

DOSSIER LOGEMENT

L'association Familles de France représente des milliers de familles réparties sur tout le territoire. Ces familles sont jeunes et moins jeunes ; urbaines et rurales ; nombreuses et moins nombreuses ; et de toutes professions et divers milieux sociaux. Familles de France est composé de familles locataires et aussi de propriétaires. C'est cette diversité, constitution même du Mouvement Familles de France, qui a poussé le secteur logement de la Fédération nationale à vouloir réaliser un dossier qui vise les locataires d'un côté et les propriétaires bailleurs de l'autre. Car les 2 ont besoin d'aides et de conseils. Il n'y a pas que des mauvais locataires (mauvais payeurs ou irrespectueux du logement) ou des mauvais bailleurs (qui ne cherchent qu'à arnaquer leur locataire) : il y a des personnes, plus ou moins diligentes, plus ou moins connaisseuses de leurs droits et devoirs, plus ou moins dans le besoin.

Voici donc un dossier dédié à la location de logement, au sein duquel chaque thème est traité du point de vue du locataire puis du point de vue du bailleur. En espérant qu'il permettra au maximum d'entre eux de mieux connaître leurs droits et leurs obligations, l'objectif étant d'améliorer sans cesse les relations avec leur cocontractant.

Et pour ceux ne parvenant pas à trouver de solution à leurs conflits, Familles de France rappelle l'existence de la Commission départementale de conciliation. Avant d'engager une action en justice, les locataires comme les propriétaires bailleurs peuvent faire appel à la Commission de conciliation du département dans lequel est situé le logement pour régler un litige en cours. Seule limite : ce litige doit porter sur le montant du loyer, les caractéristiques du logement, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations et la délivrance du congé.

La saisine de la Commission de conciliation permet souvent d'éviter une action en justice et sa saisine est gratuite (pour trouver les coordonnées : www.via.lanuaire.service-public.fr).

PAR / **Delphine BORNE**





PROPRIÉTAIRES,

ATTENTION AVANT DE METTRE UN LOGEMENT EN LOCATION !

LE DÉPÔT DE GARANTIE NE PEUT ÊTRE SUPÉRIEUR À 1 MOIS DE LOYER HORS CHARGES

Attention aux documents que vous demandez aux candidats à la location

Depuis peu, un propriétaire (il en est de même pour une agence) ne peut demander comme justificatifs aux potentiels futurs locataires que ceux listés par le décret 2015-1437. Il s'agit des seuls documents estimés nécessaires à la détermination, par le propriétaire, du choix du locataire parmi tous les candidats à la location. Ainsi, vous ne pouvez pas demander plus que : un ou plusieurs documents attestant des ressources, une pièce justificative de domicile, un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles, une pièce justificative d'identité en cours de validité avec photo et signature du titulaire. Pour les détails : décret 2015-1437 ou www.familles-de-france.org/node/3426

Ne cumulez pas une caution et une assurance pour les loyers impayés

La caution est la personne qui s'engage à payer en lieu et place du locataire les sommes que celui-ci devrait à son propriétaire. Aussi, la loi interdit à un propriétaire bailleur qui a souscrit une assurance pour les loyers impayés d'imposer une caution au locataire concerné. Le seul cas où il peut cumuler l'assurance et la caution : lorsque le locataire est un apprenti ou un étudiant.

Le dépôt de garantie n'est pas obligatoire mais vivement recommandé

Il vous est possible d'exiger un dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux. Il servira à vous garantir l'exécution des obligations locatives du locataire. Il ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges. Pour information, sachez que vous pouvez, et même vous devez, l'encaisser dès réception car un chèque n'est valable qu'une année. Il ne faut pas oublier que cette somme ne vous appartient pas en réalité, elle est juste sur votre compte « au cas où ». Il faudra donc, sauf problèmes au départ du locataire », la lui restituer.

Vous ne pouvez pas interdire à votre locataire la détention d'un animal familial

Il faut savoir que la loi 70-598 précise qu'un animal familial ne peut pas être interdit s'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et qu'il ne cause aucun trouble de jouissance aux occupants de l'immeuble. Par contre, en tant que propriétaire, vous avez la possibilité d'interdire la détention d'un chien de 1ère catégorie. Sachez que ces chiens ont dans tous les cas l'interdiction de stationner dans les parties communes des immeubles collectifs et qu'ils doivent être tenus en laisse et muselés par une personne majeure dans les parties communes des immeubles collectifs. N'oubliez pas que peu importe l'animal, le locataire est responsable des dégâts envers le bailleur (via l'état des lieux) et envers la copropriété (au regard de la responsabilité du fait des animaux).

