

LOCATIONS IMMOBILIÈRES

Pascale
CLERC-FÖECHTERLIN

en poche
8^e édition 2024

À jour de toutes les
dispositions législatives
et réglementaires
applicables en 2024

- Locataires/Propriétaires : les points clés pour se protéger lors de la signature d'un contrat de location

LOCATIONS IMMOBILIÈRES

Pascale
CLERC-FÖCHTERLIN

en poche
8^e édition 2024

À jour de toutes les
dispositions législatives
et réglementaires
applicables en 2024

Du même auteur, chez le même éditeur :

- L'essentiel du Droit immobilier,
13^e éd. 2023-2024, coll. Les Carrés Rouge.

Pascale Clerc-Foechterlin, juriste de formation et d'expérience, enseigne le droit immobilier dans plusieurs écoles spécialisées notamment dans les métiers de l'immobilier et organismes de formation à Montpellier.

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr



© 2024, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297267007
ISSN 1962-6428
Collection En Poche

Imprimé en France par Offset 5,
85150 Les Achards
Dépôt légal : Janvier 2024



Sommaire

1	La location d'habitation nue ou mixte professionnelle.....	4
2	La location meublée	19
3	La location meublée de tourisme	23
4	La location HLM	25
5	La location professionnelle.....	29
6	La location commerciale	31
7	La location loi du 1 ^{er} septembre 1948	36
8	La location rurale.....	39
9	La location Code civil	41
10	Annexe : Réparations locatives.....	44
11	Annexe : Charges locatives	46

LA LOCATION D'HABITATION NUE OU MIXTE PROFESSIONNELLE

Depuis le 01/01/2020, les tribunaux d'instance et de grande instance ont fusionné pour former **le tribunal judiciaire (TJ)**.

Est créé **le Juge des contentieux de la protection lequel est saisi des litiges relatifs aux baux d'habitation**, qui relevaient autrefois de la compétence exclusive des tribunaux d'instance.

Par ailleurs, depuis le 01/10/2023 (D. 11 mai 2023), **la tentative de résolution amiable devient obligatoire** auprès de conciliateurs de justice, pour certains litiges, avant de saisir le tribunal judiciaire. Cela concerne les demandes de versement d'une somme inférieure à 5 000 €, les demandes liées aux troubles anormaux du voisinage, et celles relatives au bornage, au curage de fossés et canaux, aux distances de plantations ou à l'élagage d'arbres.

FORMATION CONTINUE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Un décret du 14 octobre 2020 a modifié l'obligation de formation continue des professionnels de l'immobilier.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, dans les 42h de formation continue destinées notamment aux agents immobiliers, doivent être inclus au moins **2h de formation portant sur la non-discrimination à l'accès au logement** et au moins **2h portant sur les autres règles déontologiques**.

LOI APPLICABLE

La location d'habitation nue ou à usage mixte professionnelle est une location à **usage d'habitation stricte ou à usage mixte, c'est-à-dire permettant l'habitation et l'exercice d'une activité professionnelle** (professions libérales uniquement ou assimilées). Le logement doit être occupé à titre de résidence principale, c'est-à-dire au moins **8 mois par an**.

Cette location est régie par **la loi Mermaz du 6 juillet 1989** modifiée notamment par la loi **Climat et Résilience** (22/08/2021, Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience) afin de lutter contre les passoires énergétiques. Cette loi met en place de nouvelles mesures pour les propriétaires et les copropriétés dans le but d'encourager la rénovation énergétique des logements. À noter que s'agissant des annonces immobilières de location, en plus de l'étiquette énergétique, elles doivent afficher, de façon lisible et en couleur, depuis le 1^{er} juillet 2021 **l'étiquette climat du logement à louer (ou à vendre)**. Cette information renvoie à la performance du bien selon la classe d'émission de gaz à effet de serre. Si non respect, amendes à l'encontre des professionnels et des particuliers. Depuis le 1^{er} janvier 2022, les annonces de location doivent indiquer en outre le montant des dépenses théoriques annuelles des charges énergétiques (chauffage, eau chaude, refroidissement, éclairage, etc.). Ces informations, déjà mentionnées dans le DPE, doivent apparaître dans le bail de location.

