doit envoyer un courrier informant le locataire sortant de la retenue partielle du dépôt de garantie ou, pour les cas les plus sérieux, un courrier informant le locataire la retenue complète du dépôt de garantie.

Il lui est également possible d'aller plus loin et de demander des compensations en cas de réparations excédant le montant du dépôt de garantie. Le bailleur peut alors saisir la justice.



LA PETITE QUESTION

Factures ou devis ?



Toute retenue du dépôt de garantie doit être justifiée par le bailleur à l'aide de documents à remettre au locataire. Tous les moyens peuvent être utilisés comme preuve, mais certains documents sont à privilégier : état des lieux d'entrée et de sortie; photos; factures et devis; constat d'huissier; lettres de réclamation concernant les loyers restés impayés.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Conseil

En pratique, le propriétaire n'est même pas obligé de faire réellement réaliser les travaux en question. Il lui suffit de prouver la réalité du préjudice qu'il a subi du fait de la défaillance du locataire.

Il n'est pas exigé de la part du bailleur la fourniture de factures de travaux acquittées pour justifier une retenue sur le dépôt de garantie (Cass. 3e civ. 3-4-2001 n° 99-13.668 : BPIM 5/01 inf. 329 ; Cass. 3e civ. 16-9-2008 n° 07-15.789 : Loyers et copr. 2008 comm. 2008).

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La restitution du dépôt de garantie

Le défaut de restitution dans le délai prévu du dépôt de garantie par le bailleur est sanctionné par le versement au locataire d'une pénalité égale à 10 % du loyer par mois de retard (auparavant, la pénalité était égale au taux de l'intérêt légal). Cette majoration s'applique si la restitution est demandée après la loi Alur, même si le contrat de bail a été signé avant l'entrée en vigueur de cette loi (Cass. 3e civ. 17-11-2016 n° 15-24.552 FS-PBI : BPIM 1/17 inf. 62).

Elle n'est pas due lorsque le locataire n'a pas communiqué l'adresse de son nouveau domicile lors de la remise des clés (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 22, al. 7).

La loi ALUR prévoit qu'il est nécessaire pour le locataire de donner sa nouvelle adresse au propriétaire au moment où il quitte le logement et lui remet les clés.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Selon l'article 22, alinéa 8, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (JO 8 juill.), à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais prévus (un mois ou deux selon les cas : v. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 22, al. 3 et 5), le montant « restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard ». Cette disposition est issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (JO 26 mars), dite loi Alur.



Jurisprudence (Civ. 3e, 17 nov. 2016, n° 15-24.552)

Dès lors, cette majoration est-elle applicable lors d'une restitution d'un dépôt de garantie relatif à un bail conclu avant la publication de la loi Alur mais arrivé à terme après celle-ci ?

La loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, la majoration du dépôt de garantie prévue par la loi du 24 mars 2014 s'applique à la demande de restitution formée après l'entrée en vigueur de ce texte. Par cette décision de rejet, la Cour de cassation approuve une juridiction de proximité (Bourges, jur. prox., 28 juill. 2015) pour avoir appliqué l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version issue de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 à un litige portant sur un bail signé antérieurement à la publication de ce texte.

Jurisprudence

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Bourges, 28 juillet 2015), rendu en dernier ressort, que M. et Mme X..., preneurs à bail, depuis le 7 juin 2012, d'une maison d'habitation appartenant à M. Y..., l'ont assigné, après avoir donné congé le 3 juin 2014 puis libéré les lieux le 17 octobre 2014, en restitution du dépôt de garantie ;

Attendu que M. Y... fait grief au jugement d'accueillir partiellement cette demande alors, selon le moyen, que la loi du 6 juillet 1989, telle que modifiée par la loi du 24 mars 2014, dispose « qu'à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard » ; que, selon l'article 14 de la loi du 24 mars 2014, les contrats de location en cours à la date de son entrée en vigueur demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ; qu'en faisant néanmoins application de la loi du 6 juillet 1989, telle que modifiée par la loi du 24 mars 2014, au contrat de location conclu entre M. Y... et M. et Mme X... le 7 juin

2012, la juridiction de proximité a violé l'article 14 de la loi du 24 mars 2014 et l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version alors applicable ;

Mais attendu que, la loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que la majoration prévue par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 s'applique à la demande de restitution formée après l'entrée en vigueur de cette dernière loi ; qu'ayant constaté que le bailleur était tenu de restituer le dépôt de garantie au plus tard le 17 décembre 2014, la juridiction de proximité en a déduit, à bon droit, qu'il était redevable à compter de cette date du solde du dépôt de garantie majoré ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;

Civ. 3e, 17 nov. 2016, n° 15-24.552

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Quid de la copropriété

La loi accorde au bailleur un délai à compter de la restitution des clés pour faire les comptes. Ce délai n'est pas toujours suffisant pour connaître avec précision les sommes dont le locataire est redevable.

En pratique, pour les locations dans des immeubles en copropriété, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et il peut conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Il faut en plus que cette somme retenue soit dûment justifiée. La régularisation et les restitutions qui en découlent, s'il y a lieu, doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.