Enfin, toujours dans les immeubles collectifs, il est possible que le règlement de copropriété prévoit des règles de détention d'un animal dans les parties communes.

RECHERCHE D'UN LOGEMENT :

FUTURS LOCATAIRES, SOYEZ VIGILANTS !

Les fausses annonces : un fléau

Nous sommes alertés régulièrement sur la publication de fausses annonces de logement. Pourquoi fausses ? Tout simplement parce qu'elles présentent un logement splendide, les photos sont dignes des plus grands magazines de décoration d'intérieur et surtout, le prix est particulièrement plus faible que le prix du marché.

→ **Que faire ?** Etre constamment en alerte, loger la population étant devenu une difficulté en France, certains propriétaires cherchent à abuser de la situation. En cas de doute, ne sollicitez pas le pseudo propriétaire et si cela est déjà fait, surtout ne versez aucune somme (ce qui est souvent demandé par ces escrocs) ! Le risque étant de verser des sommes (l'équivalent du 1er mois généralement) sans bénéficier du logement.

Ne jamais rien payer avant d'entrer dans les lieux

Tant que vous n'êtes pas entré dans les lieux, c'est-à-dire tant que vous n'avez pas signé le bail, aucune somme ne peut vous être demandée par le propriétaire ou l'agence. Une fois que vous êtes dans les lieux, à la signature du bail, seuls le 1er mois de loyer et un éventuel dépôt de garantie peuvent vous être demandés.

→ **Et si le bailleur me demande un paiement autre ?** Refuser tout versement d'une quelconque somme avant qu'un contrat de bail vous lie au bailleur. Lui faire prendre connaissance de l'article 4 o) de la loi du 6 juillet 1989 interdisant que le bailleur « impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 (frais d'agence) et 22 (dépôt de garantie) ».

L'heure de visite du logement peut changer beaucoup

Certains nouveaux locataires se retrouvent embarrassés (voire plus que ça...) une fois qu'ils ont emménagé dans le logement qu'ils n'avaient pas imaginé si bruyant ou le quartier si angoissant. Ils ne pensaient pas que le logement était si sombre ou encore que les voisins de l'étage supérieur se faisaient tant entendre.



PROCÉDER À 2 VISITES À 2 HORAIRES DIFFÉRENTS EST L'IDÉAL

Que faire ? Il est très important de visiter le logement à une heure de grande présence dans les logements, le soir ou le week-end. Procéder à 2 visites à 2 horaires différents est l'idéal. Il faut que le futur locataire s'attarde sur la luminosité existante et potentielle (s'il ne fait pas beau). Il ne faut pas hésiter à questionner les locataires actuels du logement. Vous pouvez également solliciter le voisinage pour des questions ayant trait au bruit, à la sécurisation de l'immeuble et au quartier.

Les frais d'agence : ils sont plafonnés désormais

Jusqu'à l'an dernier, les frais d'agence étaient fixés par les agences immobilières sans détail ni explication au locataire. Désormais, la loi les encadre strictement, donc aucune agence immobilière ou autre intermédiaire ne peut vous demander plus que les plafonds fixés par la loi.

Quels sont ces plafonds ?

La règle est qu'il y a partage entre le locataire et le propriétaire des frais correspondants à la visite des lieux, à la constitution du dossier, à la rédaction du bail et à l'établissement de l'état des lieux. Le montant imputé au locataire ne peut être supérieur à celui imputé au propriétaire. Le prix maximal de l'état des lieux est fixé à 3 euros par m² ; celui des autres prestations dépend de la zone dans laquelle est située le logement (Paris, et petite couronne ; zones tendues et reste du territoire) sont estimés entre 8 et 12 euros par m².

PROPRIÉTAIRES :

POUR L'ÉTAT DES LIEUX, DES RÈGLES À CONNAITRE

Il faut être autant consciencieux à l'entrée qu'à la sortie

Comme dans tout contrat, il faut l'exécuter de bonne foi. C'est-à-dire qu'il faut être vigilant, consciencieux et ne pas vouloir tromper l'autre. C'est uniquement dans ces conditions que l'état des lieux peut débiter sur de bonnes bases, et par là-même, les relations qui vont suivre avec le locataire.