Enfin, dès 2028, les annonces consacrées aux logements énergivores, dont la consommation excède le seuil de 330 kilowattheures/m²/an, devront porter la mention « Logement à consommation énergétique excessive ». Si ces mentions ne sont pas respectées, des amendes peuvent être prononcées à l'encontre des professionnels et des particuliers.

■ DÉCLARATION PRÉALABLE OU AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

La commune qui le souhaite peut demander que certains logements dégradés et non décents mis en location et situés dans une zone délimitée (sauf logements sociaux ou conventionnés) fassent l'objet d'une **déclaration de mise en location**. Les propriétaires devront remplir un formulaire-type et annexer le dossier de diagnostic technique à la déclaration. Il s'agit là d'une simple déclaration. Dans les mêmes conditions, la commune peut aussi délimiter des zones soumises à **autorisation préalable de mise en location**. Cette autorisation préalable ne s'applique qu'aux territoires fortement touchés par un habitat dégradé ou non décent, et doit être annexée au bail.

Ces obligations ne s'appliqueront ni aux locations touristiques, ni aux baux commerciaux, ni aux contrats renouvelés ou reconduits.

■ HONORAIRES DE LOCATION

Les honoraires de mise en location par un professionnel sont à la charge du bailleur à l'exception de quatre prestations que les agents immobiliers doivent facturer conjointement au bailleur et au locataire :

- **la visite du logement**
- **la rédaction du bail**
- **la constitution du dossier**
- **la réalisation de l'état des lieux**

Le montant imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur. Les trois premières prestations sont plafonnées selon trois zones : 12 € TTC le m² en « zone très tendue » ; 10 € le m² en « zone tendue » ; 8 € le m² sur le reste du territoire.

S'y ajoutent 3 € le m² pour la réalisation de l'état des lieux, partout en France.

■ BAIL TYPE ET NOTICE D'INFORMATION

Un bail numérique

La loi *Élan* (23/11/2018) a donné naissance au **bail numérique** et son utilisation devait être obligatoire depuis le 24 avril 2020, mais la crise sanitaire en a décidé autrement. Il est toutefois possible d'utiliser un bail numérique mais qu'il soit en version papier, ou en version dématérialisée, le contrat de bail doit contenir exactement les mêmes informations. Il n'y a donc que le support qui diffère.

Pour les annexes, la dématérialisation est également prévue avec un envoi des documents légaux par la voie digitale de son choix.

La signature électronique fait l'objet d'une vraie sécurisation avec l'intervention d'acteurs reconnus sur le marché.

Les informations contenues devront être transmises à l'ANIL (Agence Nationale d'Information Logement), ce qui lui permettra d'avoir des données précises sur l'état du parc locatif privé.

Un bail type de location à usage de résidence principale a été défini par décret du 29 mai 2015 et est obligatoire depuis le 1^{er} août 2015.

Sont concernées	Ne sont donc pas concernées
- les locations nues à usage d'habitation principale ou mixte ; - les colocations à bail unique ; - les locations meublées autres que les locations de tourisme ou de courte durée.	- les locations HLM ne faisant pas l'objet d'une convention APL ; - les locations saisonnières ; - les locations professionnelles ; - les colocations avec plusieurs baux entre locataires et bailleur ; - les locations dans le cadre d'un bail mobilité.

Ce modèle n'exclut pas la possibilité pour les parties d'inclure d'autres clauses à condition qu'elles soient conformes à la législation en vigueur.

Enfin la loi autorise le locataire à exiger du bailleur un bail conforme au modèle type sous peine d'action judiciaire.

