

LOCATIONS MEUBLÉES À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Enquête de l'ADIL 75



ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Au regard des abus généralement constatés par les juristes de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 75) et à l'aube de l'adoption du projet de loi sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR, porté par la ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, Cécile Duflot, il est fondamental de faire l'« état des lieux » de la location meublée à titre de résidence principale, à Paris.

L'ADIL 75 a donc mené une enquête auprès de 500 personnes concernées par le meublé et reçues lors de ses permanences de mars à septembre 2013.

Depuis le 20 janvier 2005, toute personne qui loue un logement meublé doit respecter une réglementation spécifique, dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire.

Ce régime juridique est parfois méconnu ou volontairement contourné.

Il est vrai qu'aucune définition légale ne précise ce qu'est un local meublé, ce qui engendre des dérives.

Les tribunaux souvent saisis ont été amenés à apporter des précisions et à sanctionner ces comportements abusifs.

Les locations meublées constituant la résidence principale du locataire représentent environ 7% du parc locatif national et cette proportion est bien plus importante en zone tendue.

Cela est tellement vrai qu'en 2013, sur l'ensemble des consultations de l'ADIL 75 portant sur le thème locatif, 11% traitaient de la location meublée en particulier, soit près de 4 000 personnes.

Aussi, face au nombre croissant de locations meublées et en raison des contentieux générés par le caractère imprécis de ce régime juridique, il était important d'intervenir.

Tel est le but affiché du projet de loi ALUR qui se propose de « définir plus strictement la location meublée en tant que résidence principale et d'étendre la protection juridique des locataires »

Qui sont aujourd'hui les acteurs de la location meublée ?

Pourquoi le choix d'une location meublée ?

Quelles sont les difficultés rencontrées et les évolutions envisagées ?

1	Les acteurs de la location meublée rencontrés lors de l'enquête p. 4	p. 4
	Le locataire en meublé plutôt jeune célibataire et sans enfant p. 4	p. 4
	Le bailleur attiré par les avantages de la location meublée p. 4	p. 4
	Leurs motivations respectives p. 5	p. 5
2	Le contrat de location meublée : rappel de la législation p. 6	p. 6
	Les clauses obligatoires sont-elles respectées ? p. 6	p. 6
	Les clauses du contrat librement fixées par les parties p. 6	p. 6
3	Les caractéristiques du logement meublé p. 8	p. 8
	Un logement majoritairement petit p. 8	p. 8
	Un confort intérieur minimum respecté p. 8	p. 8
	Une appréciation mitigée de l'état du logement p. 9	p. 9
4	Les abus les plus fréquents p. 10	p. 10
	L'absence ou l'insuffisance de mobilier	
	L'objet de la location détourné	
	La non décence du logement ou la vétusté du mobilier	
	Le nouveau bail et l'augmentation du loyer	
	Le versement du loyer correspondant à la durée du bail	
5	Une réforme nécessaire p. 12	p. 12
	L'insertion dans la loi de 89 des règles du meublé à titre principal et l'application partielle de la loi 89 au meublé	
	Une définition plus stricte du logement meublé	
	L'instauration d'un contrat type	
	Un congé sous conditions	
	Un loyer encadré	
	Le mode de recouvrement des charges	
	La clause résolutoire de plein droit	
	La commission de conciliation	
	Vers une garantie universelle des loyers (GUL)	
6	Pistes de réflexion p. 17	p. 17
	Mieux définir le meublé	
	Inscrire le nom et l'adresse du bailleur dans le contrat	
	Inclure la définition de la résidence principale	
	Préciser les conséquences du refus du locataire sur les modifications du contrat	
	Optimiser la garantie universelle des loyers	
	Rappeler dans le bail type la liste limitative des charges récupérables	
	Créer un nouveau dispositif fiscal adapté aux meublés	
	Note méthodologique p. 21	p. 21
	Questionnaire de l'enquête p. 22	p. 22
	Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 p. 24	p. 24
	Recommandations n°13-10 relatives aux contrats de location non saisonnière de logement meublé (BOCCRF du 13/09/2013) p. 31	p. 31

1

Les acteurs de la location meublée rencontrés lors de l'enquête

Le meublé rend des services aux étudiants, aux personnes en déplacement ou mutation professionnelle, aux jeunes travailleurs, aux couples en situation de double domiciliation et aux personnes confrontées à des ruptures conjugales. Il est aussi fréquemment l'unique solution de logement qui s'offre aux personnes à faibles ressources. Le choix de la location meublée est donc parfois contraint.

Si ce type de location touche un public varié, il est toutefois possible au regard de notre enquête d'établir un profil type des acteurs de la location meublée à Paris.

Le locataire en meublé plutôt jeune célibataire et sans enfant

Parmi l'ensemble du panel interrogé, 83% sont des locataires en meublé tandis que les 17% restants sont des propriétaires bailleurs.

Notre enquête révèle que 63% de ces locataires ont moins de 35 ans.

Ils sont également célibataires à 76% et n'ont pas d'enfant dans 86% des cas.

Il s'agit de salariés aux ressources modérées dans un marché parisien particulièrement tendu.

Si le locataire en meublé est parfois étudiant à 13% ou stagiaire à 9%, il est plus généralement salarié à 57%.

Son revenu moyen s'élève à 1 713€/mois et il ne bénéficie pas d'allocation logement dans 60% des cas.

Avant de louer en meublé, il était déjà majoritairement locataire. On note cependant, que **plus d'un tiers des locataires interrogés habitaient chez leurs parents**.

61% habitaient précédemment Paris ou l'Île-de-France, 25% la province et 14% l'étranger.

Ce profil type est sans surprise dans un contexte où la location meublée porte généralement sur des petites surfaces. La surface moyenne constatée est de 30 m².

Ce jeune célibataire, sans enfant recherche dans la location meublée une solution de logement facile, rapide dont la durée est limitée ou dans l'expectative d'un logement plus stable.

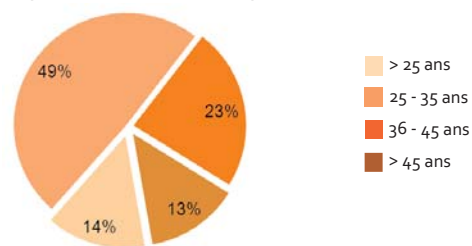
Le bailleur attiré par les avantages de la location meublée

Ce type de location permet aux propriétaires pour des raisons personnelles d'éviter notamment de s'engager sur une trop longue durée.

Les bailleurs, qui représentent 17% de notre panel, sont des habitués de la location meublée puisque **84% d'entre eux louaient déjà précédemment en meublé**. Au départ du locataire, s'ils n'éprouvent pas le besoin de reprendre le logement (35%) ils souhaitent le relouer (65%) en meublé à 98%, tant ce régime leur convient.

A l'instar du locataire, le bailleur recherche lui aussi la simplicité et loue de préférence sans intermédiaire (81%).

L'âge des locataires interrogés



La situation professionnelle des locataires interrogés

Etudiant	13,4%
Stagiaire / en alternance	9,3%
Salarié	57,3%
Sans emploi	14,1%
Retraité	2,4%
Autres	3,6%

L'ancien statut d'occupation des locataires interrogés

Locataire	41,3%
Colocataire	13,8%
Domicile familial	34,8%
Autres	10,0%

Louer en direct ne l'empêche pas néanmoins de se prémunir contre les risques locatifs d'impayés et de dégradations et il exige les garanties classiques en sus du dépôt de garantie. Le bailleur décide dans 55% des cas de recourir à la caution d'un tiers.

Cependant, il semble méconnaître ou écarter les garanties instaurées puisque **moins d'1% d'entre eux ont souscrit la GRL (Garantie des Risques Locatifs) ou une assurance loyers impayés.**

Il semblerait qu'il éprouve des difficultés à solliciter une assurance faute d'avoir été conseillé par un professionnel de l'immobilier.

Leurs motivations respectives

Le locataire comme le bailleur recherchent dans ce type de location une certaine simplicité. Ils ont chacun leur motivation qu'il convient d'appréhender plus précisément.

67% des locataires interrogés avancent la difficulté à trouver un autre type de logement.

Vient ensuite l'installation provisoire à Paris pour 27% d'entre eux.

Les motivations des locataires

Difficulté à trouver un autre type de logement	67,3%
Installation à Paris provisoire	29,1%
Autre résidence hors Paris	3,6%

Pour les autres, selon toute vraisemblance, ils souhaitent se dispenser de l'achat de meubles.

Enfin, certains disposent d'une autre résidence et n'habitent que ponctuellement dans le meublé pour des raisons professionnelles ou liées aux études.

Coté bailleurs, 45% choisissent la location meublée car ils ne souhaitent pas s'engager sur la durée minimale de trois ans imposée par le régime des locations vides.

29% mettent en avant la facilité de donner congé, plus précisément de donner congé rapidement.

Les motivations des bailleurs

Loyer fixé librement	10,3%
Durée du bail	44,8%
Facilité du congé	28,7%
Fiscalité	16,1%

16% des bailleurs que nous avons reçus ont choisi le meublé pour sa fiscalité avantageuse. Rappelons que les locations meublées font l'objet d'une fiscalité particulière. Elles relèvent généralement du régime fiscal du micro-bic. Lorsque le montant des recettes ne dépasse pas 32 600€/an, un abattement de 50% est alors pratiqué sur le montant du chiffre d'affaires.

Au-delà de 32 600€/an, le loueur en meublé relève du régime réel simplifié et peut déduire de ses recettes la totalité des dépenses ayant contribué à la formation de son revenu.

Enfin, 10% voient, dans la location meublée, la possibilité de fixer librement le loyer. Ce pourcentage pourrait paraître faible mais n'oublions pas que de 1997 à l'été 2012 il a été laissé libre court au marché de l'offre et de la demande pour la fixation des loyers dans la location vide.

Le prix des loyers n'était pas jusqu'à 2012¹ un critère de choix entre la location vide et la location meublée mais une mesure-phare du projet de loi ALUR porte sur l'encadrement des loyers tant dans la location vide que dans la location meublée.

1. Décret d'encadrement des loyers du 30 juillet 2012 applicable aux logements vides.

2

Le contrat de location meublée : rappel de la législation

Toute location meublée d'une résidence principale qui fait l'objet d'un bail à compter du 20 janvier 2005 doit respecter les dispositions de l'article L632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Un bail écrit qui doit contenir les clauses obligatoires suivantes :

- La durée de la location est d'un an ou neuf mois ferme pour un étudiant.
- A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.
- Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.
- Si la révision du loyer est prévue, elle intervient une fois par un an à la date convenue ou à défaut, au terme de chaque année du bail. L'augmentation ne peut dépasser la variation de l'Indice de Référence des Loyers.
- A l'expiration du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de trois mois, proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions ou refuser le renouvellement en motivant son refus soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Les clauses obligatoires sont-elles respectées ?

La durée et la reconduction tacite du bail

Dans 93% des cas, la durée initiale indiquée dans le bail respecte l'exigence légale d'un an. **La tacite reconduction est également satisfaite pour 90% des consultants reçus.**

Le locataire est souvent contraint faute de trouver un logement qui lui convient mieux, de rester dans son logement meublé sur une durée plus longue que la durée initialement souhaitée.

Le bail est du reste souvent reconduit puisque la **durée moyenne d'occupation des personnes interrogées est de trois ans et demi.**

La durée du préavis

L'ADIL 75 a interrogé ses consultants sur le respect du préavis tant par le bailleur que par le locataire. Aucune protestation n'a été soulevée sur les trois mois devant être observés par le bailleur. De même dans 85% des cas, était bien stipulé un préavis d'un mois pour le locataire.

Preuve est donc rapportée que **ces exigences légales sont bien intégrées et répondent à l'attente des parties de contracter un bail dont on peut se libérer plus facilement que dans la location vide.**

Toutefois, rappelons que le préavis n'est pas la seule condition à respecter pour donner congé, l'envoi d'un recommandé ou d'un acte d'huissier est indispensable pour rendre valide la réception dudit congé.

Les clauses du contrat librement fixées par les parties

Les clauses rendues obligatoires par la loi étant limitées, une grande liberté contractuelle est laissée aux parties. Les clauses non réglementées concernent principalement le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire et les documents annexes, autant de questions objets de conflits.

Dans ce contexte, le projet Duflot tentera d'y remédier.

Le loyer

Actuellement, en l'absence de tout encadrement, **le loyer moyen pratiqué est de 750€ pour une surface d'environ 20 m².**

Une seule limite à la fixation des loyers en meublé existe, celle des micro-surfaces. En effet, **la loi de finances pour 2012 a institué une taxe sur les loyers jugés excessifs des logements d'une superficie inférieure ou égale à 14 m²**. L'objectif est de lutter contre la pratique des loyers très élevés des petites surfaces dans les grandes villes.