L'état des lieux doit correspondre à la remise et à la restitution des clés

Il est fortement recommandé de procéder à l'état des lieux au moment de la remise des clés et au moment de la restitution de celles-ci. Cela peut éviter de nombreux désagréments. En effet, tout peut arriver, même involontairement, donc il ne faut pas que soit considéré responsable celui qui ne l'est pas en réalité : les remises de clés dans les boîtes aux lettres ou à un voisin sont à bannir.

La réalisation de l'état des lieux

La loi précise que l'état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement. Concrètement, cela veut dire que les 2 personnes se déplacent de pièce en pièce, avec le modèle d'état des lieux en mains et constatent ensemble ce qu'il faut noter. Ainsi, tout ce qui sera apposé sur le document l'aura été nécessairement d'un commun accord, chacun attestant de la véracité des indications.

Si vous ou le locataire refusez d'établir l'état des lieux :

le recours à un huissier est possible

Il est des cas où une des deux parties peut refuser d'établir l'état des lieux. Cela arrive plutôt en sortie du logement, quand les rapports n'ont pas été bons entre les 2 personnes durant le bail.

Dans un tel cas, c'est un huissier de justice qui viendra le réaliser, sur demande du locataire ou du bailleur, « la plus diligente » de ces deux personnes précise la loi. Quant au coût d'intervention de l'huissier, il faut savoir



L'ARTICLE 3-2 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989 PRÉVOIT QUE L'ÉTAT DES LIEUX EST JOINT AU CONTRAT DE LOCATION.

qu'il est fixé annuellement pour l'état des lieux, coût qui doit être partagé par moitié entre le bailleur et le locataire, peu importe lequel des deux a refusé à l'origine d'établir amiablement l'état des lieux.

Si vous recevez un complément dans les jours qui suivent l'état des lieux d'entrée ou plus tard

Il faut savoir que le locataire peut revenir vers son propriétaire pour demander un complément d'état des lieux. Cela peut être pour un complément de tout ordre, dans les 10 jours qui suivent l'état des lieux. Si vous acceptez cette demande, nous recommandons de lui en faire part via un courrier dont vous conserverez une copie. Si vous ne l'acceptez pas, il faut de même l'en informer. Sachez que dans ce cas, le locataire pourra saisir la Commission départementale de conciliation, laquelle, comme son nom l'indique, a pour mission d'essayer de trouver une solution amiable aux litiges opposant les locataires et les bailleurs.

De même, lorsque l'état des lieux d'entrée a eu lieu en dehors de la période de chauffe, le locataire peut apporter un complément à celui-ci uniquement sur l'état de ces éléments de chauffage, Pendant le premier mois de la période de chauffe.



LOCATAIRES :

L'ÉTAT DES LIEUX EST UN MOMENT CRUCIAL

Il apparaît que, souvent, le locataire n'accorde pas à l'état des lieux d'entrée toute l'importance qu'il revêt en réalité. En effet, l'excitation du changement de logement, la hâte d'en terminer pour emménager sont d'autant de circonstances qui le poussent à bâcler cette étape pourtant cruciale. Il faut avoir en tête qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est censé avoir pris le logement en « bon état de réparations locatives » ce qui l'oblige à le rendre comme tel. Donc attention.

Il faut observer scrupuleusement

Les observations apportées sur le document d'état des lieux doivent être précises et refléter la réalité de l'état du logement. Il ne faut pas oublier que ce sera le seul document à attester de l'état du logement tel qu'il était lorsque vous en avez pris possession. C'est en quelques sortes une photographie à un instant donné.

La signature vaut accord

C'est l'apposition des 2 signatures qui vaut acceptation de l'intégralité du contenu du document (sauf compléments éventuels à lire ci-dessous). Aussi, si vous refusez l'état des lieux parce que vous en contestez la teneur, il ne faut pas le signer. Il sera mentionné par le propriétaire (ou son mandataire, telle une agence immobilière) que vous avez refusé, ce qui indique que vous ne reconnaissez pas la réalité des informations qu'il contient. Dans un tel cas, le recours à un huissier semble la seule option.

L'APPEL À UN HUISSIER SE FAIT LORSQUE L'ÉTAT DES LIEUX NE PEUT ÊTRE ÉTABLI

Si un huissier est nécessaire

L'appel à un huissier se fait lorsque l'état des lieux ne peut être établi « contradictoirement et amiablement ». Ainsi, dans un tel cas, celui qui ne s'oppose pas à l'établissement de l'état des lieux contacte lui-même l'huissier, aux frais (partagés) des deux. Il faut préciser que peu importe l'huissier qui sera choisi, le coût d'établissement de l'état des lieux par un huissier est identique dans toute la France, et ce depuis la loi 2014-366, dite loi Duflot.