Une notice d'information obligatoire doit être annexée au bail type lors de sa signature. Elle est destinée à informer les parties de leurs droits et obligations et des possibilités de conciliation et de recours pour régler leurs litiges. Une nouvelle notice a été définie dans un arrêté du 16 février 2023 qui précise par exemple l'encadrement du niveau des loyers dans certaines communes en zone tendue, le gel des loyers des logements énergivores ou encore la décence énergétique.

■ CO-TITULARITÉ DU BAIL

Si le logement loué par des époux constitue **le logement familial**, quel que soit leur régime matrimonial, celui-ci est réputé appartenir aux deux époux qui sont alors co-titulaires du bail de par leur mariage, cela même si un seul a signé le bail avant le mariage (C. civ., art. 1751).

Dans le cadre d'un pacs, si un seul partenaire a signé le bail, la cotitularité s'applique à condition que les partenaires pacsés fassent la demande conjointe à leur propriétaire bailleur qui ne peut refuser.

En cas de décès de l'un des époux ou d'un des partenaires du pacs, le conjoint ou le partenaire pacsé survivant, co-titulaire du bail, dispose d'un droit exclusif sur le bail sauf s'il y renonce expressément.

■ CLAUSES DU BAIL

■ Clauses obligatoires

Doivent figurer :

- le nom et l'adresse du propriétaire et du locataire ;
- la description du logement et des annexes (cave, garage...) ;
- la destination du logement : à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel ;
- la durée de la location et sa prise d'effet ;
- la surface du logement et si la surface réelle est inférieure de plus de 1/20^e à celle mentionnée dans le bail, le locataire peut demander au bailleur une diminution du loyer proportionnelle à l'écart, si besoin en justice ;
- les locaux à usage privatif dont le locataire possède la jouissance exclusive ;
- le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le complément de loyer éventuel ;
- le loyer payé par le précédent occupant ainsi que la date du dernier versement, quand cet occupant a quitté les lieux moins de 18 mois auparavant ;
- le montant et la nature des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier bail ou le renouvellement du bail ;
- le montant et les termes du loyer ainsi que sa révision si elle est envisagée ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- la description des parties communes si le logement est dans une copropriété, etc ;
- le montant des dépenses estimées de chauffage.

■ **Clauses interdites**

Certaines clauses peuvent être déclarées nulles judiciairement : celles qui imposent au locataire le prélèvement automatique ou la souscription d'une assurance habitation choisie par le propriétaire. D'autres sont réputées non écrites comme la facturation de l'état des lieux contradictoire ou l'interdiction faite au locataire d'héberger certaines personnes, etc.

■ **DOCUMENTS ANNEXÉS AU BAIL**

■ **État des lieux**

Il est obligatoire à l'entrée et à la sortie et permet de mentionner les dégradations éventuelles. Un décret du 30 mars 2016 fixe les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée ou de sortie et les modalités de prise en compte de la vétusté avec possibilité d'une remise papier ou par voie dématérialisée. Seul l'état des lieux d'entrée peut être **complété dans un délai de 10 jours**. L'état des lieux de sortie ne doit, quant à lui, faire l'objet d'aucune facturation hors commissaire de justice.

■ **Attestation d'assurance locative**

Elle est obligatoire, son absence justifie une procédure en résiliation de bail par le propriétaire. Pour éviter tout litige, le bailleur peut **souscrire une assurance pour compte du locataire** et le montant de la prime annuelle est récupérable par douzième à chaque paiement du loyer + 10 % pour les démarches entreprises.

■ **Extrait du règlement de copropriété**

Il est obligatoire si le logement loué se situe dans un immeuble en copropriété et communiqué par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat (L. 06/07/1989, art. 3).

■ **Caution**

Dans l'hypothèse où le bailleur souhaite un garant (caution) payant les loyers au lieu et place du locataire défaillant. Cette possibilité est toutefois interdite si le bailleur a souscrit une assurance loyers impayés sauf si le locataire est étudiant ou apprenti.