Aussi, sous peine d'être taxés, les bailleurs ne peuvent pratiquer un loyer supérieur à 40,88 €/m² pour un logement d'une surface inférieure ou égale à 14 m².

Les charges

En meublé, **le mode de recouvrement des charges est laissé à l'entière liberté des parties**. En l'espèce, nous constatons qu'à 49%, les bailleurs ont choisi de fixer une provision de charges, ce qui implique une régularisation annuelle. Pour plus de facilité, 40% préfèrent en revanche opter pour un loyer charges incluses. Et 11% ont décidé de fixer un montant de charges forfaitaires, ce qui les dispense d'avoir à justifier ces charges.

Là encore, cette question fait l'objet d'une réforme.

S'agissant du montant moyen des charges, il est de l'ordre de 61 € pour une provision mensuelle et de 75€ pour les charges forfaitaires.

Les garanties

Le bailleur qui cherche à se prémunir des risques d'impayés et de dégradations fait appel au classique dépôt de garantie. **92% des contrats soumis à notre analyse comportent une clause relative au dépôt de garantie**.

A 60%, le dépôt de garantie est de deux mois de loyer hors charges contre 27% à un mois.

Si le garant personne physique est requis dans 55% des cas, **seulement 1% des bailleurs ont fait appel à une assurance loyers impayés**.

L'état des lieux

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une exigence légale à la différence de la location nue, **un état des lieux a été réalisé dans 82% des cas à l'entrée dans le logement**.

La réforme va revenir sur ce point.

3

Les caractéristiques du logement meublé

Un constat : **aucune définition légale du meublé n'existe aujourd'hui.**

Mais, de manière constante, les Tribunaux ont considéré que la location meublée devait réunir deux conditions :
 - la commune intention des parties de conclure une location meublée,
 - la présence dans le logement loué d'un mobilier en nombre suffisant pour permettre aux locataires de vivre convenablement dans ledit logement.

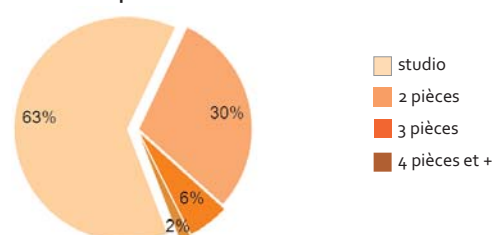
En pratique, sur quel type de logement porte la location meublée ? Les meubles sont-ils en nombre et qualité suffisante ? Et quel est l'état du bien mis en location ?

Un logement majoritairement petit

La cible étant constituée principalement de célibataires ou de couples sans enfant, **les petites surfaces sont, sans surprise, les plus adaptées à la location meublée et privilégiées par les investisseurs.**

En effet, **dans 63 % des cas rencontrés lors de l'enquête, le logement est constitué d'une pièce**, type studio. 30% des biens loués sont des deux pièces.

Nombre de pièces dans les meublés



67% de ces logements ont une surface de moins de 30 m².

6 % des biens de l'enquête ne respectent pas les règles de décence des logements à usage d'habitation qui imposent soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum soit, un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Un confort intérieur minimum respecté

En terme de confort intérieur, les locataires disposent à 100% d'un chauffage, de type électrique dans 76% des cas. On note également la présence d'une salle de bains chez 92% des personnes interrogées et de WC pour 84% d'entre elles. **Peu de locataires se sont plaints de l'absence des éléments de confort indispensables à toute location.**

En revanche, **si problème il y a, c'est parfois sur le défaut de meubles suffisants.** Il nous a donc paru essentiel d'interroger les parties non seulement sur la consistance du mobilier, mais également sur la présence ou non d'un inventaire signé des parties.

Précisons que l'absence de meubles suffisants est susceptible d'entraîner une requalification du bail meublé en location vide soumise à la loi du 6 juillet 1989.

Notons par exemple que pour le lit, même si son absence n'est que de 10% au regard de notre enquête, si le locataire devait soumettre son bail à l'appréciation d'un juge, il serait dans 100% des cas requalifié en location vide.

Présence du mobilier des locations meublées sondées

Lit	90%
Armoire	86%
Table	90%
Chaise	89%
Plaques de cuisson	90%
Four ou micro-ondes	67%
Réfrigérateur	88%
Vaisselle	66%
Lave-linge	27%
Lave-vaisselle	10%
TV	19%

Pour le reste des meubles recensés, certains sont jugés indispensables par les tribunaux pour que la location soit meublée, tels qu'un réfrigérateur, des plaques chauffantes, un four et une cuisinière (Cour d'Appel de Paris du 22 février 2011), d'autres sont conseillés mais dans tous les cas doivent faire l'objet d'un inventaire.

Cet inventaire permet en outre au propriétaire de prouver qu'il a mis des meubles suffisants à disposition du locataire et qu'ils sont bien sa propriété.

Notre enquête révèle que **77% des personnes interrogées ont signé un inventaire**, ce qui n'empêche pas une éventuelle requalification si les meubles listés dans cet inventaire ne permettent pas la vie courante. **23% des locataires pourraient prétendre à une requalification en soulevant un défaut d'inventaire.**

Enfin, la présence du mobilier est certes indispensable mais il doit être en bon état pour permettre au locataire de jouir paisiblement du logement. Dans 47% des cas le mobilier est jugé en bon état, dans un état moyen à 36%, à 9% en mauvais état et à 8% en très bon état. Ce pourcentage inclut à la fois l'avis des locataires et des bailleurs interrogés.

Une appréciation mitigée de l'état du logement

Aux dires des locataires et des bailleurs enquêtés, il apparaîtrait que 46% des logements mis en location sont en bon état contre 32 % en état moyen, 14% en mauvais état et 8% en très bon état.

23% des logements sont dits vétustes. La notion de vétusté doit être alors définie et le sera à l'avenir dans le projet de loi. Elle s'apprécie comme l'usure normale par le temps et non imputable au locataire.

Les règles minimum issues de l'article L632-1 du CCH sont dans l'ensemble respectées au vue de notre enquête, c'est-à-dire la conclusion d'un bail écrit d'une durée minimum et les conditions de délivrance des congés.

Depuis 2005, ce régime s'impose à tout bailleur, professionnel ou particulier, qu'il s'agisse d'une chambre, d'un logement indépendant ou d'un hôtel, dès lors que cela constitue la résidence principale du locataire.

Il a été reconnu d'ordre public par la jurisprudence (Cour de Cassation 3ème civ du 4 février 2009) puis par la loi du 25 mars 2009 : les parties ne peuvent y déroger.

Bien que cette enquête nous ait montré que dans l'ensemble, locataires comme propriétaires se disent satisfaits d'avoir recours à la location meublée, force est de constater que les désagréments liés à ce régime sont légion². Des abus qui proviennent autant des locataires que des bailleurs, par une méconnaissance de la loi, par une trop large interprétation possible de celle-ci, ou dans le pire des cas, sciemment.

2. voir les *Exemples de demandes adressées à l'ADIL75* - annexe page 24

4

Les abus les plus fréquents

La facilité à louer en meublé, souvent sans intermédiaire, peut se teinter d'abus que les tribunaux sont amenés à sanctionner lorsqu'ils sont saisis d'un conflit.

Pourtant le meublé n'est pas « un fourre-tout juridique » dans lequel le bailleur peut s'engouffrer pour se séparer comme il veut de son locataire.

Notre enquête nous a permis d'isoler des situations illustrant les comportements les plus contestables. La jurisprudence s'est largement fait l'écho de ces pratiques tendancieuses.

L'absence ou l'insuffisance de mobilier

La qualification de meublé peut être détournée par le bailleur pour échapper à la loi du 6 juillet 1989 applicable au logement vide.

Par ailleurs, pour justifier de l'absence d'inventaire, les bailleurs avancent fréquemment que le Code de la Construction et de l'Habitation ne contient aucune disposition relative à l'inventaire du mobilier.

Cas rencontrés à l'ADIL 75

Un locataire à qui le bailleur avait donné l'autorisation de retirer le mobilier soi-disant en place. La qualification de meublé était ainsi acquise alors que le logement était vide (loyer 1 260€ pour 35 m² dans le 18^{ème}). Dans l'urgence de se loger, le locataire a accepté de signer un bail d'un an pour une location meublée alors qu'il avait droit à un contrat de trois ans. Ou encore une location de 40m², dont seule la cuisine est équipée ou un autre appartement de 19 m² sans lit, ni table, ni rangements.

Certains locataires interrogés ont précisé qu'il y a bien eu un inventaire signé des parties mais que cet inventaire recensait nombre de meubles apportés par le locataire lui-même.

Jurisprudence

Les bailleurs oublient que la location meublée implique des meubles suffisants pour couvrir les besoins de la vie courante et la commune volonté des parties de contracter un bail meublé (CA Paris 22 février 2011).

La plupart d'entre eux sanctionnés par le juge n'avaient pas pris soin d'établir un inventaire du mobilier et leur contrat a été requalifié en bail soumis à la loi de 1989 (CA Paris 26 mars 2013).

Or, ils doivent rapporter la preuve par tous moyens d'un mobilier suffisant, lors de la délivrance du logement (CA Aix en Provence 11 janvier 2013) et en l'absence d'inventaire, ils ont souvent été sanctionnés.

L'objet de la location détourné

Certains logements sont loués en résidence secondaire ou en location saisonnière ce qui permet plus de liberté dans le bail, alors que le bien est occupé au titre de la résidence principale. La requalification du bail est possible mais à condition d'engager une procédure devant les tribunaux ce qui dissuade beaucoup de locataires.

Cas rencontrés à l'ADIL 75

Une location saisonnière consentie au père d'un étudiant pour qui le logement constituait bien sa résidence principale. Ou encore une location conclue pour trois mois (peut-être à titre d'essai) avant d'accepter un bail d'un an.

Jurisprudence

Pour tenter d'échapper au régime impératif de l'article L632-1 du CCH, certains bailleurs emploient abusivement la dénomination de résidence secondaire (CA Paris 10 décembre 2010) ou de location saisonnière (CA Rouen 4 septembre 2008) alors qu'ils savent parfaitement que le logement meublé constitue la résidence principale du locataire. Ces bailleurs veulent n'avoir à respecter que le Code Civil, plus souple.

La non décence du logement ou la vétusté du mobilier

Les locataires rencontrant des difficultés pour se loger peuvent être la proie de propriétaires peu scrupuleux qui mettent sur le marché des logements qui nécessiteraient des travaux avant d'être loués. Le mobilier, parfois en très mauvais état, devrait être remplacé.

D'autres pensent que la location meublée permet d'échapper aux règles de décence imposées par le décret du 30 janvier 2002.

Cas rencontrés à l'ADIL 75

Un logement de 20 m² loué 810€ dans le 16^{ème} dont le mobilier est vétuste et le matelas moisi, même après avoir été lavé en vue de la relocation. Ou encore un logement de 13 m² loué 840€, sans électricité, en soirée, le locataire étudiant utilise une lampe torche pour travailler.

Jurisprudence

Des bailleurs ont cru pouvoir mettre notamment à disposition un logement dépourvu de ventilation et dont la chaudière refoulait (CA Paris 31 janvier 2012).

Le nouveau bail et l'augmentation du loyer

Le bailleur doit respecter un délai de trois mois avant le terme du bail pour proposer un loyer plus élevé ou adressé un congé. Ils ignorent souvent cette obligation et dénoncent le bail en cours à tout moment pour pouvoir ajuster le loyer à leur convenance.

Cas rencontré à l'ADIL 75

Un locataire dont le loyer allait ainsi passer illégalement de 460€ à 860€ alors que le bail venait d'être reconduit. Les conditions de loyer n'auraient pas dû être modifiées mais le locataire avait accepté, craignant de recevoir congé.

Le versement du loyer correspondant à la durée du bail

Les parents d'étudiants sont parfois obligés de verser en une seule fois, un an de loyer, alors qu'en aucun cas, le bailleur ne peut faire obstacle au départ du locataire en cours de bail.

Cas rencontrés à l'ADIL 75

Un étranger à qui il était réclamé 21 000 € à la signature du bail (loyer de 1 788 € pour 38 m²).

Un locataire ayant conclu un bail d'un an dont cinq mois ferme ; le bailleur lui demandait de payer la totalité des loyers au titre de cette période au prétexte qu'il quittait le logement avant son expiration.