LA PETITE QUESTION

Le bailleur peut-il réclamer des dommages
et intérêts ?



Lorsque le locataire n'a pas respecté son obligation d'entretien et qu'aucun accord n'a été trouvé pour un dédommagement conventionnel, le bailleur peut faire condamner son locataire à des dommages et intérêts, sur le fondement des articles 1231-1 et 1731 du Code civil pour les baux signés à partir du 1^{er} octobre 2016.

Cette demande en dédommagement est souvent formulée par le bailleur, en défense, à l'occasion de l'action du locataire en restitution du dépôt de garantie que le bailleur refuse de rendre en raison des réparations locatives.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Jurisprudence

La Cour de cassation juge que les dommages et intérêts ne sont alloués au bailleur qu'en présence d'une faute du locataire et d'un préjudice démontré par le bailleur (Cass. Civ. III : 3.12.03, n° 02-18033, Cass. Civ III : 31.3.09, n° 08-12714).

En revanche, l'indemnisation de ce préjudice ne serait pas subordonnée à l'exécution de ces réparations. À défaut de justificatifs, il appartient donc au juge d'évaluer le montant du dommage dont il constate l'existence dans son principe (Cass. Civ III : 25.1.06, n° 04-20726, Cass. Civ III : 11.3.14, n°12-28396).



Selon la nature des travaux qui sont à engager, la question d'exécuter immédiatement ou non les travaux, pouvait se poser. Si le préjudice causé par le locataire est de nature esthétique mais qu'il n'empêche pas une relocation aux conditions du marché, il n'est pas nécessaire que le bailleur ait à prouver l'exécution immédiate des travaux. En revanche, si le préjudice a pour effet de rendre le logement indécent ou impropre à sa destination, il semble plus légitime que le bailleur procède aux réparations nécessaires immédiatement.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Contestation relative à la restitution

En cas d'absence de restitution ou de désaccord sur le montant des sommes retenues par le bailleur, le locataire peut saisir, après mise en demeure restée infructueuse, la Commission départementale de conciliation ou la juridiction de proximité territorialement compétente si le montant du dépôt de garantie est inférieur à la somme de 4000 €[Code de l'organisation judiciaire (COJ) : R231-4]. Si le dépôt de garantie est supérieur à cette somme, le tribunal d'instance est compétent (COJ : L221-4).

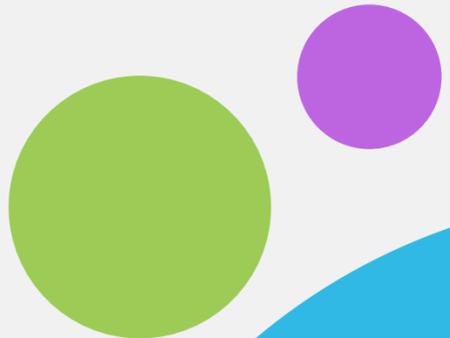
La loi organique n° 2016-1090 du 8 août 2016 prévoit la suppression de la juridiction de proximité au 1er juillet 2017. À compter de cette date, les tribunaux d'instance seront compétents pour l'intégralité du contentieux relatif au dépôt de garantie.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



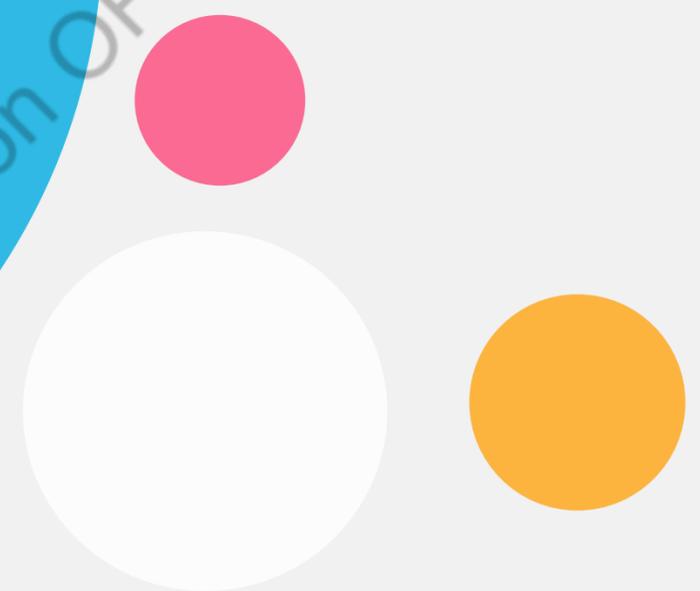
Jurisprudence

La clause prévoyant l'attribution intégrale et automatique du dépôt de garantie au bailleur en cas de mise en œuvre de la clause de résiliation ou de non-respect du délai de préavis quelles que soient la nature et les conséquences du manquement du locataire a été déclarée illicite sur le fondement de l'article 22 de la loi de 1989 (CA Versailles 18-10-2002 n° 01/03626 : RJDA 5/03 n° 478 ; CA Paris 26-6-2008 n° 07/00822 : AJDI 2008 p. 932, qui a jugé abusive la clause prévoyant l'acquisition de plein droit du dépôt de garantie en cas d'infractions au bail régulièrement constatées).



