

La location meublée

Pour qu'une location soit considérée comme meublée au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), il ne suffit pas que le bail l'indique.

– Il faut que tous les éléments mobiliers (du lit aux ustensiles de cuisine) soient présents au moment de l'entrée dans les lieux, sans quoi le juge pourra requalifier le bail en bail vide, et ainsi le soumettre à la loi du 6 juillet 1989.

– Il faut que le logement constitue la résidence principale du locataire.

Le contrat de location est obligatoirement d'une durée de un an, à tacite reconduction.

Attention : si le locataire est un étudiant, le bailleur peut proposer un contrat de location de neuf mois. Dans ce cas, le bail est à durée déterminée, il se terminera à la fin des neuf mois, donc sans tacite reconduction et sans besoin de délivrer un congé au bailleur pour y mettre fin.

I. La recherche d'un logement

A. Les marchands de listes

B. Les frais d'agences immobilières

II. La conclusion du contrat de bail

A. Les informations obligatoires

B. Les clauses du contrat

C. L'état des lieux

D. La délivrance d'un logement décent et en bon usage

1) Un logement décent

2)...et en bon état d'usage et de réparation

III. La vie du contrat

A. Les charges et réparations locatives

1) Les charges locatives

2) Les réparations locatives

B. Le loyer et la quittance

1) Les évolutions du loyer

2) La délivrance d'une quittance

C. La jouissance paisible du logement

D. Sous-location et hébergement

IV. Fin du bail

A. Le congé

1) Le congé donné par le bailleur

2) Le congé donné par le locataire

B. La restitution des lieux

1) La remise des clefs

2) L'état des lieux de sortie

C. La restitution du dépôt de garantie

Comment se détermine le caractère principal d'une habitation ?

Il n'y a pas de définition légale de l'habitation principale dans les textes propres à la location. Il faut donc en rester à la définition générale : « logement occupé de façon habituelle et à titre principal », selon l'Insee.

Plus précisément, c'est un « logement habité par le locataire de manière effective et permanente, correspondant au siège essentiel de ses activités personnelles et le cas échéant professionnelles, ce qui est le cas pour un étudiant même s'il est par ailleurs rattaché au foyer fiscal de ses parents » (Rép. min. n° 44220 JOAN Q, 30 novembre 2004).

Les juges retiennent souvent, pour déterminer la notion de résidence principale, le lieu de domiciliation électorale, le lieu de scolarisation, le lieu de paiement de l'impôt...

Et si le contrat de location indique que ce n'est pas l'habitation principale du locataire ?

Dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire, la réglementation protectrice des occupants s'applique même si une clause essaie d'y faire obstacle (Civ. 3^e, 4 février 2009, n° 07-20.980)

En revanche, dans ce cas, ce sera au locataire de prouver qu'il y habite de manière effective et permanente (là où il étudie et où il dort la plupart du temps) pour bénéficier de la protection des articles L.632-1 et suivants du CCH.

I. Recherche d'un logement :

Afin de faciliter sa recherche, le locataire peut passer par un marchand de listes pour qu'il lui fournisse une liste de biens disponibles sur le marché correspondant à ses souhaits. Plus généralement, le bailleur aura mandaté une agence immobilière pour rechercher un locataire et négocier un contrat de bail.

A. Le marchand de listes

Est-ce qu'un marchand de liste peut demander de l'argent avant de fournir effectivement cette liste ?

Il est strictement interdit pour les marchands de liste d'exiger le paiement avant la fourniture de la liste (art. 6.II de la loi du 2 janvier 1970, n° 70-9). Seulement, dans la pratique, les professionnels continuent souvent d'exiger un tel paiement, certainement parce qu'il est difficile de prouver de tels agissements. Il faut dans ce cas éviter de s'engager, et signaler ce comportement illicite à la DGCCRF (DDPP).

☑ Coordonnées DGCCRF : http://www.minefe.gouv.fr/directions_services/dgccrf/contact_ddpp.htm

La liste des logements fournie par l'agence ne correspond pas ou ne correspond que partiellement aux caractéristiques convenues, ou les renseignements qui y figurent sont erronés

En vertu d'un arrêt de la Cour de cassation du 30 octobre 2007, le marchand de listes a une « obligation d'accomplir parfaitement sa prestation consistant à fournir exclusivement une liste de biens disponibles correspondant à celui recherché par le cocontractant ». Il engage donc sa responsabilité dès lors qu'il présente une liste qui ne correspond pas aux critères du client (superficie, secteur...) et, *a fortiori*, si les renseignements sont erronés. Dans ce cas, il faut mettre en demeure l'agence de fournir une liste conforme aux stipulations contractuelles.

...ou la liste contient des biens indisponibles (déjà loués, défaut d'accord du propriétaire...)

En vertu de l'arrêt susvisé de la Cour de cassation, le marchand de listes a une « obligation d'accomplir parfaitement sa prestation consistant à fournir exclusivement une liste de biens disponibles correspondant à celui recherché par le cocontractant ». Le vendeur de listes est donc responsable en fournissant une liste de logements indisponibles, dès lors qu'ils le sont avant la délivrance de la liste. Dans ce cas, il faut mettre en demeure l'agence de fournir une liste conforme aux stipulations contractuelles.

Attention : le locataire ne peut refuser de payer tout ou partie du prix qu'en cas d'inexécution substantielle (un nombre important de propositions ne correspondent pas, sont indisponibles ou erronées) des obligations du marchand de listes.