Jurisprudence

Le bailleur ne peut faire obstacle au départ du locataire lequel peut intervenir à tout moment dès la première année de location (Cour de Cassation 6 avril 2005).

Mais certains locataires se mettent également en leurs torts.

Cas rencontrés à l'ADIL 75

Un locataire qui pratique la location saisonnière dans le logement à des conditions de loyers bien plus élevées que celles qui lui sont consenties.

Un autre, rencontrant certainement des difficultés pour se loger, qui a omis de mentionner que le logement de 12 m² serait également occupé par sa femme et son fils. Par la suite, la sur-occupation, et les problèmes d'insalubrité qu'elle entraîne, pourraient justifier une procédure administrative. Le bailleur devrait alors prouver qu'il ignorait la situation familiale du locataire pour être exonéré de l'obligation de logement.

Nous ne saurions être exhaustifs sur les comportements abusifs.

Il est donc utile de se référer à la recommandation des clauses abusives du 13 septembre 2013 relatives au contrat de location non saisonnière de logement meublé³.

Si certains bailleurs veulent contourner la loi d'autres commettent tout simplement des erreurs.

Dans tous les cas, ils s'exposent à une requalification de leurs contrats et risquent de se trouver dans un régime juridique qu'ils n'ont pas souhaité au départ.

Ainsi se posent les limites de ce régime, qui, par sa souplesse, répond d'un côté à une demande réelle, mais de l'autre favorise des dérives qu'il convient de proscrire. Ses contours trop flous et les interprétations à la marge ne doivent plus laisser place à des abus. C'est bien dans cette recherche de sécurité juridique qu'intervient le projet de loi ALUR.

3. voir la Recommandation n°13-01 relative aux contrats de locations non saisonnières de logement meublé - annexe page 31

5

Une réforme nécessaire

Au regard du constat qui vient d'être établi, une définition juridique pauvre du meublé, une liberté contractuelle étendue qui engendre des loyers excessifs dans les zones tendues, un rôle trop important laissé au juge et des requalifications fréquentes, le législateur ne pouvait que réagir.

Le projet de loi ALUR annonce une réforme dans un but affiché de protection.

Dans un contexte où le projet de loi n'est pas encore adopté au moment de l'étude, nous ne serons pas exhaustifs et nous nous contenterons d'évoquer les points essentiels de cette réforme.

Tous les points de cette réforme sont déclarés d'ordre public, nul ne peut donc y déroger par contrat, et toute clause contraire sera réputée non écrite. Le présent projet de loi a pour ambition de conserver une certaine souplesse à la réglementation, tout en apportant une protection plus forte aux locataires.

L'insertion dans la loi de 89 des règles du meublé à titre principal et l'application partielle de la loi de 89 au meublé

Jusqu'à présent, la réglementation des locations meublées en tant que résidence principale figurait dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Désormais, le projet de loi insère l'article L.632-1 modifié du Code de la Construction et de l'Habitation dans la loi du 6 juillet 1989, pour la location d'un local meublé constituant la résidence principale.

Les locations à titre de résidence secondaire ou saisonnière demeurent soumises au Code Civil.

Apport fondamental du projet de loi, la plupart des dispositions de la loi de 89 sont applicables au logement meublé en résidence principale.

Notons que la loi de 89 est elle-même profondément réformée.

Sans être exhaustif, sont donc étendues aux meublés, les obligations suivantes :

- la prohibition des discriminations dans la location de logements
- l'établissement d'un état des lieux selon des modalités définies par décret,
- le dossier de diagnostic technique,
- les clauses réputées non écrites,
- la rémunération des intermédiaires,
- les obligations des parties,
- les prescriptions,
- la sous-location,
- la colocation,
- l'encadrement des loyers,
- la demande du locataire de mise aux normes du logement non décent,
- l'interdiction de facturer au locataire les frais d'avis d'échéance ou de quittance,
- le dépôt de garantie,
- la liste des pièces justificatives exigées du candidat à la location,
- la mise en œuvre de la clause résolutoire, l'assignation aux fins de constatation de résiliation du bail.

Une définition plus stricte du logement meublé

Avant toute chose, l'important était de définir strictement et sans ambiguïté la location meublée à titre de résidence principale. Le projet de loi ALUR propose de donner du meublé la définition suivante, dès lors qu'il s'agit d'une résidence principale : « *Un logement meublé est un logement décent 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 liste des éléments que doit nécessairement comporter ce mobilier est fixée par décret.* »

Le législateur s'est donc largement inspiré de la définition du meublé et de la consistance du mobilier donnée,

de manière constante, par les Tribunaux. En tout état de cause, l'ensemble du mobilier mis à disposition du locataire doit désormais faire l'objet « d'un inventaire et d'un état détaillé [...] établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et la restitution des clefs ». « Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de bail. [...] Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux ».

Désormais, le montant du dépôt de garantie est réglementé : il ne pourra pas dépasser deux mois de loyer en principal.

L'instauration d'un contrat type

Si jusqu'alors le contrat de location devait être établi par écrit, à présent, il devra respecter un contrat type défini par décret.

La durée minimale du contrat reste d'un an et reconductible tacitement pour une durée d'un an sauf lorsqu'il s'agit d'un étudiant pour lequel la durée du bail peut être réduite à neuf mois ferme.

Un congé sous conditions

Le projet ALUR rappelle les modalités du congé : « le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois. »

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué affirmant les conditions de reprise.

Le projet de loi rappelle que : « le bailleur qui souhaite à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. [...] Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an. [...] Le bailleur, qui ne souhaite pas renouveler le contrat, doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement soit, par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. »

Jusqu'alors, la reprise pouvait être effectuée au profit de tout membre de la famille du bailleur voire d'une personne extérieure à la famille.

A présent, **les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise doivent être précisés et il ne peut s'agir que du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.**

Le projet réglemente également les conditions de délivrance du congé. « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. [...] Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. »

Enfin, à l'instar de la location nue, il est prévu que lorsque le congé est délivré par le bailleur, le locataire n'est tenu du paiement du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux. Pendant le délai de préavis, le locataire n'aura plus à payer son loyer dès lors qu'il a remis les clefs.

En revanche, lorsque le congé émane du locataire, ce dernier est redevable du loyer et des charges pendant toute la période du préavis sauf à faire occuper le logement par un autre locataire, en accord avec le bailleur, avant la fin du préavis.

On ne peut pas, pour la même échéance, donner congé et adresser une proposition de nouveau logement.

Un loyer encadré

Au risque de se répéter, nous allons aborder la mesure phare et la grande nouveauté de ce projet : l'encadrement des loyers dans le meublé. Pour justifier de l'encadrement des loyers, la Ministre avance que le logement est un bien de première nécessité et qu'il convient de favoriser l'accès au logement par la régulation du marché locatif privé.

L'objectif du projet, en matière de loyer, consiste donc à :

- éliminer les loyers excessifs constatés dans les zones de tension forte entre l'offre et la demande,
- préserver le pouvoir d'achat des locataires,
- faciliter l'accès au logement.

Les trois indicateurs de loyers, mis à la disposition du public, seront :

- un **loyer médian de référence** qui n'est pas le loyer moyen, calculé à partir du stock de tous les loyers existants,
- un **loyer élevé**, qui ne pourra être supérieur au loyer médian de référence majoré de 20 %, ce qui créera l'intervalle de fixation libre des loyers,
- un **loyer médian de référence minoré**, qui ne pourra être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence diminué de 30 %.

Ces données résultent des observatoires locaux créés à cet effet pour les logements vides. Une majoration unitaire au mètre carré étant prévue pour les meublés.

Précision sur le loyer médian

• Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers, soit la somme de tous les loyers divisée par le nombre de loyers considérés. Il n'est pas retenu comme loyer de référence car sa valeur est largement dépendante des valeurs extrêmes.

Exemple : Un immeuble de dix logements avec un loyer moyen de 20€/m². Si le loyer le plus élevé augmente très fortement, la valeur du loyer moyen augmentera également.

Le loyer moyen évoluera dès qu'un des dix loyers évoluera.

• Le loyer médian, en revanche, est celui qui divise en deux groupes égaux les loyers considérés. La première moitié des loyers lui est supérieure, la seconde inférieure. Sa valeur est donc considérée comme plus près de la réalité et est préférée au loyer moyen.

Exemple : Un immeuble de dix logements avec un loyer médian de 20€/m². Si le loyer le plus élevé augmente très fortement, la valeur du loyer médian restera la même, puisqu'il continuera à séparer l'immeuble en deux groupes égaux, c'est-à-dire cinq loyers au-dessus de 20€/m² et cinq loyers en-dessous.

Le loyer médian n'évoluera que si un des cinq loyers inférieurs (ou supérieurs) à 20€/m² dépasse cette valeur médiane.

Concernant le montant du loyer, le système d'encadrement créé par le projet de loi doit être adapté à cette catégorie spécifique qu'est le meublé, avec une majoration unitaire par mètre carré.

Un **complément de loyer exceptionnel** pourra être appliqué au loyer de base ainsi défini pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec des logements du même type situés dans le même secteur géographique. Le locataire peut contester le complément de loyer exceptionnel dans les trois mois de la signature du bail, en saisissant la Commission départementale de conciliation, puis à défaut de conciliation, le juge.

Lors du renouvellement du bail, le locataire pourra tenter une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer exceptionnel, est supérieur au loyer élevé. Quant au propriétaire, il pourra engager une action en réévaluation de loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer médian de référence minoré. Le loyer proposé pourra être augmenté jusqu'au loyer médian de référence minoré. Le locataire pourra contester cette action en réévaluation, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Dans le meublé plus qu'ailleurs, la décence et le confort sont indispensables. Le locataire doit pouvoir s'installer immédiatement dans son logement sans avoir à acheter les meubles essentiels à la vie courante.

Mais n'oublions pas que dans le meublé, pour rendre plus attractif son bien, un bailleur éclairé aura tout intérêt à proposer au-delà de l'indispensable, un confort supplémentaire. Un écran plat, un lave-linge, un lave-vaisselle, un four à micro-ondes et même un accès Internet, qui sont des biens de consommation courante, seront un atout majeur.

C'est dans cet esprit que le législateur a introduit la possibilité pour les parties de convenir par une « *clause expresse de travaux d'amélioration du logement* » ou « *d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial* » de majorer le loyer consécutivement à ces opérations, lors de la conclusion du bail ou par avenant.

La révision du loyer reste inchangée et s'effectuera toujours en fonction de l'Indice de Référence des Loyers.

Le mode de recouvrement des charges

A l'avenir si la liberté reste de mise, le choix du bailleur se résumera à deux options :

- soit le contrat prévoira une provision mensuelle de charges régularisable chaque année dans les conditions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et au regard de la liste exhaustive des charges locatives annexée au décret du 26 août 1987,

- soit le contrat prévoira un montant forfaitaire de charges versé simultanément au loyer, qui ne pourra donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Il faut attirer l'attention sur le fait que « *le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et qu'il peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.* »

N'existera donc plus la possibilité de fixer un loyer charges incluses.

La clause résolutoire de plein droit

Rappelons la grande avancée en matière d'impayés de loyer ou de charges : on note que la réforme entend appliquer aux meublés l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 qui permet au juge d'accorder même d'office des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette et oblige l'huissier à notifier dans un délai de deux mois avant l'audience au représentant de l'Etat l'assignation aux fins de constat de la résiliation.

La commission de conciliation

Dorénavant, la commission départementale de conciliation est compétente pour les litiges résultant de l'application des dispositions relatives aux locations de logements meublés constituant la résidence principale du locataire.

Elle est compétente pour l'ensemble des domaines suivants :

- | | | |
|----------------|--|----------------------|
| - loyers, | - congés, | - état des lieux, |
| - mobilier, | - dépôt de garantie, | - charges locatives. |
| - réparations, | - caractéristiques du logement décent, | |

Vers une garantie universelle des loyers (GUL)

Avec l'encadrement des loyers, la garantie universelle des loyers est une mesure phare du projet de loi.

En France, il est rapporté par le Ministère que les impayés représentent 2 à 2,5% de la totalité des loyers perçus⁴. Ces impayés s'expliquent dans la grande majorité des cas par une baisse de ressources liée à un accident de la vie, parfois à une situation de surendettement.

Les dispositifs actuels de garantie contre les risques d'impayés de loyer (assurance des loyers impayés, Garantie des Risques Locatifs) fonctionnent mal et n'aident pas à l'accès au logement.

L'impayé de loyer étant l'une des causes principales d'expulsion, la GUL aura pour vocation de prévenir en amont ce risque. Le projet de loi dispose : « *Il est créée sous la dénomination de garantie universelle des loyers, un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion. [...] La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.* »

Seront notamment concernés les logements meublés constituant la résidence principale du preneur.