Préavis & Congès

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan



La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Information

Locataire et bailleur doivent respecter un délai de préavis de respectivement trois mois lorsque le congé émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur, étant précisé que le préavis peut être donné à tout moment par le locataire et qu'il produira effet à l'échéance dudit préavis alors que le préavis du bailleur, s'il peut être notifié à tout moment mais au moins six mois à l'avance, ne produira effet que pour la date d'échéance contractuelle du bail.

Le délai de préavis doit être respecté dans tous les cas.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021

Préavis du locataire

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le préavis du locataire (location nue)

Le contrat de location vide est conclu pour une durée de trois ans renouvelable. Le bail peut prendre fin prématurément lorsque le propriétaire ou le locataire donne congé.

Le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de 3 mois.

Le locataire d'un logement vide (logement social, logement du secteur privé y compris logement soumis à la loi de 1948) peut donner congé à tout moment sous réserve de respecter certaines conditions de forme.

Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le préavis du locataire (location meublée)

Le locataire peut résilier le contrat de location meublée à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 25-8, I, al. 1).

Cette résiliation est possible dès la première année de location (Cass. 3e civ. 6-4-2005 n° 02-21.518) et même en l'absence de contrat écrit (Cass. 3e civ. 15-10-2008 n° 07-13.294).

Le locataire doit apporter la preuve que l'appartement loué est bien sa résidence principale (Cass. 3e civ. 20-9-2006 n° 05-16.363).

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Bail Mobilité (préavis)

Le "bail mobilité" est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire "temporaire" (étudiant, salarié en mission temporaire ou formation professionnelle, ...). Il est conclu pour une durée allant de 1 à 10 mois. À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le même logement

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis (congé) d'1 mois.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le locataire qui souhaite quitter son logement doit adresser une lettre de congé au propriétaire par :

**ou remise en main propre contre
émargement ou récépissé.**

ou acte d'huissier,

**lettre recommandée avec avis
de réception,**

01

02

03



LA PETITE QUESTION

Le contenu du courrier de préavis est-il réglementé ?



Le contenu du courrier n'est pas réglementé. En pratique, il convient toutefois de préciser :

- la date de prise d'effet du congé (qui ne peut intervenir, sauf accord du bailleur, avant l'expiration d'un délai de préavis de 3 mois ou 1 mois selon les cas),
- le motif du congé si le locataire bénéficie d'un préavis de 1 mois (logement situé en zone tendue, perte d'emploi...) et le justifier. Si aucun motif de congé n'est précisé, un préavis de 3 mois s'applique.

Dans une colocation, le congé donné par un colocataire n'a d'effet qu'à son égard et sous certaines conditions (le bail se poursuit avec les autres colocataires).



LA PETITE QUESTION

La durée du délai de préavis est-elle différente en fonction de la zone dans laquelle est située le logement ?

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La durée du délai de préavis varie selon que le logement quitté se situe en zone tendue ou non.

Logement en zone tendue

Le préavis applicable en cas de départ du locataire est de 1 mois.

Le locataire doit toutefois justifier que son logement se situe en zone tendue. Une copie du décret listant les communes en zone tendue peut être jointe au courrier avec le nom de la commune surlignée dans le tableau en annexe.

Lorsqu'un locataire donne congé, il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du délai de préavis, sauf si un nouveau locataire le remplace avec l'accord du bailleur.

Logement dans une autre zone

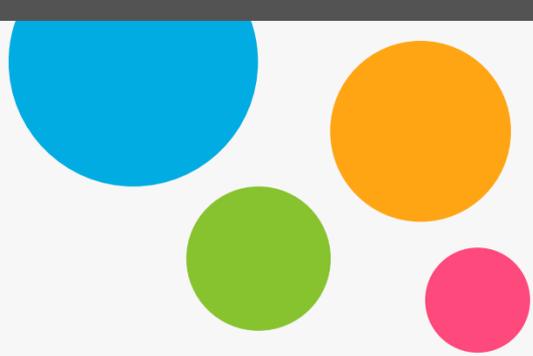
Le préavis applicable en cas de départ du locataire est de 3 mois.

Toutefois, dans certains cas, ce délai peut être réduit à 1 mois : le locataire doit indiquer le motif de son départ dans la lettre de congé et le justifier au moment de l'envoi du courrier. À défaut, le préavis de 3 mois s'applique.



LA PETITE QUESTION

Qu'est-ce que une zone tendue ?



Les zones tendues sont les « zones d'urbanisation de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement ». Les communes concernées sont désignées dans le décret n°2013-392 du 10 mai 2013.



LOI ALUR

La loi ALUR a été signée par le Président de la République le 24 mars 2014 et publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014. Elle est donc entrée en vigueur le 27 mars 2014, le lendemain de sa promulgation, conformément à l'article 1 du Code Civil. Toutefois, l'entrée en vigueur de certaines de ses dispositions ont été reportée à l'entrée en vigueur des décrets d'application.

Cas de préavis réduit

1

Obtention d'un premier emploi.

2

Mutation ou perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi du locataire.