La liste fournie ne contient que des logements proposés gratuitement sur des sites Internet

Des clients se plaignent régulièrement que les annonces proposées ne soit qu'une reprise d'annonces disponibles gratuitement sur Internet. Ce seul fait ne caractérise pas une faute du marchand de listes, pour autant que les logements soient disponibles ou qu'il ne garantisse pas une exclusivité sur les biens proposés au locataire.

B. Les frais d'agence immobilière

De plus, pour trouver un locataire, le bailleur a pu passer par une agence immobilière. Les honoraires afférents à cette prestation sont-ils récupérables sur le locataire ?

Si le locataire a signé un contrat de location qui indique qu'il s'engage à payer une certaine somme au titre de la négociation du contrat ou de la recherche du locataire ou de rédaction d'acte, alors il est tenu de la payer. En revanche, si rien n'est indiqué dans le contrat, rien ne pourra être facturé au locataire.

II. La conclusion du contrat

Le contrat doit revêtir la forme écrite (art. L.632-1 du CCH). S'il est fait oralement, les dispositions du CCH et du code civil s'appliquent quand même. Le contrat ne peut pas être inférieur à un an sauf à ce que le locataire soit étudiant, et dans ce cas il sera de neuf mois si le bailleur le souhaite (art. L.632-1 du CCH).

A. Les informations obligatoires

1) Les meubles du logement : pour qu'il y ait location meublée, il faut que le logement soit pourvu de tous les équipements nécessaires à une vie normale (appareils ménagers, literie, ustensiles de cuisine)... À ce titre, un inventaire est généralement annexé au bail.

Quelles sont les conséquences du défaut d'inventaire des meubles compris dans le logement ?

Dans ce cas, le bail pourra être qualifié de bail vide, sous réserve que ce soit l'habitation principale du locataire, dans la mesure où aucun inventaire n'est annexé. Il sera alors soumis à la loi de 1989 (cour d'appel de Paris, 18 mars 2008).

Attention : le locataire doit vérifier que le mobilier mentionné dans l'inventaire est bien présent au moment de l'état des lieux, sinon il sera présumé responsable de son absence à la restitution des lieux.

... Et si l'inventaire n'est pas exhaustif ?

Dans ce cas, le bailleur devra prouver que le mobilier non mentionné dans l'inventaire était présent au moment de l'entrée dans les lieux, et que des circonstances particulières ont justifié le caractère incomplet de l'inventaire telles que des relations amicales entre les parties (cour d'appel d'Agen, 25 mai 2009, Jurisdata n° 2009-377804). À défaut, le bail sera soumis à la loi de 1989.

Quels sont les meubles qui doivent être fournis ?

Ici, on parle de tous les meubles nécessaires à une jouissance normale. Les ustensiles de cuisine, literie, four, réfrigérateur, tables, chaises, placards... (Cass. civ. 3^e, n° 03-15128). En revanche, lave-vaisselle ou lave-linge peuvent ne pas être compris dans le logement.

On parle de meubles « suffisants pour les besoins de la vie quotidienne des locataires » (cour d'appel de Rennes, 4^e ch., 5 mars 1998).

2) Le dossier technique

– Un **DPE** (diagnostic de performance énergétique) doit être joint au contrat de location (art. L.134-3-1 et L.134-3 du CCH). Il indique le niveau de consommation énergétique du logement.

– Un **CREP** (certificat de risque d'exposition au plomb) si l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949 (art. L.1334-7 du code de la santé publique).

– Un **état des risques naturels et technologiques** dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques ou naturels ou de sismicité (se renseigner à la mairie du lieu où se situe le logement) [art. L.125-5 du code de l'environnement].

Attention : si le bailleur ne délivre pas ces diagnostics, il faut le mettre en demeure de le faire. À défaut de réponse, le locataire peut saisir la Commission départementale sur le logement.

3) Le loyer : il doit être fixé dans le contrat, sans quoi le contrat est susceptible d'être nul (art. 1709 C. civ.). Il peut être fixé librement. Si le contrat est verbal, le locataire pourra prouver le montant du loyer par une quittance ; à défaut, il faudra faire expertiser le bien loué pour dégager une valeur (art. 1716 C. civ.).

4) Le dépôt de garantie : pour qu'il soit exigible, le bailleur doit le stipuler dans le contrat de bail, ainsi qu'en déterminer le montant (en général, il correspond à deux mois de loyer hors charge).

B. Les clauses du contrat

La difficulté, c'est qu'aucun texte propre à ce type de location ne fixe une liste des clauses abusives. De plus, les textes généraux sur les clauses abusives (art. L.132-1, R.132-1 et suivants du code de la consommation) ne sont applicables que dans les contrats entre consommateurs ou non-professionnels et professionnels. En général, le contrat est passé entre un bailleur non professionnel et un locataire, ce qui rend difficile l'application de ces dispositions générales.

Pour qu'un contrat de location meublée puisse être protégé par la notion de clauses abusives, il faut que le bailleur :

- ait mis plusieurs biens en location ;
- de manière habituelle ;
- et un but lucratif ;
- même si ce n'est pas une profession.

Pour voir la liste des clauses abusives en matière de location meublée : **Recommandation de la Commission des clauses abusives** (n° 00-01 complétant la recommandation de location de locaux à usage d'habitation) BOCCRF du 22 juin 2000. <http://www.clauses-abusives.fr/recom/00r01.htm> (se référer uniquement aux clauses abusives insérées dans les chapitres I et III de la recommandation).