Si vous vous rendez compte d'éléments que vous n'aviez pas relevés

Si, une fois dans le logement, vous constatez des problèmes (traces, trous, fissures que ce soit au niveau du mur que des sols ou encore éléments de salle de bain ou de cuisine, etc.) que vous n'aviez pas vus au moment de l'état des lieux, la loi vous laisse la possibilité de demander, dans le mois qui suit, au propriétaire d'apporter un complément à celui-ci. Pour cela, nous vous recommandons de prendre des photos de ces problèmes et de les décrire avec précision au sein d'un courrier recommandé avec accusé de réception, adressé au propriétaire.

Sachez que s'il n'accepte pas votre demande de complément, vous serez en mesure de saisir la Commission de conciliation du département où est situé le logement. Pour trouver ses coordonnées, rendez-vous sur le site www.lannuaire.service-public.fr en remplissant les champs correspondant.



PROPRIÉTAIRES : DES OBLIGATIONS MAJEURES

Le bailleur perçoit un loyer mais, en contrepartie, est soumis à de multiples obligations envers son locataire et le logement qu'il met en location. En voici quelques-unes majeures.

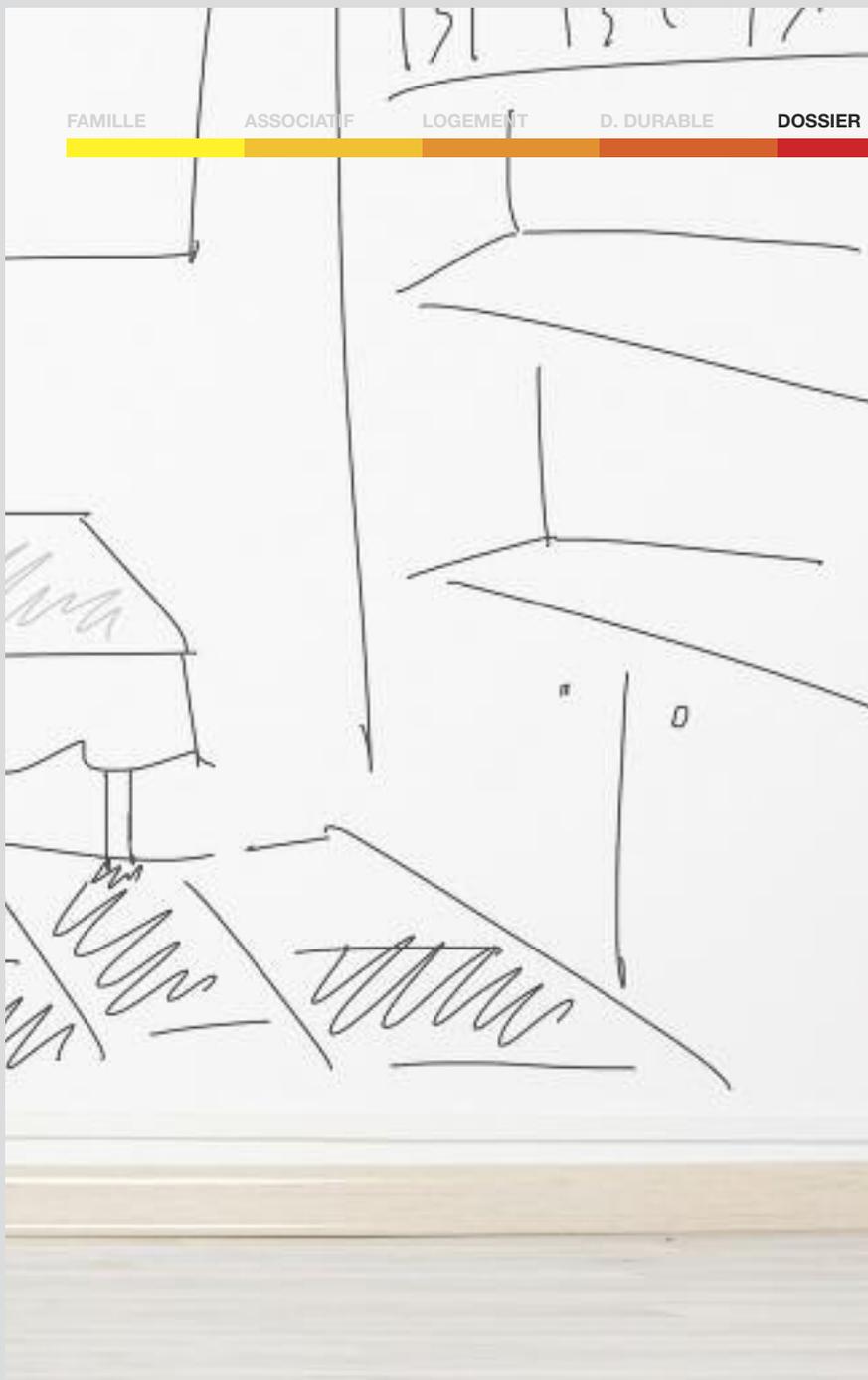
Délivrer un logement décent

La première des obligations à laquelle vous êtes soumis en tant que bailleur est de délivrer au locataire un logement décent. La décence du logement se définit comme un logement, d'une part qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire, d'autre part, qui répond à un critère de performance énergétique minimale et enfin, qui est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Pour connaître toutes les conditions auxquelles doit satisfaire un logement décent, nous vous renvoyons au décret 2002-120.

Délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation et le maintenir

Une autre obligation, complémentaire à la première, est de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation. Concrètement, cela veut dire que toutes les réparations autres que locatives doivent avoir été réalisées.



LE BAILLEUR A INTERDICTION DE PRÉLEVER LE MOINDRE FRAIS LIÉ À LA GESTION DE L'AVIS D'ÉCHÉANCE OU DE LA QUITTANCE

S'assurer contre les risques liés à son statut de propriétaire bailleur

Depuis peu, les propriétaires bailleurs ont l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre en leur qualité de bailleur.

Assurer au locataire la jouissance paisible du logement

Assurer la jouissance paisible du logement au locataire est une des obligations fixées par la loi au propriétaire bailleur.

Cela veut dire quoi ?