3

Locataire dont l'état de santé, constaté par certificat médical, justifie un changement de domicile

4

Locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA)

5

Locataire bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés (AAH)

6

Locataire qui s'est vu attribuer un logement social et dont les ressources sont inférieures à celles qui permettent l'attribution des logements locatifs très sociaux.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La loi n'exige pas qu'il y ait un certain éloignement géographique imposé par la nouvelle activité professionnelle ni un changement de domicile dans une autre ville pour bénéficier du préavis raccourci (Cass. 3e civ. 20-7-1994 : RJDA 11/94 n° 1120 ; Cass. 3e civ. 22-10-2003 n° 02-15.627 : RJDA 1/04 n° 26 ; Cass. 3e civ. 19-9-2012 n° 11-30.369 : BPIM 6/12 inf. 481).



Obtention d'un premier emploi.

La mutation autorisant le locataire à invoquer le préavis réduit implique que la décision de changement du lieu d'exercice de l'activité soit imposée au locataire par sa hiérarchie (CA Paris 19-1-2006 : Rev. Loyers 2006 p. 194). En conséquence, un locataire exerçant une profession à titre libéral ne peut pas se prévaloir du motif de la perte d'emploi ou de la mutation pour revendiquer le bénéfice du préavis abrégé (Cass. 3e civ. 16-3-1994 : RJDA 6/94 n° 634). Il en va de même du principal actionnaire et dirigeant d'une société qui est à l'origine de sa propre mutation professionnelle (CA Versailles 14-12-2004, précité). En revanche, peu importe que la mutation ait été sollicitée par le locataire (Cass. 3e civ. 20-1-2010 n° 09-10.287).



LA PETITE QUESTION

QUID des stages de formation professionnelle, de la démission et d'une période de chômage prolongée ?

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le délai de préavis raccourci ne peut pas être invoqué par le locataire au motif de l'exécution d'un stage de formation professionnelle des adultes (TI Saint-Girons 9-1-1992 : Rev. Loyers 1992 p. 467 ; CA Paris 15-3-1996 : Loyers et copr. 1996 n° 250) ou de l'anéantissement d'une promesse d'embauche (Cass. 3e civ. 3-12-2003 n° 02-14.411 : RJDA 3/04 n° 284).

La démission, ou l'abandon volontaire d'une activité pour une autre, n'est pas assimilable à la perte d'emploi au sens de la loi de 1989 (Cass. 3e civ. 4-4-2001 n° 99-15.451). En revanche, même négocié, le licenciement constitue une perte d'emploi (CA Paris 10-2-1998 : BPIM 6/98 inf. 423, 1e espèce), de même qu'une rupture conventionnelle du contrat de travail (Cass. 3e civ. 9-6-2016 n° 15-15.175).

Un locataire ne peut pas se prévaloir d'une période de chômage prolongée pour réduire la durée du préavis, ce cas n'étant pas prévu par la loi (Cass. 3e civ. 4-4-2001 n° 99-15.451 ; Cass. 3e civ. 24-3-2010 n° 09-10.084).

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Information

Pour bénéficier du délai de préavis raccourci, le locataire doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 15).

Par ailleurs, les époux et les partenaires de Pacs étant cotitulaires du bail à usage d'habitation, il suffit qu'un seul des époux ou des partenaires réponde à l'une des conditions énoncées ci-dessus pour qu'ils puissent se prévaloir du délai de préavis raccourci.



LA PETITE QUESTION

Quel est le point de départ du préavis ?



La date de réception d'une notification faite par lettre recommandée AR est celle qui est apposée par l'administration des postes **lors de la remise de la lettre à son destinataire (CPC art. 669)**.

Il a été jugé que la date de réception doit s'entendre de la date de réception effective de la notification et non de la date de première présentation du pli recommandé par les services postaux (Cass. 3e civ. 2-2-2005 n° 04-10.219 : RJDA 5/05 n° 506).

Ainsi, notamment, lorsque la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire absent et a été renvoyée à l'expéditeur, la notification n'est pas valablement faite (si la lettre recommandée notifiée par le locataire n'a pas fait courir le délai de préavis faute d'avoir été retirée par le bailleur, le préavis a commencé à courir à la réception de la lettre simple envoyée par le locataire au bailleur, lequel s'en est prévalu expressément pour solliciter le paiement d'un mois de loyer supplémentaire).



Le délai de préavis court à partir du jour :

- de la réception de la lettre recommandée par le bailleur.
- de la signification de l'acte d'huissier,
- de la remise en main propre.

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**



Jurisprudence

Le respect du préavis de trois mois est dû sauf pour le locataire à démontrer **l'accord du bailleur sur un délai de préavis plus court ou une renonciation au bénéfice du préavis légal** (Cass. 3e civ. 22-11-2011 n° 10-27.618 : RJDA 3/12 n° 250).

Le bailleur, qui a accepté la réduction du délai de préavis du locataire à un mois, ne peut revenir sur son acceptation que s'il en a informé son locataire avant son départ (Cass. 3e civ. 19-9-2012 n° 11-21.186 : BPIM 6/12 inf. 480).