Seront précisées par décret, les conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, le montant minimal d'impayés ouvrant droit, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation du logement et de sa catégorie, et de la durée des versements.

Seront aussi définies par décret, les modalités de recouvrement des impayés et les mesures d'accompagnement social en direction des locataires dont les impayés de loyer seront couverts par la garantie.

Il est à relever que « les aides octroyées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire ». Le Trésor public effectuera le recouvrement des créances au profit de l'Agence de la garantie universelle des loyers, un nouvel établissement public administratif de l'Etat prévu par la loi ALUR. Le caractère universel de la GUL doit permettre une mutualisation des risques et donc rendre son coût limité, condition indispensable au succès de ce dispositif.

6

Pistes de réflexion

Au moment de la rédaction de la présente étude, les débats parlementaires sont en cours et alors que le projet de loi vient d'être adopté en première lecture au Sénat, il paraît encore judicieux de formuler certaines propositions.

Mieux définir le meublé

La première de nos propositions, inspirée par notre enquête, concerne la consistance du mobilier. Un décret doit lister les éléments que doit comporter le mobilier pour rendre la location meublée.

Dans la pratique, nous savons qu'en matière de listes fixées par décret, telles que celles des réparations locatives et charges récupérables, elles ne sont pas connues du grand public. Une liste des meubles indispensables à la vie courante n'est pas longue au point de ne pas figurer dans la loi. La qualification de location meublée dépend de la présence ou non de ces meubles et ces meubles font donc partie intégrante de la définition du meublé.

Si le projet a pour ambition de redéfinir strictement la location meublée, il serait souhaitable de faire figurer dans le texte de loi cette liste des meubles. L'objectif de la loi est de sécuriser les rapports entre bailleurs et locataires et d'éviter des requalifications excessives. Pour éviter ce risque, il est important de ne pas multiplier les renvois trop fréquents d'un texte à l'autre qui peuvent égarer le bailleur comme le locataire.

Si le législateur décide de fonctionner par décret, il conviendra à notre sens d'intégrer de manière obligatoire dans le contrat type de location meublée prévu par la loi, cette liste de meubles indispensables.

Inscrire le nom et l'adresse du bailleur dans le contrat

Si cela n'est pas indiqué de manière obligatoire dans le contrat type, il conviendra de s'inspirer de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 applicable aux locations vides, et de mentionner le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

De même, en cas de mutation à titre gratuit ou de vente, ces mentions devraient être notifiées au locataire par le nouveau propriétaire.

Il ne suffira pas lorsque le bailleur passe par un intermédiaire, de n'indiquer que les seules coordonnées de cet intermédiaire. Dans le cas contraire, il existerait une inégalité dans la protection du locataire en meublé et en location vide.

Cet élément pourrait sembler sans importance, mais ce serait oublier qu'en cas de conflit porté devant un Tribunal, c'est le bailleur qui doit être assigné et non l'agence, car c'est avec le bailleur que le locataire a conclu son contrat.

Dans notre pratique, nous constatons assez souvent une réticence à communiquer aux locataires les coordonnées complètes de leurs bailleurs au prétexte que dans le cadre d'une gestion par intermédiaire, ces coordonnées sont inutiles et n'ont pas à être délivrées aux locataires.

Inclure la définition de la résidence principale

Le régime juridique précisé par la réforme en cours s'applique aux locations meublées conclues à titre de résidence principale, par opposition aux locations meublées de courtes durées, telles les locations saisonnières.

Il est à noter que ces locations de courtes durées sont encadrées par la réforme et il est fondamental de les distinguer de celles à usage de résidence principale, en insérant dans la loi même la définition de la résidence principale.

En effet, notre expérience du terrain démontre que les acteurs de la location meublée ne maîtrisent pas cette notion.

Afin de contourner la législation impérative du meublé, certains bailleurs de mauvaise foi ont pu indiquer qu'il

s'agissait de la résidence secondaire de leur locataire.

Jusqu'à présent, la résidence principale est une question de fait laissée à la libre appréciation du juge. Les Tribunaux sont donc amenés à pallier la carence de la loi en utilisant un faisceau d'indices, inspirés de la doctrine fiscale soit le lieu de paiement de l'impôt sur le revenu, la durée d'occupation du local, les attaches familiales, le lieu d'exercice de la profession, le lieu d'inscription sur les listes électorales.

Il serait judicieux que dans le corps du texte, au lieu de renvoyer à la notion de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi de 89, soit reprise la définition de la résidence principale, telle qu'elle apparaît dans le projet de loi pour les logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 : « la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la Construction et de l'Habitat. »

Dans le meublé, plus que dans le vide, la notion de résidence principale s'avère cruciale car elle est l'élément déclencheur de l'application du régime impératif de protection du locataire.

Préciser les conséquences du refus du locataire sur les modifications du contrat

Au terme du contrat, le bailleur, avec un préavis de trois mois, peut donner congé ou proposer des modifications du contrat de location. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

En revanche, le projet reste silencieux et ne précise pas les conséquences du refus du locataire quant aux nouvelles conditions proposées par le bailleur.

Une seule précision est apportée par le projet. En cas d'action en réévaluation de loyer, il est fait renvoi aux dispositions applicables à la location vide à savoir que le bailleur ne peut « donner congé au locataire pour la même échéance du contrat ». Mais cette question ne répond pas aux conséquences du refus du locataire.

Que se passe-t-il en cas de modification du bail sur des questions qui ne sont pas relatives aux loyers (changement du régime de charges, exigence d'un garant, apport de meubles nouveaux ...) ?
Que se passe-t-il pour le locataire qui refuse ces démarches ?

On l'a vu, la commission départementale de conciliation est désormais compétente en matière de location meublée, dans un domaine élargi. Il semblerait donc logique, en cas de refus du locataire, qu'elle soit obligatoirement saisie avant que le litige ne soit porté devant le juge.

Cependant, nous pensons qu'il est important de préciser dans la loi le délai pour saisir la commission puis pour saisir le juge. S'aligner sur le régime de la loi de 1989 est une avancée mais il est absolument fondamental de l'adapter aux spécificités du contrat de location meublée.

Plutôt que de procéder par renvoi d'un régime à l'autre, **nous suggérons afin d'éviter aux parties des erreurs dans les délais, de préciser dans le corps même du texte applicable au meublé, les conséquences du refus du locataire et notamment la saisine des instances compétentes.**

Optimiser la garantie universelle des loyers

A l'heure de la rédaction de l'étude, à l'exception des logements éligibles à la GUL (le parc privé en location nue ou meublée à titre de résidence principale), les conditions de cette garantie ne sont pas encore connues. Pour l'instant, nous savons qu'un décret précisera le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie adoptée pour un même logement et la durée des versements.

Devant l'insuccès de la garantie des risques locatifs dite GRL mise en place en 2007, il nous semble important de faire des suggestions.

La GUL est présentée comme un dispositif qui devrait sécuriser les bailleurs et mettre un terme à la « sur-sélection » des locataires. Si tous les locataires peuvent se faire garantir et notamment ceux dont les revenus sont extrêmement élevés, il est certain que cette sur-sélection demeurera puisque le bailleur, craintif, choisira toujours le locataire dont les revenus sont les plus importants. Il pensera être à la fois protégé par la garantie

et par le niveau de revenus de son locataire

En conséquence, les locataires au niveau de ressources moins élevés, mais néanmoins en mesure d'assumer un loyer, risqueraient d'être écartés, l'inégalité persistera et l'accès au logement contrarié.

Ne faudrait-il pas alors varier l'étendue de la garantie en fonction des ressources ?

Il est indispensable que la GUL ne puisse être souscrite que pour des logements décentés et que le dossier de diagnostic technique soit transmis à l'organisme souscripteur de manière obligatoire, dans un contexte où ce dossier est étendu à l'amiante et à l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Rappeler dans le bail type la liste limitative des charges récupérables

Le bailleur pouvant opter pour des provisions de charges, objet d'une régularisation annuelle dans les conditions de la loi du 6 juillet 1989, il serait bon de préciser dans le bail type que cette régularisation se fera en référence à la liste des charges locatives mentionnée dans le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Créer un nouveau dispositif fiscal adapté aux meublés

Les nouvelles contraintes fixées par la loi ALUR (contrat type, clauses prohibées, encadrement des loyers, congés, liste de meubles...) ne risquent-elles pas de conduire les propriétaires à se détourner de la location meublée ? Dans une telle hypothèse, il serait possible d'intervenir en proposant un dispositif fiscal propre au meublé pour lui rendre tout son attrait.

Dans l'état actuel de la réglementation fiscale, la plupart des bailleurs en meublé optent pour le régime fiscal de la micro-entreprise. Ce régime fiscal, certes attractif puisqu'il permet de bénéficier d'un abattement à hauteur de 50% des loyers (recettes n'excédant pas 32 600 €) ne constitue cependant pas un dispositif fiscal à part entière.

Pour répondre à un tel objectif, l'avantage consisterait, dans le cadre d'un conventionnement fiscal adapté aux meublés, à offrir aux contribuables un abattement supérieur aux 50% proposés par la micro-entreprise. Il serait conditionné au respect d'un loyer plafond et à des revenus, pour le locataire, ne dépassant pas un certain seuil.

Ainsi, ce dispositif doterait le secteur du meublé d'un véritable outil d'incitation à la location. Il pourrait intervenir par exemple pour faciliter le logement des jeunes ou de personnes en mobilité.

En outre, cette mesure fiscale pourrait être tournée vers le logement de personnes en difficulté et moyennant une majoration de l'avantage fiscal, venir compléter les dispositifs d'intermédiation locative, comme Louez Solidaire, Solibail ou Solizen, jusqu'ici exclusifs de toute location meublée.

Enfin, l'avantage fiscal, s'il était bien ciblé, pourrait peut-être encourager les bailleurs à ne pas aller sur le terrain de la location de courte durée alors que celle-ci attire déjà de nombreux propriétaires.



Conclusion

A travers notre enquête, cette étude a révélé que contraint ou choisi, le régime juridique du meublé occupe une place importante dans le parc locatif.

Après avoir étudié les contours de ce régime, il nous est apparu insuffisamment défini et source de nombreux abus.

C'est dans un objectif de clarification que le législateur a souhaité réformer le meublé afin que celui-ci assure aux locataires comme aux bailleurs la sécurité qu'ils sont en droit d'attendre.

Le projet de loi ALUR porte sur deux axes essentiels : encadrer les loyers et sécuriser les rapports entre bailleurs et locataires. La première volonté est donc de contrer l'inflation constante des loyers en zone tendue. La seconde porte sur une sécurisation des rapports locatifs, qui passera désormais par un régime recadré qu'il s'agisse du bail-type, de l'état des lieux, des obligations des parties, des charges ou du dépôt de garantie.

Mais rassurons les bailleurs et locataires : demeurera dans le meublé, motivation essentielle des parties, la liberté de louer pour une durée courte.

Il est donc à espérer qu'à l'avenir, les bailleurs et locataires, désormais mieux informés, soient moins sujets à des erreurs d'interprétation de la loi. Il s'en suivra, selon toute vraisemblance, une baisse des contentieux et l'on peut même penser que les juges seront plus à l'aise, en présence de règles claires, pour sanctionner les abus.

A l'heure où nous rédigeons cette étude, le Sénat a adopté, provisoirement en première lecture, le projet de loi ALUR, le 26 octobre 2013. Il est donc susceptible d'être encore modifié par les parlementaires.

Dans ce contexte et en tant qu'observateur privilégié des dérives du meublé, l'ADIL 75 a émis des pistes de réflexion sur les modalités de ce régime afin de lui permettre d'évoluer dans un cadre plus sûr.



Note méthodologique

Les résultats présentés reposent sur une enquête menée par l'ensemble des conseillers juristes de l'ADIL 75 auprès des consultants locataires et propriétaires de meublés.

Les questionnaires ont été remplis en face à face lors de consultations juridiques sur les sites où l'ADIL 75 intervient : en **mairies d'arrondissement** et au **siège** (boulevard Edgar Quinet dans le 14^{ème} arrondissement de Paris). Ils ont également été remplis lors de **consultations téléphoniques**.

506 locataires ou propriétaires de meublés ont répondu au questionnaire **entre les mois de mars et septembre 2013**.

Le questionnaire s'organise autour de **cinq volets** :

- le logement,
- le bail,
- le mobilier,
- le profil du locataire,
- le profil du propriétaire.

Les résultats générés n'ont subi **aucun redressement statistique**.