Que le bailleur doit veiller à ce que le locataire ne rencontre pas de troubles de jouissance et que, si tel est le cas, il doit tout mettre en œuvre pour rétablir la situation.

Un exemple ? Des juges ont condamné un bailleur pour nuisance à la jouissance paisible parce qu'il n'avait effectué aucune démarche auprès du syndic de copropriété concernant l'ascenseur du logement qu'il louait qui était en panne, logement situé en étage élevé.

Délivrer gratuitement la quittance de loyer si le locataire la demande

Le bailleur a interdiction de prélever le moindre frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance. Ainsi, sur demande du locataire, il doit délivrer gratuitement la quittance de loyer.

Les équipements mentionnés au contrat de location

Doivent également être en bon état de fonctionnement. Il est important de noter, toutefois, que le propriétaire peut convenir avec son locataire d'un accord écrit par lequel le locataire prend en charge des travaux qui reviennent normalement au propriétaire. Cet accord doit prévoir également l'imputation du loyer dont bénéficiera le locataire en contrepartie.

Au-delà de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation, il doit, durant toute la durée du bail, entretenir les locaux en état de servir et y faire les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Concrètement, il doit exécuter ou faire exécuter toutes les réparations autres que celles qui sont à la charge du locataire. Pour rappel, ce qui est à la charge du locataire concerne les travaux d'entretien courant, 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.



LOCATAIRES : QUELS SONT VOS DEVOIRS PENDANT LA LOCATION ?

On évoque généralement les droits des locataires, mais Familles de France a jugé judicieux de rappeler aussi leurs devoirs parce qu'il est indispensable de savoir ce à quoi on est obligé. N'oublions pas que « nul n'est censé ignorer la loi »...

Payer au terme convenu le loyer ainsi que les charges dites « récupérables » est la 1^{ère} des obligations du locataire

Qu'est-ce que les charges récupérables ? Ce sont les charges liées au logement, adressées au propriétaire mais que celui-ci peut récupérer auprès de son locataire.

Pourquoi ? Parce que ce sont les charges nées de l'utilisation du logement. Ainsi, les charges liées aux frais de l'ascenseur si le logement est desservi par un ascenseur, celles liées à l'arrosage des espaces verts communs s'il y en a, ou encore les frais liés au gardien éventuel, au nettoyage et à l'entretien des parties communes (changement d'ampoules dans l'escalier par exemple) sont des charges qui peuvent être mises à la charge du locataire. La liste des charges récupérables est fixée par le décret 87-713.