Jurisprudence

Attendu selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Meaux, 11 mai 2011) rendu en dernier ressort, que Mme X..., propriétaire de locaux à usage d'habitation, les a donnés à bail à M. Y... et Mme Z... ; que, le 20 juillet 2009, ceux-ci ont donné congé en sollicitant la réduction du délai de préavis à un mois et ont quitté les lieux le 1er septembre suivant ; que la bailleuse les a assignés en paiement des loyers correspondant à un délai de préavis de trois mois ;

Attendu que Mme X... fait grief au jugement de rejeter la demande alors, selon le moyen :
...

Mais attendu qu'ayant constaté que les locataires avaient quitté les lieux le 30 août 2009 après que Mme X... eut accepté la réduction du délai de préavis à un mois le 23 juillet 2009, le tribunal, qui a retenu que si Mme X... soutenait qu'elle était revenue sur son acceptation,

elle ne justifiait pas en avoir informé les locataires avant leur départ, a pu, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à la possibilité ouverte aux preneurs non bénéficiaires du revenu minimum d'insertion de prétendre, du seul fait du niveau de leurs ressources, à un délai de préavis abrégé, déduire que la bailleuse ne pouvait ultérieurement solliciter le paiement de loyers correspondant à un délai de préavis de trois mois ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

(Cass. 3e civ. 19-9-2012 n° 11-21.186)



LA PETITE QUESTION

L'absence de transmission des diagnostics lors de la conclusion du bail a-t-elle un impact sur le préavis ?



Aucune sanction spécifique n'est fixée par la loi en cas d'absence de diagnostic de performance énergétique ou de remise d'un diagnostic erroné. Toutefois, il s'agit bien d'une obligation !

Le bail, dans tous les cas, ne peut pas être caduc, même s'il manque la fourniture du DPE.

Les juges acceptent parfois que le locataire quitte les lieux sans préavis lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient. **Ce serait notamment le cas si le logement se révélait humide et insalubre, ou infesté de puces.**

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Préavis et paiement des loyers

Le locataire doit verser les loyers et charges locatives durant toute la période du préavis sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire, en accord avec le propriétaire.

Le locataire n'a pas le droit de déduire de ses derniers loyers le montant du dépôt de garantie.

En revanche, lors du dernier mois du délai de préavis, le loyer dû par le locataire est déterminé proportionnellement au nombre de jours restant à courir dans le mois.



LA PETITE QUESTION

Le locataire peut-il se rétracter dans le cadre d'une location ?

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Préavis et paiement des loyers

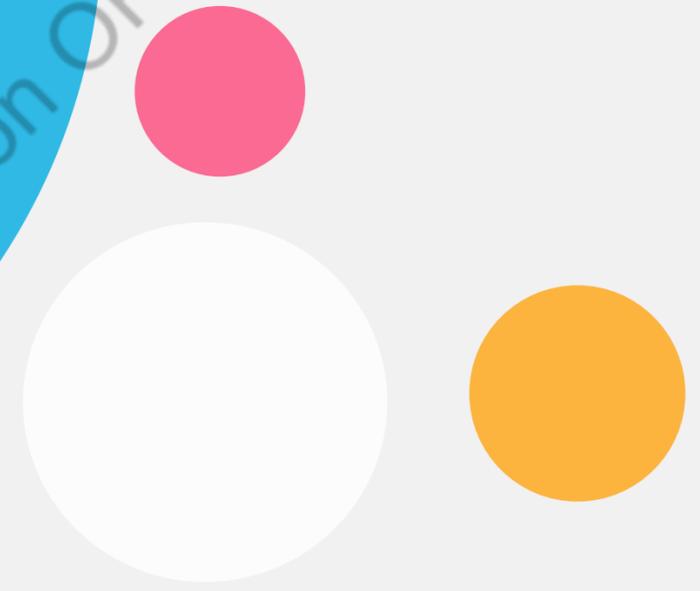
Un locataire qui a renoncé à la location avant la prise d'effet du bail doit donner congé dans les formes et délais ci-dessus.

Dans ce cas, le préavis court à compter de la date de prise d'effet du bail et non de sa date de conclusion (CA Montpellier 20-2-2001 : Loyers et copr. 2001 comm. n° 224) et le locataire est redevable des loyers pendant la période de préavis dans les prévisions légales, même s'il n'est pas entré dans les lieux (Cass. 3e civ. 12-6-2001 : RJDA 10/01 n° 951).



Préavis & Congès

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021



#LoiElan



La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Information

Locataire et bailleur doivent respecter un délai de préavis de respectivement trois mois lorsque le congé émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur, étant précisé que le préavis peut être donné à tout moment par le locataire et qu'il produira effet à l'échéance dudit préavis alors que le préavis du bailleur, s'il peut être notifié à tout moment mais au moins six mois à l'avance, ne produira effet que pour la date d'échéance contractuelle du bail.

Le délai de préavis doit être respecté dans tous les cas.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2021

Congés du propriétaire

Une petite question ...

Quelle est la première question que vous devez vous poser en matière de congés ?





LA PETITE QUESTION

S'agit-il de la résidence principale ou de la résidence secondaire du locataire ?



Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, la loi encadre la possibilité de donner congé. Les règles sont, dans cette hypothèse, dites « d'ordre public » c'est-à-dire impératives : il est impossible d'y déroger, même si le contrat le prévoit.

Lorsque le logement loué ne constitue pas la résidence principale du locataire, c'est-à-dire lorsqu'il est utilisé à usage de résidence secondaire, de pied-à-terre, le congé donné n'est pas soumis à des règles impératives. Seules les clauses du contrat tiennent lieu d'obligation.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Information

La résidence principale est le logement où l'on réside habituellement et effectivement avec sa famille et où se situe le centre de ses intérêts personnels, professionnels et matériels. En d'autres termes, et si le locataire déclare ses revenus à l'adresse du logement loué, s'il y vit avec sa famille au moins huit mois par an, le logement loué constitue sa résidence principale.

Pour ce qui concerne les étudiants ou apprentis, leur résidence principale est le lieu où ils effectuent leurs études ou leur apprentissage, et ce même s'ils sont encore rattachés au foyer fiscal de leurs parents.



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Hormis quelques hypothèses marginales (décès du locataire, abandon du domicile, rupture judiciaire), le contrat de location ne prend fin que suite à la délivrance d'un congé.



Congé du propriétaire (location nue)

Le propriétaire d'un logement vide peut donner congé à son locataire pour vendre le logement, le reprendre (pour y habiter ou pour loger un proche), ou pour un motif légitime et sérieux (impayés, troubles de voisinage, ...). Pour cela, il doit respecter des conditions de forme et de délai (préavis).

En location vide à usage de résidence principale du locataire le congé ne peut être délivré au locataire qu'à chaque échéance du contrat...donc seulement tous les trois ans pour la date anniversaire du bail.

Le délai de préavis est de six mois.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Pour être valable, le congé doit être justifié par l'un seul des trois motifs prévus par la loi.

Congés pour motif légitime et sérieux

Le motif légitime et sérieux n'a pas été précisément défini par la loi ; c'est une question d'appréciation réglée au cas par cas.

Congés pour reprise

Le congé peut être motivé par la volonté de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale.

Congés pour vente

Le congé peut être motivé par la volonté de vendre le logement loué.

03

02

01



LA PETITE QUESTION

QUID du congés frauduleux?



Le principe est que le congé pour vente ou pour reprise doit être suivi d'effet :

- le logement objet du congé pour vente doit être vendu ou au moins réellement mis en vente ;
- le bénéficiaire de la reprise doit réellement intégrer le logement à titre de résidence principale.

Si le congé n'a pas produit ses effets, le locataire peut en contester la validité. Si le congé est réellement frauduleux, le locataire peut alors obtenir en justice des dommages et intérêts et le propriétaire être condamné à une amende pénale dont le montant peut atteindre 6.000 € pour une personne physique et 30.000 € pour une personne morale en fonction de la gravité des faits.



Il s'agit d'un examen au cas par cas. Le comportement du propriétaire bailleur est examiné précisément et son intention frauduleuse doit être caractérisée. Ainsi, par exemple, ne constituent pas un comportement frauduleux :

- le propriétaire qui reloue après un congé pour vente dès lors qu'il prouve qu'il a réellement mis en vente (passages d'annonces, mandat de vente), au prix du marché et pendant un délai raisonnable (plusieurs mois) ;
- le bénéficiaire de la reprise qui n'intègre les lieux que plusieurs mois après le départ du locataire dès lors que d'importants travaux nécessaires ont été réalisés.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Les juges en la matière disposent d'un pouvoir d'appréciation souverain sur le caractère légitime et sérieux. Il peut s'agir de la violation par le locataire d'une de ses obligations ou d'un motif indépendant de toute faute du locataire.

Congé pour motif légitime et sérieux

La violation par le locataire d'une de ses obligations. A titre d'exemple, ont été considérés comme un motif légitime et sérieux :

- des retards répétés dans le paiement des loyers ;
- une dégradation importante des lieux loués ;
- un changement de destination des lieux ;
- une sous-location non autorisée.

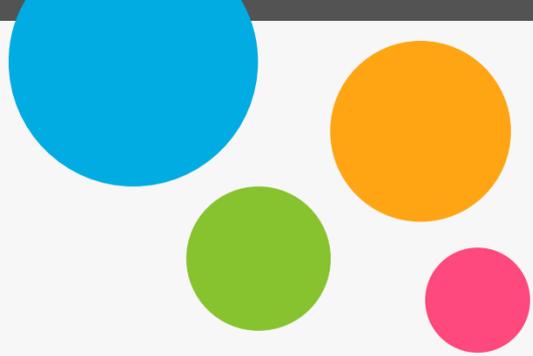
Un motif indépendant de toute faute du locataire. Ce congé peut être délivré pour un motif non imputable au locataire. Ainsi, à titre d'exemples, ont été considérés comme légitime et sérieux :

- la démolition de l'immeuble dans le cadre d'une opération immobilière ;
- la décision du bailleur de restructurer son immeuble et d'exécuter des travaux de rénovation (en cas de contestation, le juge examine l'importance et la nécessité des travaux ainsi que la certitude de leur réalisation).