C. L'état des lieux d'entrée

Aucun état des lieux contradictoire n'est imposé par les textes à l'entrée du locataire dans les lieux. Donc, si rien n'est fait, le bailleur bénéficiera de la présomption de bon état de réparations locatives (art. 1731, C. civ.). Le locataire doit donc être très attentif, avant de signer le contrat de location, à ce qu'un état des lieux soit fait, et qu'il détaille bien l'état du logement.

Si le contrat prévoit une prise de possession à une date ultérieure à celle de la conclusion du contrat, il est conseillé de bien vérifier que le contrat prévoit l'établissement d'un état des lieux au moment de l'entrée en jouissance (surtout pas avant) et une visite des lieux avant de signer, car un contrat de location engage le locataire qui ne peut plus revenir en arrière.

Attention : en l'absence d'état des lieux, la présomption de bon état ne couvre que les réparations locatives. Ainsi, pour les réparations autres que locatives, le locataire n'aura pas à prouver que les éléments objet de ces réparations étaient en mauvais état au moment de la délivrance du logement pour obtenir une prise en charge de la part du bailleur. C'est au bailleur de prouver que cette réparation est due à une faute du locataire (défaut d'entretien ou de réparations locatives ou dégradations anormales).

La présomption de bon état ne concerne pas non plus les biens mobiliers qui garnissent le logement.

Si l'état des lieux est fait en été, comment s'assurer que le chauffage fonctionne ?

Il faut que le locataire exige du bailleur qu'il soit indiqué sur l'état des lieux que l'état du chauffage ne sera vérifié qu'au premier mois de la période de chauffe. Si ce n'est pas le cas, alors le locataire pourra demander à ce que le chauffage soit réparé au titre de l'obligation du bailleur de faire, au cours du bail, toutes les réparations autres que locatives (art. 1720, C. civ.).

Dans quelle mesure le bailleur peut-il demander au locataire de participer aux frais d'établissement de l'état des lieux ?

Faire un état des lieux amiable (entre le locataire et le bailleur) n'entraîne en principe aucun frais.

– *Si le contrat prévoit que le locataire supportera les frais pour l'établissement d'un état des lieux contradictoire et amiable*, et que le bailleur est un loueur professionnel, la clause serait potentiellement abusive (par analogie avec l'article 4k de la loi du 6 juillet 1989). Si le loueur est non professionnel, dans ce cas le locataire peut, *a priori*, invoquer l'obligation de bonne foi dans les relations contractuelles pour contester ces frais (art. 1134 alinéa 3 du code civil).

– *Si le bailleur décide de passer par un huissier*, le locataire n'a pas non plus à payer, même partiellement, les frais occasionnés pour établir l'état des lieux, sauf si le contrat le prévoit ; aucune obligation légale ne fait peser sur le locataire une obligation de participer à de tels frais (art. 1315 du code civil). S'il est indiqué dans le bail, et qu'il a été signé par le locataire, que l'huissier fera un état des lieux et que les frais seront partagés par moitié, alors le locataire sera tenu d'accepter le constat d'huissier et de participer aux frais. Si le contrat indique que tous les frais d'huissier seront à supporter par le locataire, on peut considérer qu'une telle clause rompt l'équilibre du contrat (art. 1135, C. civ.) et exiger que ces frais soient partagés.

– *Si le bailleur passe par une agence* pour l'établir, les frais occasionnés pour rémunérer l'agence ne peuvent incomber même par moitié au locataire dans la mesure où ni le contrat de bail ni la réglementation ne prévoient une telle obligation pour le locataire (art. 1315 du code civil). Si le contrat prévoit que le locataire supportera les frais pour l'établissement de l'état des lieux par une agence, d'un état des lieux contradictoire, et que le bailleur est un loueur professionnel, la clause est potentiellement abusive (par analogie avec l'article 4k de la loi du 6 juillet 1989). Si le loueur est non professionnel, et que le contrat indique la participation à ces frais, dans ce cas le locataire peut difficilement le contester. Si le contrat indique que tous les frais d'agence pour l'état des lieux seront à supporter par le locataire, on peut considérer qu'une telle clause rompt l'équilibre du contrat (art. 1135, C. civ.) et exiger que ces frais soient partagés.

D. La délivrance d'un logement décent et en bon état

Le bailleur doit délivrer un logement qui soit **décent** (art. 1719, C. civ., et art. 6 de la loi du 6 juillet 1989), mais également **en bon état de réparations** (art. 1720, C. civ. et art. 6a de la loi du 6 juillet 1989).

1) Un logement décent :

La location doit porter sur un logement décent (art. 1719, C. civ.), c'est-à-dire répondre à des caractéristiques précisées par un décret du 30 janvier 2002 ([Liste des critères du logement décent](#)). Le locataire peut envoyer une mise en demeure au bailleur de mettre le logement en conformité avec le décret et, s'il n'y a pas d'accord ou de réponse du bailleur dans le délai de deux mois, saisir la Commission départementale de conciliation afin qu'elle émette un avis (art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire peut aussi saisir directement le tribunal d'instance.

Attention : il est interdit de louer un logement situé dans des combles, des caves ou des sous-sols, quand bien même il répondrait aux normes de décence définies par le décret (art. L.1331-22 du code santé publique et CE, 4 mars 2011, n° 336243).

Si le locataire perçoit une aide au logement (l'APL, l'ALS ou l'ALF), il doit informer sa CAF s'il n'arrive pas à trouver d'accord avec le bailleur sur la mise en conformité, sans quoi il risque la suspension des

aides (art. L.831-3 du code de la Sécurité sociale pour l'ALS, art. L.542-2 pour l'ALF, et art. L.351- 1 et suivants pour l'APL).