Le contrat de cautionnement est écrit et prend la forme d'un acte sous signature privée ou d'un acte authentique notarié. Toutefois, certaines clauses, qui ne sont plus manuscrites depuis la loi *Élan* (23/11/2018), doivent figurer dans l'acte sous peine de nullité. Outre leur rôle de preuve, le but de ces mentions est de faire comprendre à la caution l'importance et l'étendue de son engagement. Les éléments auparavant reproduits à la main par le garant continuent de figurer sur l'acte de cautionnement, mais ils n'ont plus à être recopiés. Une signature apposée sur le document engage celui qui le signe. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le contrat de cautionnement peut aussi être signé par voie électronique, ce qui suppose de recourir à un prestataire de signature électronique, qui peut contrôler et authentifier l'identité des signataires. En pratique, l'acte de caution peut donc être envoyé de manière dématérialisée et retourné signé de la même manière.

■ **Diagnostics**

Les diagnostics sont regroupés dans un **dossier de diagnostic technique** (DDT) qui est adressé par voie dématérialisée sauf opposition de l'une des parties au contrat.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) Validité 10 ans sauf exceptions	Obligatoire, il renseigne sur la quantité d'énergie consommée par un bâtiment, évalue sa performance énergétique, sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre et les conditions d'aération ou de ventilation du logement loué (L. <i>Climat et résilience</i>, 22/08/2021, art. 157). Le résultat du DPE doit figurer dans toute annonce immobilière de vente ou de location sous la forme d'une étiquette énergie. L'article 179 de la loi <i>Élan</i> rend opposable au bailleur les informations autres que les recommandations depuis le 1^{er} janvier 2021. Locataire et/ou acquéreur peuvent se prévaloir à l'encontre du bailleur ou du vendeur des informations contenues dans le DPE. Ce document doit être remis à la 1^{re} visite du bien (Loi <i>Climat et Résilience</i>, 22/08/2021). Si le diagnostic n'est pas remis à la signature du bail, le locataire peut demander la résolution du bail ou une diminution du loyer en justice. Application au plus tard le 01/01/2023.
État des Risques (ER)	Obligatoire dans les zones définies par la Préfecture comme étant à risques, l'ER traite des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie de forêt, radon, menace d'un phénomène de recul du trait de côte, etc.), des risques miniers, des risques technologiques d'éventuels sinistres ayant donné lieu à indemnisation et des secteurs d'informations sur la pollution des sols. Un décret du 01/10/2022 rend obligatoire, pour le bailleur d'un bien immobilier (ou le vendeur) concerné par un ou plusieurs risques naturels ou technologiques ou par un secteur d'information sur les sols d'en informer le potentiel locataire à chaque étape de la location, et cela dès l'annonce immobilière. Quel que soit son support de diffusion, elle devra désormais comporter la mention suivante : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr » L'ER, de moins de 6 mois, est remis lors de la 1^{re} visite du bien (L. <i>Climat et Résilience</i>, 22/08/2021, art. 236). Si le diagnostic n'est pas remis à la signature du bail, le locataire peut demander la résolution du bail ou une diminution du loyer en justice.
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	Obligatoire si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949. Il mesure l'éventuelle présence de plomb dans les revêtements de l'immeuble.
Diagnostic relatif aux installations intérieures d'électricité et de gaz	Obligatoires pour les baux signés depuis le 1^{er} janvier 2018 concernant les installations de plus de 15 ans. Ils sont valables 6 ans et concernent les locations vides et les locations meublées.
Diagnostic de l'état des nuisances sonores aériennes	Obligatoire depuis le 1^{er} juin 2020 lorsque le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports (valeur uniquement indicative).

Détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF)

Obligatoire dans tous les locaux d'habitation depuis le 8 mars 2015. Installé par le propriétaire occupant ou bailleur, son entretien est à la charge du locataire si le logement est loué.

COLOCATION

Il s'agit de la location d'un même logement par plusieurs locataires (ne sont pas concernées les personnes mariées et pacsées), constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un bail unique ou de plusieurs