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*

Information

Pour que le congé soit valable, il importe qu'il contienne la mention du ou des motifs légitimes et sérieux et qu'il soit accompagné de pièces justifiant les faits énoncés (par exemple des mises en demeure de payer et des commandements de payer dans l'hypothèse du congé pour impayés de loyers).



La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Congé du propriétaire (location meublée)

En matière de location meublée à usage de résidence principale du locataire, les congés fonctionnent selon le même principe qu'en location vide : ils ne peuvent être donnés qu'à chaque échéance et selon les mêmes motivations.

En location meublée à usage de résidence principale du locataire le congé ne peut être délivré au locataire qu'à chaque échéance du contrat...donc seulement chaque année pour la date anniversaire du bail.

Le délai de préavis est de trois mois.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

La plupart du temps quand un propriétaire bailleur décide de vendre le logement loué :

- soit il donne congé à son locataire pour vendre le logement libre, le locataire a le choix entre partir ou rester en achetant le logement
- soit il le vend occupé, le locataire n'est pas prioritaire pour l'acheter

Dans le délai

Le vendeur est dans les délais pour donner congé pour vendre au moins 6 mois avant l'échéance du bail en location vide, au moins 3 mois avant en location meublée. Le congé met fin au contrat de location au terme du bail. Dans ce cas, le propriétaire peut vendre son logement libre puisque son locataire est tenu de quitter le logement.

Attention toutefois, si le logement est loué en « vide », le locataire est prioritaire pour acheter le logement pendant les deux premiers mois du préavis. Le propriétaire doit donc lui adresser un congé avec offre de vente. Ce qui n'est pas le cas en location meublée : le bailleur doit adresser, dans ce cas, une lettre de congé justifié par la vente au locataire, sans avoir pour autant l'obligation de réserver la priorité au locataire.

Hors délai

Le vendeur est hors délai pour donner congé pour vendre si l'échéance du bail est trop proche pour pouvoir donner congé, ou au contraire trop lointaine, dans ce cas le propriétaire vend le logement occupé, puisque le locataire reste en place.

Si le propriétaire ne souhaite pas donner congé au locataire et décide de vendre occupé, car il n'est pas toujours pertinent de vendre un logement libre. Alors il conserve les loyers jusqu'à la vente définitive en évitant la vacance locative.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Notice obligatoire

A partir du 1er janvier 2018, tous les bailleurs qui veulent en location vide donner un congé pour reprise ou un congé pour vente à leur locataire doivent y joindre une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours d'indemnisation du locataire.

Cette obligation de joindre la notice au congé ne concerne que les logements vides loués à usage d'habitation principale.

La notice ne modifie en rien le formalisme requis pour un congé pour reprise ou pour vente. Elle vient au contraire confirmer dans un format qui se veut plus synthétique et clair, les dispositions législatives qui organisent le congé donné au locataire. Le but est permettre facilement à celui ci de savoir quels sont ses droits et ses recours à l'égard du propriétaire qui n'aura pas respecté les règles du congé pour reprise ou du congé pour vente.

Une petite question ...

Quelle est la question principale qu'il faut se poser en cas de vente d'un logement loué ?



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Si le vendeur souhaite vendre le logement en cours de bail, il doit le vendre occupé ou le vendre au locataire. Ce dernier dispose d'un droit de préemption, c'est-à-dire d'un droit de priorité d'achat sur son logement. Et contrairement à une idée reçue, le locataire n'est pas systématiquement prioritaire pour acheter le logement.

Existence de baux

L'immeuble occupé vaut moins cher que s'il était libre. Le prix en est d'autant plus affecté que le locataire a des droits au renouvellement ou au maintien plus importants et que la durée du bail qui reste à courir est longue.

Cela dit, le locataire ne bénéficie d'aucune réduction particulière du prix sinon celle qui profite à tout acheteur, le prix d'un logement vendu occupé étant généralement inférieur de 5 à 15 % à celui qui serait obtenu si le logement était libre.

La vente est surtout subordonnée à l'exercice des droits de préemption dont le locataire peut être investi. **Étant précisé que le droit de préemption ne fonctionne pas pour les locations meublées.**

La mise en location et le bail depuis la loi Alur



Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 15, I

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;



La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Le fait que le logement soit loué n'empêche pas son propriétaire de le vendre.



Plus de 3 ans ?

En cas d'acquisition d'un bien occupé (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 15, I) et lorsque le bail vient à expiration plus de 3 ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours.

Par exemple, vous achetez le 15 mai 2015 un logement occupé par un locataire dont le bail expire le 15 octobre 2019 ; le bailleur peut lui délivrer congé six mois avant le terme du bail, soit avant le 15 avril 2019.



Moins de 3 ans ?

En cas d'acquisition d'un bien occupé (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 15, I) et lorsque le bail vient à expiration moins de 3 ans après la date d'acquisition, le bailleur peut lui délivrer un congé pour vendre au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du bail.