2)...et en bon état de réparations de toutes espèces :

Selon l'art. 1720 al. 1, C. civ., le bailleur doit remettre au locataire un logement en bon état de réparations, quelle que soit la nature des réparations, même locatives.

Le locataire peut envoyer une mise en demeure au bailleur de faire les réparations nécessaires et, s'il n'y a pas d'accord ou de réponse du bailleur dans le délai de deux mois, saisir la Commission départementale de conciliation afin qu'elle émette un avis (art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire peut aussi saisir directement le tribunal d'instance.

La prise de possession, effectuée en été, n'a pas permis de déceler les problèmes de fonctionnement du chauffage. L'état des lieux ne disant rien là-dessus, est-ce que je peux demander à mon bailleur la réparation de l'installation ?

Si la panne peut-être réparée par le remplacement d'une petite pièce alors le locataire sera tenu d'effectuer ce remplacement, à ses frais, sauf à ce qu'il prouve que la pièce était déjà défectueuse au moment de l'entrée dans les lieux. En effet, la Cour de cassation a clairement indiqué qu'un état des lieux ne fait foi que jusqu'à preuve du contraire (Cass. 3^e civ., 23 mai 2002, n^o 00-13144), donc l'état des lieux peut être contesté même s'il a été fait contradictoirement.

En revanche, si c'est une grosse panne, alors c'est au bailleur de prendre en charge les travaux nécessaires, même si l'état des lieux mentionne qu'il est bon état.

Le locataire peut envoyer une mise en demeure au bailleur de faire les réparations nécessaires et, si il n'y a pas d'accord ou de réponse du bailleur dans le délai de 2 mois, saisir la Commission départementale de conciliation afin qu'elle émette un avis (art. 20-1 Loi 6 juillet 1989).

Est-ce qu'une clause du contrat peut prévoit de mettre à la charge du locataire des travaux de remise en état du logement ?

Oui, dès lors que le logement est décent, mais qu'il n'est pas en bon état de réparation (sols délabrés, portes de placard cassées...), le contrat peut prévoir que le locataire prendra en charge les travaux nécessaires à la remise en état du logement. Mais une telle clause ne saurait être valable si aucune contrepartie (diminution du loyer ou absence de loyer pendant un certain délai) n'est prévue au profit du locataire (art. 6a de la loi du 6 juillet 1989).

III. La vie du contrat

Le locataire est, tout au long du contrat, tenu de payer des charges (a) et de procéder à toutes les réparations locatives (b). Le bailleur doit exécuter toutes les autres réparations et assurer la jouissance paisible du logement.

A. Les charges et les réparations locatives

1) Les charges locatives :

Quelles sont les charges dont le locataire doit répondre ?

Aucune liste ne fixe ces charges, aucun texte régissant les meublés n'y fait référence. C'est donc que leur fixation est libre, le contrat pouvant prévoir une liste de charges au-delà de ce que prévoit le décret de 1987 en ce qui concerne les locations vides.

Si rien n'est indiqué dans le contrat, le loyer est donc présumé toutes charges comprises, puisque, à défaut de clause, aucun droit n'est reconnu au bailleur pour récupérer ces charges dites locatives.

Est-ce que le contrat peut prévoir une provision sur charges ?

Oui, mais il faut dans ce cas que le contrat indique une liste de charges auxquelles le locataire sera tenu. Le locataire pourra exiger une régularisation annuelle, même si le contrat ne prévoit rien (car c'est une règle d'usage, art. 1160 C. civ. + Cour d'appel de Paris, 16^e ch., sect. A, 30 juin 2004 : AJDI 2004 p. 806.), et pourra exiger une justification de l'arriéré de charges réclamé (art. 1315, C. civ.).

Est-ce que le bailleur peut réclamer au titre des charges un forfait ou un pourcentage du loyer ?

Oui, car il n'y a pas d'obligation que les charges correspondent à un service effectivement rendu au locataire. Il faut pour cela stipuler expressément le montant du forfait exigé ou du pourcentage dans le contrat. Dans ce cas, le bailleur ne pourra pas demander au locataire plus que ce qui est prévu pour le forfait ou le pourcentage.

Est-ce que le contrat peut indiquer que le locataire devra supporter toutes les charges ?

Si le contrat prévoit que le locataire devra payer toutes les charges, celles-ci n'étant pas détaillées, le locataire n'aura en fait à payer que les charges dites récupérables, énumérées dans l'annexe du décret du 26 août 1987 n° 87-713 (cour d'appel de Versailles, 12^e ch., sect. 1, 3 avril 1997, Jurisdata n° 1997-040947).

2) Les réparations locatives :

Les réparations à la charge du locataire sont dites locatives, mais toutes les autres réparations, qui ne sont donc pas locatives, doivent être effectuées par le bailleur (art. 1720 al. 2, C. civ.) pendant toute la durée du bail.

Quelles sont les réparations locatives ?

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. L'article 1754 C. civ. fixe une liste, mais elle est obsolète et lacunaire.

Pour déterminer si la réparation incombe au bailleur, le montant du devis est un bon indicateur : plus il sera élevé, plus il sera potentiellement à la charge du bailleur.

Le contrat peut prévoir l'application du décret du 26 août 1987 n° 87-712, qui fixe une liste plus exhaustive que celle de l'article 1754 du code civil.

