

Les rapports entre locataires et propriétaires, et quelques mesures concernant la prévention des expulsions

Le recours au cautionnement (art. 55 de la loi MLLE, 22-1 de la loi du 6 juillet 1989)

Tout bailleur, du secteur privé et du secteur public, personne morale et personne physique, est, en vertu de la loi, soumis à une interdiction de demander à un bénéficiaire d'un cautionnement (d'un tiers) lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives. Il semble que l'interdiction ne trouve pas à s'appliquer quand le propriétaire a confié son bien à la gestion d'un administrateur professionnel et que celui-ci assure le patrimoine qu'il gère.

Le bailleur personne morale (la société civile immobilière dite familiale n'est pas concernée) n'a plus le droit de demander le cautionnement (toujours d'un tiers) à son locataire, sauf :

- ▀ lorsque le cautionnement est délivré par un tiers se trouvant sur une liste qui fera l'objet d'un décret ; sont visés les organismes qui interviennent au titre du LocaPass ou du FSL) ;
- ▀ lorsque le logement est loué à un étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Remise d'une quittance au locataire (art. 54, 21 de la loi du 6 juil. 1989)

Le propriétaire bailleur doit remettre sans frais d'aucune sorte une quittance à son locataire qui en fait la demande.

Selon plusieurs réponses ministérielles, lorsque le professionnel (gérant de biens) choisit d'envoyer la quittance par voie postale, les frais correspondant (frais postaux et frais d'agence selon les cas) ne peuvent être réclamés en sus du loyer au locataire dans la mesure où l'envoi d'un avis d'échéance ou d'une quittance au locataire constitue un acte d'administration du bien loué (Rép. Min : J.O. A.N. du 3 déc. 1984, Rép. Min : J.O. A.N. du 14 févr. 1994 et Rép. Min : J.O. A.N. du 2 déc. 1996).

Et selon la loi ENL (art. 84) est réputée non écrite la clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance.

La loi MLLE dit que désormais le bailleur est tenu de "transmettre gratuitement" la quittance au locataire qui en fait la demande. Le terme "transmettre" inclut l'envoi par La Poste ou tout autre système de courrier.

Le bail doit mentionner la surface habitable du logement loué (art. 78, 3 de la loi du 6 juil. 1989)

Le contrat de bail doit mentionner la surface habitable du logement loué, mais la loi est muette sur la définition de la surface habitable. En attendant une définition, les praticiens se reporteront à la définition du Code de la construction et de l'habitation (CCH), art. R. 111-2 : *"la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres"*.

La disposition n'est pas applicable aux contrats en cours. Elle devrait l'être aux renouvellements.

Aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'indication de la surface ou de mention d'une surface erronée. Toutefois il est libre de penser que ce défaut ouvrira une voie royale au locataire contestataire pour engager la responsabilité civile du propriétaire et/ou du gérant d'immeuble.

Montant maximum de la remise d'une somme d'argent sur un compte bloqué (art. 56, 22-2 de la loi du 6 juil. 1989)

Jusqu'à présent, la loi prévoyait que le bailleur ne pouvait demander au candidat à la location la "*remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du Code civil*", ce qui *contrario* signifiait que le bailleur pouvait demander la remise sur un compte d'une somme au maximum égale à deux mois de loyer en l'absence de dépôt de garantie ou de garantie autonome.

La modification du montant du dépôt de garantie fixé à un mois maximum depuis le 9 février 2008 a engendré une incohérence : l'application combinée de ces textes pouvait conduire le bailleur, qui ne peut plus exiger un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer, à demander au locataire de bloquer une somme d'argent pouvant être égale à deux mois de loyer.

Le texte corrige cette incohérence en prévoyant que la remise sur un compte d'une somme d'argent ne peut excéder un mois de loyer en principal (sans les charges).

Restitution du dépôt de garantie en cas de mutation du logement (art. 103, 22 de la loi du 6 juil. 1989)

Il appartient au propriétaire bailleur de restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai de deux mois maximum suivant la restitution des clefs, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues par le locataire.

Lorsque le bailleur initial n'était plus celui tenu de la restitution en raison d'une vente ou d'une succession ou d'une donation, des difficultés survenaient.

La loi dispose qu'en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux (vente, succession,...), la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et que toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Le locataire, pour récupérer son dépôt de garantie, devra donc se tourner vers le nouveau propriétaire, à charge pour ce dernier de se retourner contre l'ancien propriétaire pour, le cas échéant, lui demander le remboursement dans le cas où les ancien et nouveau propriétaires seraient convenus que le dépôt de garantie resterait entre les mains de l'ancien propriétaire.

En matière de vente, la jurisprudence prévoyait que le bailleur primitif reste débiteur du dépôt de garantie vis-à-vis du locataire, quelles que soient les clauses ayant pu être prévues entre acquéreur et vendeur qui ne sont opposables ni aux locataires, ni aux mandataires, en vertu de

l'effet relatif des conventions entre les parties (Cass. Civ. 3e, 10 mars 1998). La loi fait disparaître cette jurisprudence.

Location d'un bien inhabitable (art. 58, 1719 1° du Code civil)

Le propriétaire donnant à bail un bien inhabitable ne pourra pas, par la suite, demander la nullité ou la résiliation aux fins d'expulsion.

La disposition interdit de fait toute requête en nullité du bail ou en résiliation introduite par le bailleur qui aurait loué un logement inhabitable.

Cette réforme vise à protéger les locataires qui sont logés dans des chambres de services dont les dimensions sont soit inférieure à 9m² soit 20 m³.

Enquête sociale et financière suivant l'assignation (art. 60, 24 de la loi du 6 juil. 1989)

Il est conféré une base légale à l'enquête sociale réalisée au cours de la période de deux mois séparant l'assignation de l'audience constatant l'acquisition de la clause ou condition résolutoire du bail. L'article 24 modifié devra donc être porté au commandement de payer visant la clause résolutoire.

Délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion (art. 57, L. 613-1 et L. 613—2 du CCH)

Aux délais de sursis minimum et maximum de trois mois et trois ans sont substitués des délais de un mois et un an.

Sur ce point aussi le commandement de payer doit être modifié.

Assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement (art. 69)

L'huissier de justice doit dénoncer au préfet, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, l'assignation délivrée par l'exploitant quand le logement meublé constitue la résidence principale de l'occupant considéré comme un locataire.

A noter aussi que les articles 61, 64 et 65 de la loi modifiant le cadre légal applicable aux conditions d'attribution des logements sociaux et de résiliation des contrats correspondants supprimait notamment, dans certains cas, le "droit au maintien dans les lieux" dont bénéficient les locataires de HLM. Le Conseil constitutionnel a écarté les griefs dirigés contre cette modification de la loi et qu'il était loisible au Parlement d'opérer ainsi. L'objectif poursuivi par le législateur est de favoriser le logement des personnes bénéficiant des ressources les plus modestes.