Un remerciement particulier à l'ensemble de l'équipe de conseillers juristes de l'ADIL 75 pour avoir mené cette enquête.

Questionnaire de l'enquête - 1/2

ENQUÊTE SUR LES MEUBLÉS			
Conseiller :		Date :/...../2013	
LE LOGEMENT			
L'arrondissement : 750	Nombre de pièces :	Surface :	
L'époque de construction : <input type="checkbox"/> Avant 1949 <input type="checkbox"/> Après 1949	Le confort intérieur : <input type="checkbox"/> Salle d'eau <input type="checkbox"/> WC	Chauffage : <input type="checkbox"/> Individuel <input type="checkbox"/> Collectif	Type de chauffage : <input type="checkbox"/> Electrique <input type="checkbox"/> Autre énergie
L'état du logement : <input type="checkbox"/> Très bon <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais	Le logement est-il vétuste ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non préciser		
LE BAIL			
La durée du bail :		Tacite reconduction du bail <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Depuis combien de temps le locataire est en place ?			
Durée du préavis indiqué dans le bail pour le locataire (en mois) :			
Le logement est à usage de : <input type="checkbox"/> Résidence principale <input type="checkbox"/> Résidence secondaire <input type="checkbox"/> Location saisonnière		S'agit-il d'une colocation ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non S'agit-il d'une sous-location ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Loyer : €		Charges : <input type="checkbox"/> Charges incluses <input type="checkbox"/> Charges forfaitaires <input type="checkbox"/> Provision de charges Montant des charges €	
Quelles garanties ont été demandées ?			
Un dépôt de garantie ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		Si oui, combien de mois :	
La caution d'un tiers ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		Une assurance loyers impayés ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Une GRL ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non			
Un état des lieux a-t-il été fait à l'entrée dans les lieux ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non			
Le bien est-il géré par un professionnel ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non			
Auparavant, le bien était-il déjà loué en meublé ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non			
LE MOBILIER			
Le mobilier est-il : <input type="checkbox"/> Suffisant <input type="checkbox"/> Insuffisant		L'état du mobilier : <input type="checkbox"/> Très bon <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais	
Quels sont les équipements manquants ?			
<input type="checkbox"/> Lit ou convertible <input type="checkbox"/> Armoire ou équivalent <input type="checkbox"/> Table <input type="checkbox"/> Chaises		<input type="checkbox"/> Plaques de cuisson <input type="checkbox"/> Four ou micro-ondes <input type="checkbox"/> Réfrigérateur <input type="checkbox"/> Vaisselle	
<input type="checkbox"/> Lave-linge <input type="checkbox"/> Lave-vaisselle <input type="checkbox"/> TV			
Quel est l'état de la literie ? <input type="checkbox"/> Très bon <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais		Existe-t-il un inventaire du mobilier ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
LE PROFIL DU LOCATAIRE			
Age :		<input type="checkbox"/> Homme <input type="checkbox"/> Femme	
<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> En couple		<input type="checkbox"/> Enfants à charge <input type="checkbox"/> Nombre d'enfants :	

Questionnaire de l'enquête - 2/2

- Situation :**
- Etudiant
 - Etudiant stagiaire / en alternance
 - Salarié
 - Sans emploi
 - Retraité
 - Autres :

Les revenus mensuels du ménage : €
 Allocation logement : Oui Non

- Le précédent logement était** (une réponse par colonne) :
- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vide | <input type="checkbox"/> En location simple | <input type="checkbox"/> A Paris |
| <input type="checkbox"/> Meublé | <input type="checkbox"/> En colocation | <input type="checkbox"/> En Ile-de-France |
| | <input type="checkbox"/> Chez les parents | <input type="checkbox"/> En province |
| | <input type="checkbox"/> Autres | <input type="checkbox"/> A l'étranger |

- Pourquoi avoir choisi la location meublée ?** (une seule réponse possible) :
- Difficultés à trouver un autre type de logement
 - Installation à Paris provisoire
 - Vous avez une autre résidence
 - En province
 - A l'étranger

- Votre projet** (une seule réponse possible) :
- Partir avant le terme du bail d'un an
 - Quitter ce logement, pour :

<input type="checkbox"/> Louer un autre logement :	<input type="checkbox"/> Meublé	S'agira-t-il ?	<input type="checkbox"/> Location simple
	<input type="checkbox"/> Vide		<input type="checkbox"/> Colocation
	<input type="checkbox"/> Secteur HLM		
 - Accéder à la propriété
 - Autres

LE PROFIL DU PROPRIETAIRE *A remplir uniquement si le consultant est le propriétaire*

- Le lieu de résidence :**
- Paris
 - Banlieue
 - Province
 - Etranger

- Les motivations pour le meublé :**
- Loyer fixé librement
 - Durée du bail
 - Facilité du congé
 - Fiscalité
 - Choix de la micro-entreprise
 - Choix de l'imposition réelle

- Les projets au départ du locataire :**
- Relouer le logement
 - En meublé
 - En vide
 - En saisonnier
 - Récupérer le logement
 - Pour l'occuper
 - Pour le vendre

Observations :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ADIL 75

Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 - État des lieux

Date: Jeudi 05 Septembre 2013 22:57

Objet: Demande de renseignements : location d'appartement meublé

Message:

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement meublé depuis le 15 mars 2013. J'ai remonté le 30 mars plusieurs dysfonctionnements à l'agence mandatée par le propriétaire pour la gestion de ce logement. Chaque matériel défaillant a d'ailleurs été relevé lors de l'état des lieux :

- le réfrigérateur est défaillant car la porte de la partie congélation est cassée. Si le niveau de froid est haut, toute la nourriture du frigo gèle et se dégèle selon la mise en route du moteur, et si le niveau est bas, je perds ma nourriture notamment la viande et les laitages qui ne doivent pas être stockée à plus de 5°C.
- le radiateur sèche serviette est la seconde et dernière source de chaleur de mon appartement. Le thermostat est cassé, ce qui implique que s'il est allumé, il provoque des brûlures importantes et devient risque d'incendie.
- le meuble vasque de la salle de bain dispose de deux spots, non cachés avec les fils dénudés en partie. L'applique de la salle de bain ne fonctionne plus malgré plusieurs changements d'ampoule suite à un choc électrique.
- le matelas ne dispose pas de sommier et était posé à même le sol. Il est donc considérablement déformé malgré avoir acheté par mes soins un sommier. Il est enfoncé en deux endroits où les personnes se positionnent pour dormir. Mon médecin m'a diagnostiqué depuis 3 mois des problèmes aux cervicales et à la ceinture scapulaire, en partie liés à la mauvaise qualité de la literie.
- une des fenêtres de toit fuit lors de fortes pluies. Je dois disposer des bols pour éviter que l'eau ne s'égoutte sur le sol.
- la clé de la boîte aux lettres (qui présente des signes d'ouverture forcée) n'ouvre pas le casier prévu pour les lettres volumineuses et colis (je risque donc de me les faire voler).

Ces problèmes ont été relevés depuis le 30 mars 2013. Cela fait donc 6 mois que l'agence fait la sourde oreille. Quels sont mes recours pour faire en sorte que l'agence et donc le propriétaire accède à ma demande et change le matériel défaillant ? Je ne souhaite pas envenimer les choses mais avoir des arguments forts à leur présenter.

Comme cet appartement est loué meublé, une compensation de 50€ mensuelle est comprise dans le loyer pour l'usure du matériel.

Merci de vos conseils,
Bien Cordialement, Best Regards,
XXX

Date: Mercredi 02 Octobre 2013 17:43

Object: Demande de renseignements

Message:

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous solliciter afin d'obtenir conseil pour solutionner un litige avec le propriétaire de l'appartement meublé sécurisé par code de ma fille résidant XXX Paris et pour lequel je me suis porté caution.

Vendredi 30 Août 2013 j'ai effectué avec mon épouse l'état des lieux d'entrée du studio de ma fille (qui est la locataire et qui ne pouvait être présente) avec l'agence immobilière. Bail de location qui débute au 1^{er} Septembre 2013. L'appartement comprend une pièce à vivre et une salle de bains :

- Cuisine équipée (2 plaques chauffantes électriques, réfrigérateur, machine à laver)
- Clic-clac (présenté comme neuf et effectivement d'aspect neuf)
- Mobilier, électroménager, TV

Lors de l'état des lieux, nous n'avons rien noté de particulier car l'appartement paraissait en bon état, seule la TV (disproportionnée (env L.1.30 m x H.0.70 m) par rapport à la pièce posait souci, mais l'agence nous a proposé que

Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 - État des lieux

selon le choix de ma fille lors de son entrée, la propriétaire pourrait la faire enlever).

Ma fille est entrée dans l'appartement le 07 Septembre 2013 et au fil des jours s'est aperçue de plusieurs dysfonctionnements :

- Elle ne pouvait pas refermer le clic-clac une fois le lit prêt car il butait contre la partie avant. Lorsque j'y suis repassé la semaine suivante (car j'habite Bordeaux) j'ai voulu le refermer et effectivement il m'a fallu vraiment forcer pour qu'il se replie et il s'est cassé. J'ai vite compris pourquoi, il avait été cassé et rafistolé avec un boulon (cf photo jointe). J'ai donc été obligé moi aussi d'aller acheter un boulon pour que ma fille puisse au moins avoir un lit fonctionnel car sans cela, le lit ne tenait pas à l'horizontale. Depuis un mois elle a son clic-clac ouvert ce qui lui prend pratiquement tout l'espace de la pièce.
- Une des deux plaques chauffantes ne fonctionne pas
- Ma fille est obligée de maintenir la machine à laver lors de l'essorage, sinon cette dernière arracherait tout tellement elle se déplace.
- Pour avoir de l'eau chaude, le cumulus doit rester en marche forcée
- La TV, bien que ma fille ait demandé son enlèvement (d'autant qu'elle ne capte rien et qu'en plus il n'y a aucune notice) est toujours dans l'appartement.

Malgré les mails et plusieurs appels téléphoniques à l'agence, à ce jour la seule réponse que ma fille ait pu obtenir de l'agence est : « La propriétaire fait le nécessaire ». Pourtant rien n'a été fait.

- Le clic-clac n'est pas réparé
- La plaque électrique n'est pas réparée
- La machine à laver n'est pas fixée
- La TV n'est pas enlevée
- Aucune réponse pour le cumulus, savoir s'il est normal qu'il soit toujours en position marche forcée
- Elle n'a toujours pas obtenu le code d'accès de l'entrée, ce qui l'oblige à descendre chaque fois qu'elle a une visite.

Je vous serai reconnaissant de bien vouloir me conseiller sur les démarches à suivre : à la fois à l'amiable mais aussi par voie de recours si cela s'avérait nécessaire.

Peut-on faire bloquer le paiement du loyer ? Est-ce que l'Agence immobilière est notre seule interlocutrice, car cette dernière se défait dans l'attente d'une intervention de la propriétaire ? Est-ce que je peux intervenir en tant que caution et père ou faut-il que ce soit ma fille qui fasse les démarches ? Est-ce que l'on peut faire procéder aux réparations et déduire la facture du montant du loyer ?

Je vous remercie par avance de votre attention et de votre aide, et reste à votre entière disposition pour tout complément d'information qui vous serait nécessaire.

Je vous prie de bien vouloir accepter, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.
XXX

Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 - Loyer et charges

Date: Mardi 25 Juin 2013 9:42

Object: Loyer location meublée

Message:

Bonjour,

Je suis sur le point de louer un appartement meublé avec un bail de un an renouvelable.

Le propriétaire ayant fait un effort sur le prix en le baissant je crains que lors du renouvellement du bail dans un an celui-ci n'augmente le prix en le refixant à sa valeur d'origine. Est-il possible lors d'une location meublée avec un bail de un an renouvelable d'augmenter le loyer (hors révision annuelle sur base d'indice IRS) lors du renouvellement du bail (au bout d'un an) ?

En vous remerciant par avance.

XXX

Date: Vendredi 19 Juillet 2013 13:14

Object: Demande information

Message:

Bonjour,

Je vous ai déjà contacté précédemment et j'ai besoin d'une nouvelle information.

J'étais en location meublée. Le propriétaire m'a donné son préavis de 3 mois pour que je quitte l'appartement le 1er septembre 2013. Suite à votre mail stipulant que je pouvais quitter le logement à la date que je souhaitais j'ai fait l'état des lieux avec le propriétaire le 13 juillet 2013 ainsi que la remise des clés.