Un accord a été conclu, en novembre 1975, sous l'égide de la Commission permanente pour l'étude des réparations locatives, dite commission Delmon, mais qui ne semble avoir qu'une valeur indicative comparable à celles des usages locaux (ce sont les « accords Delmon »). L'article 1160 Code civil permet d'invoquer cet accord, si le contrat n'y déroge pas explicitement.

[Voir la liste des réparations locatives](#)

En revanche, toutes les réparations autres que locatives, dues à un usage normal, doivent être effectuées en cours de bail par le bailleur (art. 1720 al. 2, C. civ.).

Attention : le locataire n'est jamais tenu des réparations qui sont dues à la vétusté (résultant de l'usure normale des lieux à partir d'un certain nombre d'années d'occupation), ou à un cas de force majeure (exemple : tempête) [art. 1755, C. civ.].

Dans quelle mesure peut-on invoquer la vétusté pour contester la prise en charge des réparations locatives ?

Dès lors que la réparation est due à l'usure normale résultant de l'usage prolongé des lieux sans aggravation de cette usure par le fait du locataire, alors elle ne doit pas lui incomber (art. 1755, C. civ.). Il est d'usage de fixer à cinq années la durée moyenne d'occupation au-delà de laquelle les travaux de rénovation doivent être considérés comme inhérents à l'usure des lieux et de leurs équipements (tribunal d'instance de Puteaux, 1^{er} octobre 1996).

Est-ce que je suis tenu des détériorations qui ont lieu après treize années d'occupation, alors que le bailleur n'a pas fait de travaux de conservation tout au long de la durée de mon bail ?

Dès lors que le locataire restitue les lieux à l'état d'usage (aucun défaut d'entretien, pas de dégradation anormale résultant des états des lieux) après un certain nombre d'années (à partir de dix ans d'occupation environ) et que le bailleur n'a pas fait de travaux tout au long de la durée d'occupation, il ne sera pas présumé responsable des détériorations constatées (c'est-à-dire qu'il n'aura pas besoin de prouver la vétusté, c'est au bailleur de prouver le défaut d'entretien du locataire s'il veut lui imputer le coût de la réparation) [Cass. 3^e civ., 13 octobre 2009, n° 08-17849].

Il est souhaitable que le locataire et le bailleur annexent au contrat une grille de vétusté afin d'éviter toute difficulté quand à l'application de cette notion ([exemple de grille de vétusté](#)).

Est-ce qu'une clause peut prévoir que le locataire doit prendre à sa charge des grosses réparations (ou des réparations non locatives) ?

Si le bailleur est un loueur professionnel, une telle clause est considérée comme abusive (dans ce sens, tribunal de grande instance de Chambéry, 4 février 1997). Si le bailleur n'est pas un loueur professionnel, le locataire peut *a priori* invoquer la notion d'abus manifeste, mais l'issue judiciaire est plus aléatoire. Il faut donc bien vérifier quelles sont les réparations qui sont mises à la charge du locataire par le contrat.

Est-ce que le remplacement d'un robinet incombe au locataire ?

Ce n'est pas une réparation locative (Rép. min. n° 15538 Q, JOAN, 22 août 1994), toujours sous réserve que le locataire n'ait pas commis de faute.

En revanche, la réparation d'une fuite d'eau, du fait d'un défaut d'étanchéité du joint, serait à la charge du locataire, car le remplacement des joints est une petite réparation. L'obligation du locataire ne saurait aller au-delà du remplacement des petites pièces : joints, clapets (*accord Delmon, novembre 1975*)...

B. Le loyer et la quittance

1) Les évolutions loyer :

Il est fixé librement entre les parties. Une fois déterminé, il ne pourra plus augmenter que dans deux cas seulement (art. L.632-1 du CCH).

– Si le locataire et le bailleur se mettent d'accord à l'issue d'une période de un an sur un nouveau montant de loyer : ici, le bailleur peut proposer au locataire, par le biais d'une LRAR trois mois avant l'échéance du contrat, un nouveau montant de loyer. Cette demande n'est pas subordonnée à ce que le loyer pratiqué soit manifestement sous-évalué.

Est-ce que, si le locataire refuse l'augmentation proposée par le bailleur, ce dernier pourra résilier le contrat ?

Non, plus depuis la réécriture de l'art. L.632-1 du CCH par la loi de 2005, qui ne permet au bailleur de résilier le contrat que dans trois cas seulement : en cas de vente du logement, de reprise du logement ou en cas de motif légitime et sérieux. Le refus du locataire d'accepter l'augmentation n'étant pas *a priori* un motif légitime et sérieux, le refus de renouvellement par le bailleur ne sera pas possible.

– S'il est prévu une clause d'indexation dans le contrat (c'est-à-dire une clause qui fait varier le loyer en fonction de l'indice de référence des loyers IRL) : pour faire jouer cette clause, il faut un indice de référence (indice du 1^{er} trimestre, 2^e trimestre...) ; s'il n'est pas prévu clairement dans le contrat, alors on appliquera le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. Cette révision se fait à la date prévue par le contrat ; si rien n'est prévu, alors ce sera à la date anniversaire du contrat.

Pour calculer l'indexation du loyer :

Loyer × (Indice de référence de l'année en cours/Indice de référence de l'année précédente) =
Nouveau loyer

Pour consulter l'évolution de l'IRL : http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp

Est-ce qu'en cas de baisse de l'indice, je peux exiger de mon bailleur une diminution du loyer ?