La responsabilité du locataire et son obligation de s'assurer

Le locataire doit bien évidemment user paisiblement des locaux loués et répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat. En

d'autres termes, le locataire est responsable de ce qui survient dans le logement durant le temps qu'il l'occupe. D'où l'obligation pour lui, fixée par la loi, de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. La souscription de l'assurance habitation est donc obligatoire pour le locataire qui doit en fournir une attestation au propriétaire lors de son entrée dans les lieux.

L'entretien et les réparations du logement à la charge du locataire

La loi oblige le locataire de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements. Il doit effectuer les menues réparations et les réparations locatives.

Qu'est-ce que les réparations locatives ?

Les réparations locatives pourraient être résumées par l'entretien courant du logement. Parmi elles : dégorges les gouttières et chéneaux ; s'occuper de la taille, de l'élagage et l'échenillage des arbres et arbustes ; graisser les serrures et verrous de sécurité, les gongs des fenêtres et des portes, les stores, les serrures, les grilles et les joints ; concernant le parquet, la moquette et autres revêtements de sol : le remplacement de quelques lames de parquets et la remise en état, la pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous ; la vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance. Ce ne sont que des exemples, la liste est accessible en tapant sur un moteur de recherche « décret n°87-712 ».



LE LOCATAIRE PEUT DEMANDER EN JUSTICE L'INTERDICTION OU L'INTERRUPTION DES TRAVAUX, UNIQUEMENT LORSQUE CES TRAVAUX SONT CONSIDÉRÉS COMME ABUSIFS

Les travaux que peut faire ou ne pas faire le locataire

Concernant les travaux et modifications que le locataire veut apporter dans le logement, il y a plusieurs choses à savoir. Tout d'abord, il faut distinguer les aménagements des transformations. Le locataire n'a pas besoin d'obtenir l'accord écrit du propriétaire pour les travaux dès lors qu'il n'y a pas transformation du logement.

C'est quoi une transformation du logement ?

Les tribunaux voient des modifications majeures dans le logement, telles que déplacer ou abattre des cloisons, supprimer un escalier, élargir une porte. Si l'accord du propriétaire n'a pas été obtenu dans de tels cas, il est en mesure d'exiger la remise en état du logement ou la conservation des travaux sans indemnisation.

Quels travaux ne nécessitent pas une demande d'autorisation ?

Pour les travaux n'entraînant pas une « transformation » des locaux, l'accord du propriétaire n'est pas nécessaire. C'est par exemple le cas pour changer le papier mural ou la moquette, renforcer l'isolation phonique ou thermique (notamment par l'adjonction d'un double vitrage), accroître le confort ou la salubrité du logement loué, poser des convecteurs électriques.

L'interdiction de sous-louer son logement

Il est indispensable de le rappeler, surtout avec l'essor de la location de son logement via des sites internet : le locataire n'a pas le droit de sous-louer son logement. Le seul cas où il peut le faire c'est lorsqu'il obtient l'accord écrit de son propriétaire, notamment sur le prix de la sous-location. De plus, ce « sous-loyer » ne peut être supérieur au prix du loyer payé par le locataire. Ainsi, même il est impossible pour le locataire de gagner de l'argent sur son logement.

Les travaux exécutés par le propriétaire pendant la location

Il faut savoir que le locataire a l'obligation de laisser exécuter les travaux dans son logement, il ne peut s'y opposer. Mais la loi encadre bien cette obligation pour ne pas qu'il soit abusé.

Quels travaux ?

C'est pour certains travaux uniquement que le locataire ne peut s'opposer à la réalisation des travaux. Ce sont les travaux d'amélioration, ceux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, ceux d'amélioration de la performance énergétique et ceux qui permettent au bailleur de remplir son obligation de décence.

Quels sont les droits du locataire ?

Avant le début des travaux, le locataire doit recevoir une notification de travaux précisant la nature et les modalités d'exécution des travaux.

La loi prévoit que si les travaux durent plus de 21 jours, le montant du loyer doit être diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé. Dans des cas extrêmes, c'est-à-dire lorsque les travaux sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille, le locataire pourrait obtenir la résiliation du bail.

Il faut noter qu'il est strictement interdit que des travaux soient réalisés le samedi, le dimanche et les jours fériés sans l'accord exprès du locataire.