Sur vos conseils, je lui ai réclamé le loyer que je lui ai versé du 13 au 31 juillet (car je paie le loyer que pour la durée d'occupation) or le propriétaire n'a pas pu faire la régulation car pas de chèque. Il a dit qu'il allait m'envoyer le chèque plus tard. J'ai reçu un sms de sa part stipulant qu'il ne me rembourserait pas le loyer que j'ai payé en trop car je n'y ai pas le droit. De plus, il a écrit sur l'état des lieux "ok pour régulation de loyer de 460 euros".

Dans ce cadre pouvez vous me donner votre avis sur la situation et me dire ce à quoi j'ai le droit et les démarches à suivre pour récupérer la somme svp.

Merci pour votre aide

XXX

Date: Samedi 04 Mai 2013 19:52

Object: réévaluation provisions charges

Message:

Bonjour,

Je loue actuellement une studette meublée (18,75 m²) à Montparnasse à la même locataire depuis près de 8 ans. J'ai réévalué de temps en temps le loyer, qui est actuellement de 460 € hors charges, mais jamais les provisions pour charges (comprenant chauffage, eau froide et chaude), qui étaient à l'origine de 50 euros par mois mais dont le réajustement augmente chaque année.

Actuellement ce réajustement est de plus de 300 euros sur l'année 2012. Je laisse bien entendu ma locataire étaler ce remboursement selon ses possibilités mais je me demande si je ne devrais pas augmenter la provision mensuelle pour charges de 15 ou 20 euros. Je n'ai rien trouvé concernant la réévaluation des provisions.

Faut-il faire un nouveau contrat ? Que me conseillez-vous ?

Merci, bien cordialement

XXX



Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 - Préavis et congés

Date: Vendredi 08 Mars 2013 17:25

Object: Renseignement Préavis Bail logement meublé

Message:

Bonjour,

Le 1^{er} Août 2010 j'ai signé un bail de 3 ans pour un studio meublé dans Paris 17, en pièce jointe. Je souhaite aujourd'hui en partir.

Cependant, le bailleur (une agence) m'indique que mon préavis est de 3 mois (effectivement écrit dans le bail). Or après de nombreuses recherches que j'aperçois qu'une disposition d'ordre public (Article L632-1 du code de construction et de l'habitation) datant de 2005 oblige les bailleurs à respecter un préavis d'1 mois.

L'agence en question me signifie que c'est le contrat qui prévaut et pas cette disposition. Est-ce légal ? Quelle est la durée de préavis que je dois respecter ?

Quels recours puis je avoir si l'agence ne respecte pas ce préavis ?

Le contrat de bail est ambiguë. La nature du logement prime-t-elle sur la durée du bail ?

En pièce jointe également, la lettre de préavis que j'ai envoyé à laquelle mon bailleur m'a répondu par la négation.

Je vous remercie par avance de votre aide.

Cordialement,
XXX

Date: Lundi 18 Mars 2013 20:46

Object: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Bonjour,

Je loue actuellement un meublé, depuis plusieurs années dans le 17^{ième}. J'ai toujours payé mes loyers sans défaut.

Ma propriétaire m'a envoyé un AR (3 mois à l'avance) pour me dire qu'elle ne voulait pas renouveler le bail. Sur l'AR elle ne donne pas de raison. Par email elle m'a écrit qu'elle souhaitait faire des travaux.

Je me suis renseignée sur internet et la loi affirme que le non renouvellement du bail par le propriétaire doit être motivé par un motif légitime et sérieux ou la vente du logement. (L. no 2005-32, 18 janv. 2005, art. 115, 20) Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail « soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ». Après lui avoir fait part de cet article, elle m'a affirmé par téléphone que son mari l'habitera en septembre à temps partiel car il sera en formation sur Paris (ils habitent près de Lyon).

Mon bail finit le 30 avril.

A-t-elle le droit de me demander de quitter le studio (ma résidence principale). Puis-je rencontrer un conseiller ?

Je vous remercie,
XXX



Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 - Préavis et congés

Date: Lundi 17 Juin 2013 10:26

Object: location meublée rupture de bail

Message:

Bonjour,

J'ai acheté un studio meublé à Paris pour loger mon fils étudiant. Ce studio est loué avec un bail de 1 an s'arrêtant mi-janvier.

Est-il possible d'arrêter ce bail avant mi-janvier afin d'y emménager mon fils ?

Cordialement,

XXX

Date: Mercredi 03 Juillet 2013 22:25

Object: vente logement meublé

Message:

Bonjour,

Pourriez vous me préciser si dans le cadre de la vente d'un logement meublé le locataire est prioritaire sur la vente (comme un logement vide) ou non.

Vous remerciant par avance pour votre réponse.

Cordialement

XXX

Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 - Restitution caution

Date: Jeudi 16 Mai 2013 19:44

Object: Demande de restitution du dépôt de garantie

Message:

Bonjour,

Je rencontre une situation telle que mon propriétaire ne me veut pas rendre le dépôt de garantie que j'avais versé lors de la location d'une chambre meublée (880€).

L'état des lieux de sortie (01/03/2013) n'a montré aucune dégradation. J'ai demandé à l'agence qui a été mandataire du propriétaire de me rendre le dépôt de garantie. Il prend le prétexte que le propriétaire ne voudrait pas rendre la caution car sa chambre n'aurait pas être relouée. Comme vous savez, je suis étudiante et j'en ai besoin. que puis-je faire pour le contraindre à respecter le contrat? J'ai besoin de votre aide et je vous remercie bcp d'avance.

Cordialement,

XXX

Date: Lundi 02 Septembre 2013 14:10

Object: Information litige

Message:

Bonjour,

Je souhaiterais obtenir des informations sur la manière de régler un litige de non restitution de caution.

J'ai loué un appartement entre le 9 janvier 2010 et le 17 janvier 2013. Il s'agit d'un meublé pour lequel je versais directement les loyers à la propriétaire. Elle m'a demandé congé fin août 2012 pour motif de vente et avait trouvé un acheteur début janvier.

Malgré la réalisation de l'état des lieux le 17 janvier 2013 avec l'agence mandataire, l'agence XXX à Paris, je n'ai toujours eu retour de ma caution, d'un montant de 1 200€.

L'agence et moi-même avons effectué plusieurs relances à ce sujet auprès de la propriétaire.

Cette dernière a envoyé un courrier recommandé à l'agence fin avril, refusant de rendre la caution, prétextant soi-disant des dégradations importantes, qui ne sont le fait que de l'usure de l'appartement ou du fait qu'elle n'a pas réalisé de travaux depuis de nombreuses années (elle m'attribue l'usure de la chaudière, qui avait plus d'une dizaine d'année que le plombier lui recommandait de remplacer chaque année depuis mon installation aux visites annuelles que j'ai réalisées). Par ailleurs elle a également mentionné et menti sur le prélèvement d'une quantité de mobilier que je n'ai pas touché et que j'ai restitué lors de l'état des lieux (casseroles, balayette, mosaïque sur les murs, etc...). Dans son courrier, elle signe avec deux témoins attestant des dégâts soi-disant constatés en avril mais sans aucune preuve : devis, etc... Je n'ai jamais été en copie de ce courrier.

J'ai de mon côté envoyé un recommandé le 16 mai qui n'a jamais été retiré, puis en juin à une adresse donnée par l'agence. J'ai finalement eu la réponse suivante courant août par mail :

" Envoyé : vendredi 26 juillet 2013 15:19

Objet : Réponse à votre courrier : à voir avec l'agence XXX

Bonjour Madame,

Je reviens vers vous concernant votre lettre reçue par AR.

Visiblement l'agence ne vous a pas communiqué les raisons de la non restitution de la caution.



Exemples de demandes adressées à l'ADIL 75 - Restitution caution

Je vous engage à revenir vers celle-ci, responsable de la restitution de l'appartement.

En effet, sur les conseils de mon conseiller juridique des assurances XXX, les nombreux manquements et dégâts ont donné lieu à un courrier très détaillé envoyé à l'agence afin d'expliquer la non restitution.

*Cordialement,
XXX*

*Envoyé : lundi 22 juillet 2013 16:17
Objet : Re : Caution appartement*

Bonjour,

Merci de voir avec l'agence responsable de la restitution de l'appartement.

*Cordialement,
XXX"*

Néanmoins, l'agence n'est d'une part pas responsable de la gestion et la caution a été encaissée par la propriétaire en 2010, d'autre part, elle a fermé pour sinistre et les responsables du groupement Agences Réunies ne sont disponibles qu'en septembre.

Quelle est la procédure à suivre pour récupérer ma caution?

Merci d'avance pour votre aide,

Cordialement,
XXX

Recommandation n° 13-01 relative aux contrats de location non saisonnière de logement meublé (BOCCRF du 13/09/2013)

La Commission des clauses abusives,

Vu la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et, notamment, son article 8.1,

Vu le code de la consommation et, notamment, ses articles L. 132-1 à L. 132-5 et R. 132-1 à R. 132-2-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles L. 632-1 à L. 633-10,

Vu le code civil et, notamment, ses articles 9, 1148, 1315 et 1714 et suivants,

Vu le code des procédures civiles d'exécution et, notamment, son article L. 111-8,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et, notamment, ses articles 3-1, 6 et 20-1,

Vu la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et, notamment, son article 10, I,

Vu la loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion et notamment son article 2,

Vu les recommandations de la Commission des clauses abusives n°80-04 et n°00-01 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation,

Entendu les représentants des professionnels concernés,

Considérant que les logements meublés sont des biens recherchés, en particulier, par les étudiants et les jeunes actifs qui souhaitent y établir leur résidence principale, même pendant quelques mois, car, à la différence des logements nus, le locataire n'a besoin, pour y vivre, que d'apporter ses effets personnels,

Considérant que sont concernés les contrats rédigés par des professionnels, associations, fédérations, sociétés privées, pour une utilisation généralisée à destination des consommateurs,

Considérant que, comme le précise l'article L. 632-3, alinéa 2, du code de la construction et de l'habitation, les locations saisonnières, tout comme les logements-foyers ou les logements gérés par les CROUS, ne relèvent pas du dispositif protecteur sur lequel se fonde la présente recommandation ;

Considérant que la présente étude ne porte pas sur les logements-foyers régis par les articles L. 633-1 et suivants du code précité, le contrat qui lie l'occupant et le foyer s'analysant en un contrat de prestation de services et non en un contrat de location.

Considérant que ces documents contractuels contiennent des clauses dont le caractère abusif au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation peut être relevé,

A / CLAUSES RELATIVES A LA FORMATION ET A LA QUALIFICATION DU CONTRAT

1° Clauses relatives à la qualification du contrat

1. Considérant que certains contrats sont dénommés « contrat d'hébergement de logements meublés à durée indéterminée », « convention d'occupation » ou indiquent que la location concerne des « locaux loués semi-meublés » ; que ces dénominations laissent croire aux consommateurs, que les dispositions protectrices des articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables ; qu'elles créent ainsi un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat

au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

2° Clauses relatives au droit applicable

2. Considérant que des clauses stipulent que les locaux meublés objet du contrat ne constituent pas la résidence principale du locataire ; que certains contrats précisent qu'ils sont soumis uniquement aux dispositions des articles 1714 et suivants du code civil ; que d'autres encore excluent expressément l'application des articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; que, lorsque le logement loué constitue, en réalité, la résidence principale du locataire, ces clauses sont illicites en ce qu'elles contreviennent aux articles L. 632-1 et suivants précités qui sont d'ordre public ; que, dès lors, maintenues dans un contrat, ces clauses sont abusives ;

3. Considérant que des clauses mentionnent que le locataire « déclare que les biens loués ne seront jamais sa résidence principale » et lui imposent de fixer celle-ci en un autre lieu, sous peine de la résiliation immédiate du bail ; que, lorsque ce dernier est destiné à assurer le logement principal du consommateur, notamment étudiant, ces clauses qui tendent à soustraire le contrat aux dispositions d'ordre public des articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

3° Clauses relatives à la durée du contrat

4. Considérant que des clauses imposent une durée de contrat différente de celle prévue par les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; que ces clauses sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

4° Clauses relatives aux frais, droits et honoraires

5. Considérant que certaines clauses prévoient que seront à la charge du locataire tous les frais, droits et honoraires du bail ainsi que ceux qui en sont la suite ou la conséquence ; que ces clauses, dès lors qu'elles n'indiquent ni la nature ni le montant de l'ensemble de ces frais, ne permettent pas au locataire de connaître précisément l'étendue de son engagement ; qu'elles créent à son détriment un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, et sont abusives ; qu'elles sont donc abusives ;