Oui, mais à plusieurs conditions :

- l'indexation sur l'IRL doit être inscrite dans le bail ;
- le bail doit mentionner la « révision » ou « l'indexation » du loyer selon l'IRL. S'il parle « d'augmentation en fonction de l'IRL », ou de « révision à la hausse selon l'IRL », aucune baisse ne pourra être appliquée ;
- enfin, le locataire doit demander la révision. Selon la loi, « l'indexation intervient à la date convenue entre les deux parties ». À partir du moment où soit le locataire, soit le propriétaire bailleur en fait la demande, l'indexation est obligatoire. Si tel n'est pas le cas, le loyer ne change pas.

Est-ce que le bailleur peut procéder à l'indexation rétroactive des loyers et en exiger le paiement au locataire ?

Oui, si le bailleur n'a pas procédé à la révision du loyer pendant le bail, il peut demander le paiement rétroactivement des augmentations non réclamées, en revenant jusqu'à cinq ans maximum en arrière (art. 2224, C. civ.).

En cas de vente du logement loué, est-ce que la créance de loyers et celle résultant de l'inexécution de l'indexation par l'ancien bailleur se transmettent avec le bien loué ?

Non. Cette action garde toute son utilité pour l'ancien bailleur qui doit pouvoir continuer à réclamer les loyers arriérés, remontant à l'époque où il était propriétaire, le nouveau bailleur n'ayant, quant à lui, que le droit de réclamer les loyers échus (ainsi que l'indexation de ces loyers) depuis qu'il est propriétaire du bien (cour d'appel de Paris, 6^e ch., sect. B, 10 avril 1986).

Dans quel cas puis-je décider de suspendre mon loyer ?

Les seuls cas où les juges ont considéré que la suspension de loyer était possible sont ceux où les lieux loués étaient devenus inhabitables (cour d'appel de Nîmes, 3 mai 2001, ou cour d'appel de Colmar, 16 juin 2008).

Exemple : les plafonds du logement présentaient des traces d'infiltrations, les murs étaient fissurés en divers endroits, la fosse septique était apparente et fissurée, à tel point qu'elle suintait et entraînait une odeur nauséabonde ; enfin la chaudière à charbon était en mauvais état et se trouvait également fissurée.

Exemple : victime d'un dégât des eaux rendant les lieux inhabitables.

De plus, avant toute suspension, il faut que le locataire ait mis en demeure le bailleur de faire les travaux de réparation.

Attention : il n'est pas conseillé de décider de suspendre les loyers sans l'accord du juge, car tant que ce dernier ne s'est pas prononcé, on ignore si l'état du logement justifie cette suspension.

2) La délivrance de la quittance :

Chaque fois que le locataire s'est acquitté de son loyer, le bailleur est tenu, si le locataire en fait la demande, de lui remettre une quittance pour le loyer payé. En revanche, si le locataire ne l'a pas payé intégralement, le bailleur doit lui adresser un reçu (art. 11 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977).

Est-ce que le bailleur peut me faire payer une somme pour la remise de la quittance ?

En principe, cela doit être gratuit. Si le contrat stipule que la remise est payante, la clause sera réputée abusive si le loueur est un professionnel (par analogie avec l'art. 4p de la loi du 6 juillet 1989). Si le bailleur est un loueur non professionnel, la clause pourrait être attaquée sur la notion d'abus manifeste, mais dans ce cas l'action est plus aléatoire.

C. La jouissance paisible du logement

Le bailleur est tenu d'assurer la jouissance paisible du logement (art. 1719, C. civ.) : cette obligation rejoint l'obligation du bailleur de procéder aux réparations tout au long du bail (art. 1720, C. civ.), dès lors qu'elles ne sont pas de nature locative, mais son champ est beaucoup plus large car elle porte aussi sur les éléments troublant la jouissance et qui trouvent leur origine dans les parties communes (dans le cas où la location est sise dans une copropriété).

L'ascenseur de la copropriété est en panne depuis longtemps et le bailleur ne fait rien. N'en est-il pas responsable ?

Si, le bailleur manque dans ce cas à son obligation de jouissance paisible (art. 1719, C. civ.) si ce dernier n'a effectué aucune démarche auprès du syndicat de copropriétaires pour tenter d'y remédier (cour d'appel de Paris, 20 mai 1999).

Dans mon immeuble, il y a beaucoup de bruit du fait des voisins, est-ce que je peux demander à mon bailleur de faire cesser ces troubles ?

Le bailleur ne répond pas des nuisances sonores occasionnées par les voisins dès lors que ces voisins ne sont ni les locataires ni les préposés (entrepreneur, gardiens...) du bailleur (Cass. 3^e civ., 15 octobre 2008, n° 07-13971). Si le locataire est dans une copropriété et que le bruit vient d'un autre copropriétaire, le bailleur ne sera pas tenu responsable des bruits que ce copropriétaire occasionne. Si le locataire est dans une maison individuelle et que l'auteur du trouble est le voisin de

la maison louée, alors le bailleur ne sera pas non plus responsable. Dans ce cas, il faut agir à l'encontre de l'auteur des nuisances sonores sur le fondement du trouble anormal de voisinage (art. 544, C. civ.).

En contrepartie, le locataire s'engage à user de la chose louée en fonction de l'usage qui a été prévu par le contrat ou par la destination de l'immeuble : c'est-à-dire ne pas transformer les lieux sans autorisation du bailleur, exercer dans les locaux une activité commerciale alors que la location a été faite dans le but d'un usage exclusif d'habitation...

D. La sous-location et l'hébergement

→ La sous-location : selon l'article 1717 C. civ., le locataire « a le droit de sous-louer, et même, de céder son bail à un autre si cette faculté ne lui a pas été interdite ».