Le locataire peut-il faire interdire les travaux ?

Le locataire peut demander en justice l'interdiction ou l'interruption des travaux, uniquement lorsque ces travaux sont considérés comme abusifs, à noter que seuls les juges peuvent qualifier les travaux d'abusifs ou non. Le locataire peut également faire interdire les travaux lorsqu'ils ne respectent pas les conditions posées dans la notification ou encore lorsque leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du logement impossible ou dangereuse.

PROPRIÉTAIRES :

SACHEZ QUAND ET COMMENT VOUS POUVEZ METTRE FIN AU BAIL

Attention, car mettre un logement en location ne permet pas à son propriétaire de le récupérer quand il le souhaite. En effet, le bailleur n'a pas véritablement un droit à résiliation du bail mais plutôt un droit à ne pas reconduire le bail tous les 3 ans ; de plus, ce droit est soumis à condition : qu'il reprenne le logement ou qu'il le vende. Dans tous les cas, l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception est indispensable ; à moins de remettre le courrier en main propre contre signature.

La décision de reprendre le logement

En cas de reprise du logement, le bailleur doit indiquer, au sein du congé délivré, les nom et adresse du bénéficiaire (qui ne peut être que : le bailleur, son conjoint (mariage, PACS, concubinage depuis plus d'1 an), ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint), ainsi que les liens qui les unit. Il doit apporter justification du caractère réel et sérieux de sa décision de reprendre.

La décision de vendre le logement

Lorsque le bailleur décide de vendre le logement occupé par le locataire, il doit indiquer à ce dernier, au sein du congé délivré, le prix ainsi que les conditions de la vente projetée du logement. En réalité, le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Si le bailleur décide de vendre finalement à des conditions plus avantageuses qu'initialement prévues, lui ou à défaut le notaire doit en informer le locataire. Cette information vaut offre de vente et est valable 1 mois dès réception.



Au plus tard 6 mois avant le renouvellement du bail

C'est uniquement 6 mois avant la fin du bail que le bailleur peut indiquer au locataire sa volonté de ne pas le reconduire. De plus, ce congé doit être justifié, le bailleur ne pouvant pas simplement demander au locataire de quitter les lieux ; il doit avoir décidé de reprendre le logement ou de le vendre ou alors, détenir un motif sérieux (comme le non-paiement du loyer par le locataire) et l'indiquer clairement au bail. Un congé justifié frauduleusement est puni d'une amende d'un montant maximal de 6000 euros.

Obligations spécifiques du bailleur envers un locataire de plus de 65 ans avec de faibles ressources

Dans le cas où le locataire est âgé de plus de 65 ans et s'il a des ressources annuelles inférieures au plafond de ressources existant pour l'attribution de logements sociaux, le droit du bailleur de ne pas reconduire le contrat de bail se voit limité. En effet, il doit alors lui proposer un autre logement dans les limites géographiques strictes. Mais le bailleur n'est pas soumis à cette obligation si lui-même a plus de 65 ans ou s'il a des ressources inférieures à celles indiquées supra.



LOCATAIRES :

QUID DE LA FIN DU CONTRAT DE BAIL

La fin du bail pour un logement non meublé : 3 mois de préavis

Le bail d'une location non meublée est signé pour trois années, mais le locataire peut y mettre fin quand il le souhaite, sous respect d'un préavis de 3 mois.

1 mois de préavis dans certaines situations

Attention, dans certaines situations, le locataire, si et seulement s'il est titulaire du contrat, peut bénéficier d'un préavis réduit à 1 mois :

- Lorsque le logement concerné est situé en zone d'encadrement des loyers (liste au sein du décret 2013-392 ;
- Lorsque le locataire obtient un premier emploi ;
- Lorsque le locataire fait l'objet d'une mutation ;
- Lorsque le locataire perd son emploi (dont CDD, intérim et rupture conventionnelle) ;
- Lorsque le locataire trouve un nouvel emploi consécutivement à une perte d'emploi ;
- Lorsqu'il s'agit d'un locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;

Attention, c'est le locataire signataire du bail (ou les signataires s'il y a plusieurs capitulaires) qui doit être concerné par une de ces situations pour bénéficier du délai de préavis réduit.

La forme du congé est très importante

Que le congé émane du locataire ou du bailleur, la loi impose que le congé soit envoyé par courrier recommandé avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou encore remis en main propre contre signature.