6. Considérant que des clauses mettent à la charge du locataire les frais et honoraires du mandataire du bailleur ; que ces clauses, qui font peser sur le locataire la charge de prestations bénéficiant exclusivement au bailleur, créent un déséquilibre significatif dans les droits et obligations des parties ; qu'elles sont donc abusives ;

B / CLAUSES RELATIVES AU CONTENU DU CONTRAT

a) Clauses relatives aux dépenses mises à la charge du locataire

1. Clauses relatives à des prestations dites complémentaires

7. Considérant que des clauses imposent le versement par le locataire d'une « contribution forfaitaire » mensuelle, correspondant à « l'ensemble des prestations individuelles au titre du mobilier et des équipements particuliers », alors que le locataire règle le loyer d'un appartement meublé, censé être garni d'un mobilier suffisant pour permettre une habitation normale ; que ces clauses qui ont pour effet de rémunérer deux fois le bailleur pour la même prestation de fourniture de meubles, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ; qu'elles sont donc abusives ;

2. Clauses relatives aux impôts et taxes

8. Considérant que des clauses stipulent que le locataire acquittera, en sus du loyer, les impôts et taxes dus par le bailleur ; que ces clauses mettent à la charge du locataire des obligations incombant au bailleur et créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

3. Clauses relatives au paiement des sommes dues

9. Considérant que des clauses prévoient le paiement par le preneur de sommes supplémentaires en fonction du mode de paiement choisi par lui ; que ces clauses qui contreviennent à l'article L. 112-12 du code monétaire et financier, sont illicites ; que, maintenues dans un contrat, elles sont abusives ;

4. Clauses relatives à la modification unilatérale du prix par le bailleur

10. Considérant que des clauses prévoient la faculté pour le bailleur de modifier, à tout moment, les prix et/ou de supprimer les services offerts dans la résidence qui sont des prestations indissociables de la location ; que l'article R. 132-1, 3°, du code de la consommation dispose que la clause qui a pour objet ou pour effet « de réserver au professionnel le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives à sa durée, aux caractéristiques ou au prix du bien à livrer ou du service à rendre (...) » est abusive de manière irréfragable » ; qu'ainsi, ces clauses, en ce qu'elles permettent au bailleur de modifier unilatéralement le prix des prestations, sont abusives ;

b) Clauses relatives aux interdictions faites au preneur

1. Clauses relatives à l'hébergement des tiers

11. Considérant que des clauses restreignent la possibilité pour le locataire de recevoir ou héberger des amis et de la famille, même de manière très temporaire, notamment en limitant l'accès de l'immeuble aux seuls résidents, ou en prévoyant des normes d'occupation très strictes ; que ces clauses, dans la mesure où elles privent le locataire de la possibilité de recevoir ou héberger ses proches même dans les conditions d'une occupation paisible, sont contraires à l'article 8.1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; que ces clauses sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives

12. Considérant que des clauses prévoient que le bailleur pourra vérifier ou faire vérifier le respect des conditions d'occupation à tout moment ; que l'article 9 du code civil dispose que « chacun a droit au respect de sa vie privée » ; qu'ainsi, les clauses stipulant la faculté d'une intrusion permanente dans les locaux du preneur sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

13. Considérant que des clauses prévoient, en cas de non-respect des conditions contractuelles d'occupation, une majoration substantielle du loyer, rétroactivement à compter de la prise d'effet du contrat ; que le caractère rétroactif de cette pénalité est de nature à créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment du consommateur ; qu'au surplus, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article R. 132-2 du code de la consommation, est présumée abusive la clause imposant au consommateur défaillant « une indemnité d'un montant manifestement disproportionné » ;

2. Clauses relatives à la détention d'animaux

14. Considérant que des clauses interdisent la détention d'animaux familiers ; que l'article 10. I de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel indique : « est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci » ; qu'ainsi ces clauses sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

c) Clauses relatives aux obligations imposées au preneur

15. Considérant que des clauses stipulent que le locataire a l'obligation de se raccorder à l'antenne collective et de participer aux différents frais liés à celle-ci ; que l'article 2 de la loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion dispose que « le propriétaire qui a installé à ses frais une antenne collective ou un réseau interne à l'immeuble fournissant un service collectif est fondé à demander à chaque usager [...], à titre de frais de branchement et d'utilisation, une quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement » et précise qu'au préalable, ledit locataire aura dû « [accepter] de se raccorder à cette antenne collective ou à ce réseau interne » ; que ces clauses, en ce qu'elles ne prévoient pas l'accord préalable du locataire, sont illégales et, maintenues dans un

contrat, abusives ;

C / CLAUSES RELATIVES A L'EXECUTION DU CONTRAT

1. Clauses relatives à la limitation de jouissance paisible du logement

16. Considérant que des clauses imposent, pour permettre un bon entretien des locaux loués, que le locataire laisse visiter l'appartement par le gérant, ou ses préposés, chaque fois que l'entretien le nécessitera et au moins une fois par trimestre pour s'assurer de l'état de celui-ci ; que ces clauses exigent du locataire qu'il s'engage à laisser pénétrer chez lui, sans nécessité et, sauf urgence, sans avertissement préalable, le bailleur ou toute entreprise missionnée par celui-ci ; que de telles clauses créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, au détriment du consommateur, contraint de subir un trouble injustifié à la jouissance paisible à laquelle il peut prétendre en vertu de l'article 1719, 3°, du code civil et ce, sans aucune contrepartie ; qu'elles sont donc abusives ;

17. Considérant que des clauses indiquent qu'en cas de congé donné ou reçu, ainsi qu'en cas de vente, le locataire devra laisser visiter son logement, pendant plusieurs mois, de nombreuses heures chaque jour, excepté le dimanche ; que ces clauses, qui contraignent le locataire à laisser visiter son logement pendant une durée excessive au regard des usages et du droit au respect de la vie privée, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

18. Considérant que des clauses prévoient que le bailleur se réserve le droit d'exécuter toutes sortes de travaux, y compris dans le logement loué ; que, pour ceux-ci, le locataire devra sans indemnité laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers diligentés par le bailleur et retirer à ses frais tous les aménagements qu'il aura effectués dans le local ; que l'article 1723 du code civil énonce que « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée » ; que l'article 1724 du même code dispose, que « si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé » ; que, selon l'article R. 132-1, 5°, du code de la consommation, sont « de manière irréfragable présumées abusives, au sens des dispositions du premier et du troisième alinéa de l'article L. 132-1 et dès lors interdites, les clauses ayant pour objet ou pour effet de (...) contraindre le non-professionnel ou le consommateur à exécuter ses obligations alors que, réciproquement, le professionnel n'exécuterait pas ses obligations de délivrance ou de garantie d'un bien ou son obligation de fourniture d'un service » ; qu'ainsi ces clauses qui autorisent le bailleur à modifier la forme de la chose louée et à exécuter des travaux même non urgents et d'une durée non limitée, sans diminution de loyer et en imposant divers frais au locataire, sont irréfragablement présumées abusives ;

19. Considérant que des clauses indiquent que le constat d'entrée dans les lieux prévoit des travaux à effectuer et que, quelle que soit leur importance, le preneur s'engage à laisser pénétrer dans le logement, pendant les premiers mois d'occupation, les entreprises mandatées par le bailleur pour les effectuer ; qu'en vertu de l'article 1719, 1°, du code civil, le bailleur est obligé « de délivrer au preneur la chose louée » ; que, selon l'article R. 132-1, 5°, du code de la consommation, sont « de manière irréfragable présumées abusives, au sens des dispositions du premier et du troisième alinéa de l'article L. 132-1 et dès lors interdites, les clauses ayant pour objet ou pour effet de (...) contraindre le non-professionnel ou le consommateur à exécuter ses obligations alors que, réciproquement, le professionnel n'exécuterait pas ses obligations de délivrance ou de garantie d'un bien ou son obligation de fourniture d'un service » ; que ces clauses, qui autorisent une délivrance seulement partielle du local loué, pour une durée indéterminée et sans diminution de loyer, sont irréfragablement présumées abusives ;

20. Considérant que des clauses indiquent qu'aucune garantie n'est donnée quant au degré de température du chauffage et de l'eau chaude ; qu'en vertu de l'article 1719, 3°, du code civil le bailleur s'engage à « faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail » du logement ; que ces clauses, qui exonèrent le bailleur de cette obligation, créent un déséquilibre significatif au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

2. Clauses relatives aux obligations du locataire, à l'entretien et à la réparation des locaux loués

21. Considérant que des clauses font peser sur le locataire toutes les charges, « quelle qu'en soit la nature », y compris les réparations afférentes tant au bien loué qu'à l'immeuble ; que ces clauses, dans la mesure où elles ont pour objet ou pour effet de transférer sur le preneur des dépenses non locatives, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

22. Considérant que des clauses imposent au locataire de faire procéder à ses frais à :

la réparation de tous les robinets et canalisations d'eau et de gaz,
 la réparation de tous les siphons de vidange des appareils sanitaires, des réservoirs de chasse et des canalisations jusqu'au raccordement à la descente commune des W.C.,
 la réparation des appareils sanitaires, des canalisations,
 la réparation des stores et volets,
 la réparation des dommages en cas d'infiltrations dues à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges,
 toutes les modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage ;

que ces clauses, en ce qu'elles mettent à la charge du locataire divers travaux sans distinguer, conformément aux articles 1719, 2°, et 1720, alinéa 2, du code civil, les réparations locatives des travaux incombant au bailleur, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'elles sont donc abusives ;

D / CLAUSES RELATIVES A LA FIN DU CONTRAT

a) Clauses relatives à l'état des lieux de sortie et à la remise en état du logement

1. Clauses relatives à l'état des lieux de sortie des locaux loués et au dépôt de garantie

23. Considérant que les clauses de certains contrats précisent que le dépôt de garantie ne sera remis au locataire qu'après la survenance d'un certain nombre d'événements dépendant de la volonté du bailleur ou de ses prestataires et sans stipulation d'une durée raisonnable ; que, dès lors, ces clauses créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

24. Considérant que des clauses stipulent qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, le local est présumé loué neuf ; que, cependant, l'article 1731 du code civil prévoit qu'à défaut d'état des lieux, les locaux seront réputés être en bon état de réparations locatives ; que ces clauses, qui font peser sur le locataire la charge de la preuve contraire à la présomption contractuelle, alors qu'il appartiendrait normalement au bailleur de prouver, en l'absence d'état des lieux, que le local a été délivré neuf, et qui tendent ainsi à faire supporter par le preneur en fin de bail des réparations excédant celles qu'il devrait normalement prendre en charge, sont irréfablement présumées abusives par application de l'article R. 132-1, 12°, du code de la consommation selon lequel sont interdites les clauses ayant pour objet ou effet d'« imposer au non-professionnel ou au consommateur la charge de la preuve, qui, en vertu du droit applicable, devrait incomber normalement à l'autre partie au contrat » ;

2. Clauses relatives à la remise en état du logement

25. Considérant que des clauses prévoient une liste de sommes forfaitairement mises à la charge du preneur pour chaque dégradation subie par le logement ; que le locataire s'engage à des remboursements sur la base d'une qualification unilatérale des dégradations par le bailleur et d'une estimation faite par avance au titre des réparations à réaliser ; que ces clauses qui sont de nature à faire supporter par le locataire le paiement de sommes injustifiées, créent, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'elles sont donc abusives ;

b) Clauses relatives aux causes et aux modalités de résiliation du bail

1. Clauses relatives aux possibilités de résiliation par le bailleur

26. Considérant que certains contrats prévoient au bénéfice du bailleur une faculté de résiliation du bail

pour des motifs autres que ceux limitativement prévus par les articles L. 632-1 et L. 632-2 du code de la construction et de l'habitation ; que ces clauses contreviennent au statut protecteur établi par le législateur au bénéfice du locataire ; que ces clauses sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

27. Considérant que des clauses énoncent qu'en cas d'inexécution par le locataire d'une seule des clauses du bail, celui-ci sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire ; que ces clauses, qui prévoient la résiliation de plein droit du contrat, en cas de manquement même mineur du preneur, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

28. Considérant que des clauses imposent le paiement de prestations para-hôtelières, telles « un petit déjeuner mensuel » et « un ménage trimestriel de l'appartement », sous peine de résiliation de plein droit du contrat ; que la sanction prévue par ces clauses en cas de défaut de paiement de prestations étrangères à l'objet principal du contrat, qui est la location d'un logement meublé, est disproportionnée ; que, dès lors, ces clauses créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