Donc le principe c'est la liberté de céder ou sous-louer le bail, sauf à ce qu'une clause expresse du contrat interdise au locataire de le faire.

→ En ce qui concerne l'hébergement, c'est un droit qui ne pourrait pas être limité par une clause du contrat : selon la Cass. 3^e civ., 22 mars 2006, n^o pourvoi 04-19349, « les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches ». Elle vise l'art. 8-1 CEDH pour fonder sa décision (droit de jouir librement de son domicile). Donc si une clause du contrat peut interdire d'héberger des personnes (tiers au contrat de location), cette interdiction ne pourra pas concerner des proches (familles, conjoint, concubin notoire...).

IV. La fin du bail

Le principal cas de fin du bail a lieu dans le cadre d'un congé par l'une ou l'autre des parties (A) ; dans ce cas, il y a un préavis à respecter. Dans tous les cas où le bail est résilié, il emporte une obligation pour le locataire de restituer les lieux, et pour le bailleur de restituer le dépôt de garantie (B).

Attention : en cas de décès du locataire, le bail est transféré de plein droit à ses héritiers (art. 1742, C. civ.).

A. Le congé

Le congé doit être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception. qu'il émane du bailleur ou du locataire.

1) Le congé délivré par le bailleur

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'issue d'une période de un an après le début de la location. Il faut pour cela que, trois mois avant la fin de l'année de location, il envoie au locataire un congé. À défaut, le bail sera reconduit tacitement pour un an.

Attention : si le locataire est étudiant, le bailleur a pu prévoir une durée de bail de seulement neuf mois. Dans ce cas, le bailleur n'aura pas à envoyer un congé au locataire, qui devra quitter les lieux à l'issue de cette période de neuf mois. Mais si le bailleur n'a pas clairement stipulé cette durée limitée dans le contrat, alors le bail est de un an à tacite reconduction.

Le bailleur ne peut pas donner congé librement. Il ne peut donner congé que dans **trois cas** :

a) En cas reprise : c'est-à-dire que le bailleur décide d'habiter le logement, d'en faire sa résidence principale et cela de manière effective.

b) En cas de vente du logement : le bailleur qui décide de vendre son logement peut donner congé à son locataire au moins trois mois avant l'échéance du bail.

Est-ce que le locataire bénéficie d'un droit de préemption ?

La loi du 31 décembre 1975 prévoit deux cas où le locataire bénéficie d'un droit de préemption :

– droit de préemption en cas de vente d'un lot de copropriété (art. 10) : il s'applique à tous les titulaires de baux à usage d'habitation principale ou de baux à usage mixte. Mais il joue uniquement suite à la première vente suivant la mise en copropriété de l'immeuble. Ce droit de préemption est toutefois exclu lorsque l'immeuble a été placé dès le départ sous le régime de la copropriété (VEFA...). Le locataire ne reçoit pas un congé mais une offre, c'est toujours un délai de deux mois pour accepter suite à la notification de l'offre, et s'il accepte, il a deux ou quatre mois pour réaliser la vente ;

– droit de préemption en cas de vente d'un immeuble entier (art. 10-1) : il couvre tous les baux d'habitation et, par ailleurs, il concerne tous les propriétaires (plus étendu que dans les accords collectifs) dans l'hypothèse où ils décident de vendre un immeuble entier portant sur plus de 10 logements. Le locataire a quatre mois pour accepter l'offre.

c) En cas de motif légitime et sérieux : si le locataire n'a pas rempli une ou plusieurs de ses obligations locatives (impayé de loyer ou de charges, troubles anormaux de voisinage...).

Mais cela peut aussi être pour une raison non imputable au locataire telle que des travaux de rénovation ou de transformation des lieux loués, sous réserve que ces travaux soient justifiés au moment de la délivrance du congé (demandes d'autorisation d'urbanisme, détail du projet...) et qu'ils soient sérieux (le projet revêt un caractère pertinent, nécessaire...). À titre d'exemple, un bailleur peut demander le départ du locataire s'il décide de réunir deux chambres de service pour en faire un studio dès lors que le projet présenté est suffisamment justifié et détaillé, le congé étant dans ce cas légitime (cour d'appel de Paris, 27 mars 2008). En revanche, le motif n'a pas été considéré comme légitime et sérieux et ne justifie pas le congé lorsqu'il est délivré en vue de rattacher la chambre occupée par le preneur à un appartement de cinq pièces qui la jouxte (cour d'appel de Paris, 2 mai 1994).

La clause résolutoire

Le bailleur peut prévoir une clause dans le contrat qui tend à résilier le bail de manière automatique lorsqu'il y a un manquement du locataire à l'une de ses obligations.

En matière de location meublée, le bailleur peut prévoir une clause résolutoire pour n'importe quel manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles ou légales dès lors que le manquement est clairement précisé dans la clause. En revanche, si le bailleur est un loueur professionnel, une clause qui prévoit la résiliation de plein droit du bail pour des manquements autres que le non-paiement du loyer ou des charges, le défaut de souscription d'une assurance locative, ou pour trouble anormal de voisinage serait considérée comme abusive (par analogie avec l'article 4g de la loi du 6 juillet 1989).

Est-ce que le bailleur peut se prévaloir de la clause résolutoire sans faire de démarches préalables auprès du locataire afin d'obtenir le paiement des loyers ?