Par exemple, vous achetez le 1er mars 2015 un logement occupé par un locataire dont le bail expire le 31 mai 2017 ; le terme de la première reconduction intervenant le 31 mai 2020, il faut lui délivrer congé six mois avant, soit au plus tard le 30 novembre 2019.

La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Début du bail

1^{er} janvier 2020

1

1^{er} renouvellement

1^{er} janvier 2023

3

**Volonté de vendre sans
le locataire**

2nd renouvellement

1^{er} janvier 2026

4



LA PETITE QUESTION

Quels sont les délais de préemption dont le locataire bénéficie ?



Lorsque le bailleur souhaite vendre son bien immobilier, il doit envoyer une offre de vente à son locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Sous peine de nullité, cette offre doit respecter plusieurs conditions légales : indication du prix, des conditions de la vente, de la superficie..

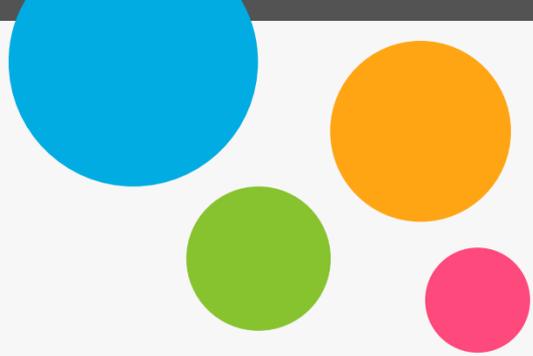
L'offre est valable 2 mois, délai pendant lequel le bailleur ne peut pas retirer son offre. Le locataire a le choix d'acquiescer ou non le logement qu'il occupe. Il a 2 mois pour se décider. En cas de refus (ou de non réponse dans ce délai), le bailleur est en droit de choisir un autre acquiesceur.



Le refus d'acheter du locataire a une incidence importante sur son maintien dans les lieux : le bail prenant fin, le locataire doit quitter le logement à son terme.

Lorsque le bailleur propose à un autre acquéreur son bien immobilier à des conditions ou à un prix plus avantageux, une nouvelle offre de vente doit être envoyée au locataire. Elle est valable 1 mois à compter de sa réception par le locataire.

A compter de son acceptation de l'offre, le locataire a 2 mois pour signer l'acte de vente ou 4 mois s'il recourt à un emprunt bancaire.



La mise en location et le bail depuis la loi **Alur**

Contrairement au congé pour vente pour lequel le propriétaire doit envoyer une lettre type dans un certain délai pour sa validité, le bailleur n'a aucun formalisme à respecter quand le locataire reste en place.



Obligations

Il faut simplement que le locataire ait un contrat en bonne et due forme, que ce soit en vide ou en meublé.

A contrario, cela signifie que si le locataire est sans droit ni titre, il sera extrêmement difficile, voire impossible de vendre.

Ainsi, par exemple, si le locataire ne paie pas son loyer et qu'une procédure est en cours, la vente est compromise car il sera difficile de trouver un acquéreur qui achète un logement occupé par un locataire qui ne respecte pas ses obligations.

La mise en location et le bail depuis la loi *Alur*



Les quittances de loyers

La quittance de loyer est un document officiel attestant du règlement régulier d'un loyer. Rédigée par le bailleur (propriétaire ou administrateur de biens), elle est destinée au locataire. Il pourra s'en servir comme justificatif de paiement, mais aussi comme justificatif de domicile.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Contrairement à une idée reçue en la matière et sauf exception, si le propriétaire décide de vendre votre logement occupé, le locataire n'est pas prioritaire pour acheter le logement en cours de bail. Puisqu'il n'est pas donné congé au locataire, il peut rester dans les lieux après la vente. Simplement, il aura un nouveau propriétaire.

Pas de formalités quand on vend un logement occupé

Le propriétaire n'a aucune obligation légale de prévenir le locataire. Mais en pratique, il le fera pour les deux raisons suivantes :

- Il peut proposer au locataire d'acheter son bien. Cette proposition n'est soumise à aucun formalisme. Elle peut être verbale, ou écrite et doit contenir les conditions de la vente et notamment le prix. Le prix proposé au locataire est en principe le prix du logement libre mais le locataire peut négocier, sachant que s'il n'achète pas, le propriétaire ne pourra le vendre qu'en tant que logement occupé, donc, le plus souvent, avec une décote.
- Le propriétaire doit faire visiter le logement aux potentiels acquéreurs, et pour cela, les deux parties doivent s'entendre afin d'organiser les visites.

La mise en location et le bail depuis la loi Alur

Prévenir le locataire quand on vend occupé

Pour permettre les visites du logement occupé, le propriétaire doit informer le locataire du projet de vente et définir avec lui les créneaux de visite. Il ne peut s'y opposer car il doit laisser visiter deux heures par jour les jours ouvrables.

Il peut exiger d'être présent. Toutefois, il peut autoriser par écrit le propriétaire à faire visiter le bien en son absence, en lui remettant un jeu de clés.

A contrario, le propriétaire ne peut jamais exiger du locataire qu'il remette un trousseau de clés. C'est alors au propriétaire ou à l'agence de s'organiser pour que les visites puissent avoir lieu aux horaires convenus.