29. Considérant qu'une clause indique que, si les locaux loués viennent à être détruits partiellement ou totalement, la location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans aucune indemnité à sa charge ; alors que l'article 1722 du code civil dispose que « si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement » ; que cette clause, en ce qu'elle offre le choix au seul bailleur de résilier ou non le bail en cas de destruction totale ou partielle du logement loué, crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'elles sont donc abusives ;

2. Clauses relatives aux modalités de délivrance du congé

30. Considérant qu'il est stipulé dans certaines clauses relatives à la délivrance du congé que :

soit le bailleur peut donner congé avec un préavis d'un mois ou de trois mois avant la fin du bail, sans conditions,

soit le locataire est tenu du paiement des loyers jusqu'à relocation et à défaut jusqu'à la fin du bail,

soit le locataire ne peut donner congé que par un préavis de trois mois avant la date anniversaire du bail ;

que ces clauses comportent des violations caractérisées des dispositions de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'ainsi, elles sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

31. Considérant que des clauses fixent la date d'effet du préavis du locataire nécessairement au dernier jour du mois et stipulent que tout départ anticipé donnera lieu à la facturation d'un « complément de redevance » ; que l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le locataire « peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois » ; que ces clauses sont donc illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

32. Considérant que des clauses prévoient que le contrat de bail expire de plein droit à l'issue d'une durée de 12 mois et que, si le locataire souhaite à nouveau louer le logement, il devra payer les frais de rédaction d'un nouveau contrat ; que l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que, dans le cas d'un bail de 12 mois, le contrat est renouvelable tacitement ; que ces clauses sont donc illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

3. Clauses relatives aux modalités de résiliation du contrat de bail

33. Considérant que des clauses imposent, dans le cas d'un départ du locataire avant un nombre de mois déterminé, l'augmentation rétroactive du loyer ; que d'autres contrats prévoient un montant de loyer dégressif avec réajustement des premiers loyers en fonction de la durée d'occupation du logement ; que ces différentes clauses dissimulent une indemnité de résiliation en contravention avec l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation selon lequel « le locataire peut résilier le contrat à tout mo-

ment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois » ; que ces clauses sont donc illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

34. Considérant que des clauses énoncent que le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans les deux mois suivant la date de résiliation « acceptée » par le mandataire du bailleur ; que l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit, pour le preneur, le droit de résilier le contrat à tout moment, sans que le bailleur soit en mesure de s'y opposer ; que ces clauses qui laissent croire que le bailleur serait en droit d'accepter, ou non, le congé régulièrement donné par le preneur, sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

E / CLAUSES RELATIVES AUX CONTENTIEUX

1. Clauses relatives à la charge de la preuve

35. Considérant que des clauses prévoient que le locataire sera tenu pour responsable de toute dégradation des parties communes ; que le bailleur est déchargé par ces clauses de l'obligation de prouver l'imputabilité au preneur des détériorations causées aux parties communes ; que ces clauses font peser sur le locataire une responsabilité de plein droit en méconnaissance des règles relatives à la charge de la preuve telles que définies par l'article 1315, alinéa 1er, du code civil ; qu'elles sont présumées irréfragablement abusives par l'article R. 132-1, 12°, du code de la consommation en ce qu'elles imposent « au non-professionnel ou au consommateur la charge de la preuve, qui, en vertu du droit applicable, devrait incomber normalement à l'autre partie au contrat » ;

36. Considérant que des clauses indiquent que le locataire répondra des dégradations survenant pendant la durée du contrat de location dans les locaux dont il a la jouissance ; que l'article 1732 du code civil énonce que le preneur « répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » ; que ces clauses, qui laissent croire au locataire que la réparation des dégradations qui ne lui sont pas imputables sera à sa charge, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et sont abusives ;

37. Considérant que des clauses prévoient que le bailleur sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et, notamment, à celles visées à l'article 1719 du code civil ; qu'en vertu de l'article 1315, alinéa 2, du code civil, « celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ; que ces clauses, qui tendent à décharger le bailleur de l'obligation de rapporter cette preuve et font peser sur le locataire la preuve contraire, sont irréfragablement abusives en vertu de l'article R. 132-1, 12°, du code de la consommation ;

2. Clauses pénales

38. Considérant que des clauses prévoient, en cas de retard dans le paiement du loyer, une majoration forfaitaire des sommes dues, alors que ces contrats ne contiennent aucune clause pénale en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations de délivrance ou d'entretien ; que ces clauses créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'elles sont donc abusives ;

3. Indemnités conventionnelles

39. Considérant que des clauses prévoient que, si le locataire obtenait des délais pour libérer les lieux à l'issue du bail, il devrait une indemnité supérieure au montant du loyer ; que ces clauses, en ce qu'elles constituent un obstacle à l'exercice du droit pour le locataire de solliciter du juge l'octroi de délais en application de l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'elles sont donc abusives ;

40. Considérant que des clauses prévoient une indemnité égale à la totalité du dépôt de garantie en cas d'envoi du préavis par un moyen autre qu'une lettre recommandée ; que ces clauses, en ce qu'elles prévoient une sanction sans lien avec le manquement reproché au locataire, créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'elles sont donc abusives ;

4. Frais et honoraires de recouvrement

41. Considérant que des clauses indiquent que l'ensemble des frais pour le recouvrement des sommes impayées et pour toutes poursuites devra être remboursé par le locataire ; que l'article L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution, dispose « les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire

restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi. Toute stipulation contraire est réputée non écrite, sauf disposition législative contraire. Cependant, le créancier qui justifie du caractère nécessaire des démarches entreprises pour recouvrer sa créance peut demander au juge de l'exécution de laisser tout ou partie des frais ainsi exposés à la charge du débiteur de mauvaise foi » ; que ces clauses qui mettent à la charge du preneur les frais et honoraires de recouvrement en l'absence de titre exécutoire, sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

5. Clauses de réduction ou d'exclusion de garantie du bailleur

42. Considérant que des clauses prévoient de multiples cas d'exclusion de la responsabilité du bailleur, sans distinguer selon que lui sont imputables, ou non, les troubles de jouissance subis par le preneur ; qu'en vertu de l'article R. 132-1, 6°, du code de la consommation, est irréfragablement présumée abusive la clause ayant pour objet ou pour effet de « supprimer ou réduire le droit à réparation du préjudice subi par le non-professionnel ou le consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations » ; que, dès lors, ces clauses sont abusives ;

6. Clauses relatives à l'élection de domicile

43. Considérant que des clauses prévoient que, pour l'exécution du bail et, notamment, pour la signification de tous les actes de poursuites, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués ; que ces clauses sont applicables même après le départ du locataire des lieux loués ; qu'en ce qu'elles permettent au bailleur de notifier des actes de procédure à une adresse à laquelle il sait que le locataire ne réside plus, ces clauses créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, au détriment du consommateur ; qu'elles sont donc abusives ;

Recommande que soient supprimées des contrats les clauses ayant pour objet ou pour effet :

1. de laisser croire au locataire d'un logement meublé qui constitue son habitation principale, qu'il ne bénéficie pas des dispositions des articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
2. d'exclure l'application des articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation lorsque le logement loué constitue, en réalité, la résidence principale du locataire ;
3. d'imposer au consommateur, pour obtenir et conserver la location du bien, de renoncer au régime protecteur d'ordre public institué par les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
4. de prévoir une durée de location contraire aux dispositions des articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
5. de prévoir, de manière générale, que seront à la charge du locataire l'ensemble des frais, droits et honoraires du bail ainsi que leur suite et conséquence, sans en indiquer précisément ni la nature ni le montant ;
6. de faire peser sur le locataire les frais et honoraires du mandataire du bailleur ;
7. de prévoir un supplément de rémunération pour la fourniture du mobilier et des équipements nécessaires à une habitation normale, par ailleurs incluse dans le loyer ;
8. de mettre à la charge du locataire, en sus du loyer, des impôts et taxes relatifs au bien loué, incombant au bailleur ;
9. d'imposer des frais supplémentaires au consommateur en fonction du mode de paiement qu'il choisit ;
10. de prévoir la faculté pour le bailleur de modifier unilatéralement, à tout moment, le prix et la nature des prestations prévues dans le contrat de bail ;

11. de restreindre le droit pour le locataire de recevoir ou héberger ses proches dans les lieux loués, même dans les conditions d'une occupation paisible ;
12. de porter atteinte à la jouissance paisible des lieux loués en prévoyant la possibilité pour le bailleur de vérifier ou de faire vérifier à tout moment les conditions d'occupation des locaux ;
13. de prévoir une pénalité rétroactive en cas de non-respect des conditions contractuelles d'occupation ;
14. d'empêcher le locataire de détenir des animaux domestiques dans les lieux loués dès lors que ceux-ci ne causent pas de dégâts et ne troublent pas la jouissance des autres occupants de l'immeuble ;
15. d'imposer des frais à un locataire alors qu'il n'a pas, au préalable, accepté de bénéficier du service de raccordement à une antenne collective ;
16. de limiter la jouissance paisible du locataire en l'obligeant à laisser visiter le bien loué par le gérant, ses préposés ou ses prestataires, soit sans nécessité, soit, en cas de nécessité, sans avertissement préalable, sauf urgence ;
17. de contraindre le locataire à laisser visiter son logement, en cas de congé ou de vente, pendant une durée excessive au regard des usages et du droit au respect de la vie privée ;
18. de prévoir que le bailleur pourra effectuer tous travaux dans les lieux loués, en toutes circonstances, sans limitation de durée et sans aucune indemnité ;
19. d'autoriser une délivrance seulement partielle du local loué, pour une durée indéterminée et sans diminution de loyer ;
20. de dispenser le bailleur de ses obligations de fourniture de chauffage et d'eau chaude ;
21. de faire peser sur le preneur des dépenses non locatives ;
22. de mettre à la charge du locataire divers travaux susceptibles d'incomber au bailleur ;
23. de soumettre la restitution du dépôt de garantie à la survenance d'un certain nombre d'événements dépendant de la volonté du bailleur ou de ses prestataires et sans stipulation d'une durée raisonnable ;
24. de stipuler qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, le local est présumé loué neuf ;
25. de mettre à la charge du locataire des sommes forfaitaires pour chaque dégradation subie par le logement ;
26. de prévoir une faculté de résiliation du contrat par le bailleur pour des motifs autres que ceux limitativement prévus par les articles L. 632-1 et L. 632-2 du code de la construction et de l'habitation ;
27. de prévoir la résiliation du bail de plein droit en cas d'inexécution, par le locataire, de l'une quelconque de ses obligations, même mineure ;
28. de prévoir une clause résolutoire de plein droit en cas de défaut de paiement d'une prestation étrangère à l'objet principal du contrat de location d'un logement meublé ;
29. de permettre au bailleur de résilier, ou non, le bail en cas de destruction totale ou partielle des locaux loués, en méconnaissance de l'article 1722 du code civil ;
30. de prévoir la résiliation du contrat, par le locataire comme par le bailleur, dans des conditions contraires à l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ;
31. de reporter, dans tous les cas, au dernier jour du mois, la date d'effet du congé donné par le locataire ;
32. d'imposer la rédaction d'un nouveau bail à l'expiration du contrat, alors qu'il est tacitement renouvelé

par application de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ;

33. d'imposer au locataire résiliant son contrat de bail de manière anticipée, une indemnité de résiliation, quelle que soit sa forme, notamment un réajustement du montant des loyers ;

34. de prévoir que le bailleur ou son mandataire peut accepter ou refuser le congé régulièrement donné par le locataire ;

35. de faire peser sur le locataire une présomption de responsabilité dans la survenance des dégradations des parties communes ;

36. d'empêcher le locataire de faire valoir des causes de non-imputabilité des dégradations du logement loué ;

37. de faire bénéficier le bailleur d'une présomption d'exécution de ses obligations ;

38. de prévoir une pénalité en cas de retard dans le paiement du loyer, sans réciprocité en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations ;

39. de prévoir le versement d'une indemnité contractuelle supérieure au loyer en cas d'obtention d'un délai judiciaire pour libérer les lieux à l'expiration du bail

40. de prévoir contractuellement des indemnités sans lien avec le manquement reproché au locataire ;

41. de mettre à la charge du locataire, sans décision de justice, l'ensemble des frais de recouvrement des sommes impayées ;

42. de supprimer le droit à réparation du preneur en cas de manquement du bailleur à ses obligations ;

43. de prévoir que le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués, même après la résiliation du contrat.

Recommandation adoptée le 6 juin 2013 sur le rapport de Nathalie Bricks et Raphaëlle Petit-Macur

contact presse :

Martine Rullier
martine.rullier@adil75.org
Tél : 01.42.79.50.34

www.adil75.org