Date à partir de laquelle le délai d'1 mois ou 3 mois commence à courir

C'est la date de réception du congé par le bailleur qui fait partir le début du délai de préavis. D'où l'importance d'un envoi avec preuve de la bonne réception par le bailleur.

Le locataire et le paiement des loyers pendant le préavis

Cela diffère selon que le congé ait été délivré par le bailleur ou par le locataire. S'il émane du locataire, il doit payer les loyers et charges pour la période allant jusqu'à la fin du délai.

Il convient de noter que dans tous les cas, il est possible de convenir d'un accord (écrit, pour preuve en cas de contestation ultérieure de l'accord) entre le bailleur et le locataire pour que ce dernier puisse quitter les lieux avant la fin du dit-délai. Ainsi, le locataire sortant ne sera redevable des loyers et charges que pour le temps où il sera resté dans le logement.

Spécificité pour un logement meublé

La durée du bail d'un logement meublé est d'une année, qui peut être réduite à 9 mois pour les étudiants. La seule différence avec un logement non meublé quant à la résiliation du contrat de bail, est le temps du préavis qui est dans tous les cas de 1 mois. Sinon, tout ce qui est énoncé ici est applicable.

ENSEMBLE, 2 GÉNÉRATIONS

UN LOGEMENT, UN SERVICE, UNE VRAIE RAISON D'AIMER !

Elles ont 70 ans d'écart mais n'en sont pas moins complices. Elisabeth, 93 ans et Apolline, 23 ans, étudiante en 4^{ème} année d'architecture, se sont connues grâce à l'association ensemble2générations. Une rencontre improbable qui les ravit !

Elisabeth, dans son grand appartement, n'aime pas être seule. Elle a certes une famille nombreuse, mais autant d'espace... Et surtout elle aime le mouvement, la vie, l'échange !

« Ce qui est intéressant dans le fait d'accueillir un étudiant chez soi, c'est sa compagnie. Parler, partager des moments du quotidien, tout simples. C'est pourquoi l'idée de proposer à Apolline de dîner ensemble m'a paru un bon moyen pour mieux nous connaître ».

En fait, Apolline et Elisabeth dînent tous les soirs ensemble ou presque ! Elles parlent de tout, de rien, de leurs familles, de leur vie passée ou présente. Chacune concocte son repas mais, assises dans la cuisine, elles goûtent ce moment de complicité. Les yeux bleus d'Elisabeth pétillent : « Je suis l'une des premières parmi ses proches à avoir su qu'elle se fiançait. »

Apolline est pour Elisabeth une présence au quotidien, rassurante et discrète

La jeune fille dispose d'une vaste chambre, des conditions de travail idéales reconnaît-elle. « Nous avons des vies indépendantes, mais nous faisons attention l'une à l'autre. Je rends de petits services comme par exemple faire quelques courses ou un peu de jardinage. Un jour, Elisabeth était fatiguée, je ne l'ai pas vue alors, en passant la tête à la porte de sa chambre, j'ai juste vérifié qu'elle dormait et que tout allait bien ».

Une attention pleine de bienveillance qu'Elisabeth a également pour la jeune fille : « Je veille, l'air de rien, à la qualité de ses repas ! Et si elle est d'accord, ajoute-t-elle en riant, je suis volontaire pour l'aider à faire la maquette sur laquelle elle travaille en ce moment. »

Apolline a l'impression de vivre en famille : « une colocation avec d'autres étudiants ne m'a pas attirée ; j'avais envie de me retrouver dans une atmosphère familiale, de me sentir entourée. Ici, je suis comme chez ma grand-mère. Elisabeth me fait beaucoup rire, elle a un humour terrible ! »



Plus de 2600 binômes seniors-étudiants

Créée en 2006, l'association ensemble2générations a mis en place plus de 2600 binômes seniors-étudiants, permettant ainsi une nouvelle forme de solidarité qui répond à de véritables besoins.

Le réseau, présent en Ile-de France et dans de nombreuses villes de province met un point d'honneur à constituer des binômes les plus harmonieux possible, et assure un suivi tout au long de l'année.

Trois formules sont proposées :

- un logement gratuit pour l'étudiant en échange d'une présence rassurante le soir
- un logement économique en contrepartie d'une présence régulière et de quelques services rendus par l'étudiant
- un logement solidaire afin d'assurer au senior un complément de revenu et une présence conviviale de l'étudiant.

Contact :

www.ensemble2generations.fr
06 33 33 53 47