Il n'y a pas de texte qui impose un délai entre la mise en jeu de la clause résolutoire et la survenance de l'événement (l'impayé de loyer). Mais la résiliation du bail du fait de la mise en jeu de la clause ne pourra être acquise en faveur du bailleur qu'après une mise en demeure du locataire de s'exécuter

(Civ. 1^{re}, 3 février 2004), et entre cette mise en demeure et la résiliation du bail, un délai raisonnable (deux à trois semaines minimum) doit s'être écoulé.

La mise en demeure doit clairement indiquer le manquement et ce qu'il faut faire pour y remédier tel que payer le loyer du (date), détails des travaux à effectuer...

2) Le congé délivré par le locataire

Le locataire bénéficie d'un droit de donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de un mois.

Est-ce que le locataire peut donner congé même la première année de la location ?

Oui, dès le premier mois même de location, le locataire peut donner congé au bailleur. Toute clause contraire dans le contrat de bail serait nulle (Cass. civ. 3^e, 6 avril 2005).

Est-ce que la lettre recommandée est obligatoire ?

Non, ce n'est pas prévu par le texte, mais il est vivement conseillé de donner congé par lettre recommandée avec avis de réception pour avoir une preuve sérieuse de la date du congé. En effet, le congé commencera à courir à compter de l'accusé de réception.

Et si le bailleur ne réceptionne pas la lettre, est-ce que le délai court quand même ?

La date de réception de la lettre recommandée doit s'entendre du jour de la première présentation (cour d'appel de Paris, 13 mai 1993). C'est donc que si le bailleur ne réceptionne pas la lettre mais qu'elle lui a été présentée (date du passage de la Poste), alors c'est cette date qui fera courir le délai de un mois de préavis, sauf à ce qu'elle soit envoyée à la mauvaise adresse.

B. La restitution des lieux

Elle se traduit par la remise des clés et l'établissement d'un état des lieux de sortie en principe (mais il n'est pas obligatoire).

1) La remise des clés :

Si le locataire ne rend pas les clés à la fin du préavis, il sera susceptible de devoir une indemnité d'occupation au bailleur et en plus, il pourra continuer à être responsable des dégradations et des pertes qui surviendraient pendant qu'il détient les clés.

Est-ce que le locataire doit des indemnités pour avoir conservé un double des clés ?

Oui. Ce sont tous les jeux de clés que détient le locataire qui doivent être restitués au bailleur, sans quoi le locataire risque de devoir des indemnités au bailleur pour maintien dans les lieux, et cela même si le locataire n'occupe plus effectivement les lieux (Cass. civ. 3^e, 17 juillet 1997).

Est-ce que le locataire peut remettre les clés au gardien de l'immeuble où se situe le logement ?

Oui (cour d'appel de Paris, 20 novembre 1997), mais ce n'est pas conseillé, car il y a un risque que les juges considèrent que le gardien n'avait pas mandat pour les recevoir.

La remise des clés se fait soit en mains propres, soit par le biais d'une LRAR.

L'état des lieux de sortie doit mentionner qu'il y a remise des clés ; si ce n'est pas le cas, le locataire doit exiger que cela soit mentionné, car c'est au locataire qu'il incombe de prouver qu'il a bien remis les clés en mains propres au bailleur.

2) L'état des lieux de sortie :

Il n'est pas obligatoire. Le bailleur a tout intérêt à établir un état des lieux de sortie, sans quoi il ne pourra pas prouver qu'il y a des dégradations ou que des réparations n'ont pas été faites par le locataire.

C'est en effet par la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie que les réparations imputables au locataire pourront être détectées : le bailleur ne pouvant pas s'introduire dans le logement en cours de bail, il ne pourra pas vérifier l'état du logement avant la fin du bail et l'établissement de cet état des lieux.

Un inventaire à la sortie des lieux peut être fait afin de déterminer le mobilier manquant ou dégradé.

C. La restitution du dépôt de garantie

Aucun texte régissant les meublés ne prévoit un dépôt de garantie, c'est le contrat qui prévoit l'obligation pour le locataire de le fournir au moment de la conclusion du contrat.

Dans le cas où le contrat prévoit un dépôt de garantie, il faut que le montant soit clairement indiqué dans le contrat (en général il est de deux mois de loyer hors charge).

Dans quel délai doit être restitué le dépôt de garantie ?

Aucun texte ne précise non plus de délai. On peut juridiquement estimer qu'il doit être restitué sans délai dès lors que rien ne justifie sa rétention en vertu de l'article 1937 C. civ. Si le bailleur tarde à le rendre après la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux, il faut que locataire le mette en demeure et indique un délai de deux semaines maximum.

Le bailleur doit-il justifier de retenues effectuées sur le dépôt de garantie ?

Mais le bailleur a le droit de retenir sur ce dépôt les sommes afférentes aux dégradations, aux pertes, aux réparations locatives non faites, aux loyers ou charges non payés. Il faut que les retenues soient justifiées, sur le fondement de l'article 1315 C. civ., pour qu'elles puissent être imputées sur le dépôt de garantie, c'est-à-dire :

- que le bailleur puisse prouver qu'elles correspondent à des frais imputables aux locataires : comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie qui fait apparaître des dégradations anormales, des pertes, un défaut d'entretien ou des loyers/charges impayés ;
- que le bailleur puisse prouver que le montant correspondant à ces frais est justifié. Le bailleur n'a pas l'obligation de fournir des factures pour justifier du montant, de simples devis suffisent (Civ. 3^e, 25 janvier 2006, n° 04-20726). Mais rien n'empêche le locataire de contester le devis en apportant d'autres devis contradictoires.