

LOCATION – QUESTIONS/REPONSES

1. Quels documents peut-on exiger d'une caution ?

Réponse :

Le décret n°2015-1437 en date du 5 novembre 2015 fixe la liste des pièces justificatives qui peuvent être demandées à la caution du candidat à la location conformément à l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Décret n°2015-1437 en date du 5 novembre 2015 fixant la liste des documents pouvant être exigés d'une caution au candidat à la location.

2. Le bailleur peut-il entrer dans le logement pendant le bail pour en vérifier l'état ?

Réponse :

Non car le bailleur doit la jouissance paisible des lieux à son locataire en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Article 6 loi 6 juillet 1989.

3. Le propriétaire est-il en droit d'avoir un double des clés ?

Réponse :

Il n'est pas interdit en soi de détenir pour un bailleur le double des clés. Ce qui est interdit c'est d'en faire usage en entrant dans les locaux loués sans accord du locataire (voir annexe contenu de la notice d'information annexée à certains contrats de location) et cela constitue même l'infraction pénale de violation de domicile (Cour de cassation Chambre criminelle REJET 30 mars 1977 N° 76-91.591)

Cour de cassation Chambre criminelle REJET 30 mars 1977 N° 76-91.591 sur la violation de domicile

4. Est-il possible de résilier un bail sans préavis compte tenu du mauvais état du logement ?

Réponse :

L'état très dégradé du logement ne fait pas partie des cas limitatifs envisagés par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pour vous prévaloir d'un préavis réduit. Néanmoins la jurisprudence a fixé des conditions et des cas d'exonération ou de réduction de préavis. Conditions d'exonération de préavis : le non-respect de l'obligation de délivrance du CA Reims 12/11/ 1998, l'inhabitabilité des lieux CA Paris 3/05/2001 non trouvé sur Legifrance , le manquement du bailleur à l'obligation de remettre un logement décent CA, Paris 3/05/2001 non trouvé sur Legifrance Remplit ces conditions : un logement qui n'est pas chauffé, dont les câbles d'alimentation électrique ne sont pas raccordés au compteur électrique et où deux volets formant portes s'ouvrent sur une terrasse en ciment située à 3 ou 4 mètres en contrebas, sans aucun garde-corps .CA CHAMBERY 23/01 2007 non trouvé sur Legifrance Un logement infesté de puces CA Reims 12/11/1998 Conditions d'un préavis réduit à un mois : le manquement au devoir de délivrance d'un logement en bon état d'usage et d'équipement CA Bordeaux 18 /01/ 2000 Remplit cette condition : Le logement présentant des moisissures dues à une condensation excessive liée à l'absence d'un système de ventilation permanente dans le logement, ainsi qu'à une insuffisance de l'isolation thermique CA Bordeaux 18 /01/ 2000.

5. Comment obtenir du bailleur la réparation d'un élément dysfonctionnant dans le logement ?

Réponse :

Il appartient au locataire d'en formuler la demande au propriétaire et de ne pas faire la réparation par lui même en attendant un remboursement par la suite par le propriétaire excepté le cas d'urgence où les travaux ont été effectués de façon économique (Cass, 3ème civ 12/06/2001 n°99-21127). Le locataire pourra envoyer une mise en demeure sur le fondement de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 si la demande reste sans réponse. Si le litige persiste il pourra se rapprocher de la commission départementale de conciliation du lieu de situation de l'immeuble (article 6 du décret n°2001-653 du 19 juillet 2001) qui n'a cependant pas de pouvoir coercitif ce qui rendra le cas échéant et en dernier recours la saisine du Tribunal d' Instance nécessaire qui a compétence exclusive en la matière (Article R221-38 du COJ).

6. Dispose t-on d'un modèle type de contrat de bail ?

Réponse :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré des contrats types de location (loi du 6.7.89 : art. 3, art. 8-1, III et art. 25-7). Les baux d'habitation à titre de résidence principale doivent respecter un des modèles types définis par le décret du 29 mai 2015. Ce décret comporte deux annexes : annexe 1 : contrat type de location ou colocation de logement nu ; annexe 2 : contrat type de location ou colocation de logement meublé.

[Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.](#)

7. Le bailleur ou l'agence peuvent-ils facturer des frais de quittance ?

Réponse :

Non. "Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande" La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges" (loi du 6.7.89 : art. 21) ; cet article est d'ordre public en application de l'article 2 de la même loi.

[Article 21 de la loi du 6 juillet 1989](#)

8. Faut-il un n° SIRENE pour un bailleur particulier qui loue sa résidence meublée ?

Réponse :

Pour l'assurance de responsabilité civile automobile définie à l'article L. 211-1 et pour l'assurance mentionnée au g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

[BOI-TVA-DECLA-20-10-10-20-20151007](#)

9. Une agence peut elle facturer les mêmes frais au bailleur et au locataire lors de l'entrée dans les lieux ?

Réponse :

Il existe un principe selon lequel les honoraires liés à la mise en location d'un logement sont à la charge exclusive du bailleur. Par exception, quatre prestations présentant une utilité pour les deux parties font l'objet d'une prise en charge partagée entre bailleur et locataire : l'organisation des visites, la constitution du dossier, la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Le montant des honoraires payés par le locataire pour ces prestations ne peut excéder celui qui est payé par le bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond établi par mètre carré de surface habitable du logement mis en location. (décret n°2014-890 du 1er août 2014)

[Décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires](#)

10. Un locataire peut-il refuser de signer un état des lieux de sortie ?

Réponse :

Oui. L'état des lieux est par principe amiable et contradictoire mais il peut être dressé par un tiers en vertu de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989. Si le bailleur fait réaliser l'état des lieux par huissier de justice alors que le locataire ne s'y opposait pas les frais seront intégralement à la

charge du propriétaire qui en a pris l'initiative (Réponse ministérielle à question écrite n° 34578(M. Paillé JOAN Q 1er novembre 1999, p. 6344). En revanche lorsque c'est du fait du locataire que l'état des lieux n'est pas signé la facturation est alors partagée Réponse ministérielle à question écrite n° 77467 ((Mme des Esgaulx JOAN Q 17 janvier 2006, p. 526)

(Réponse ministérielle à question écrite n° 34578(M. Paillé JOAN Q 1er novembre 1999, p. 6344)

Réponse ministérielle à question écrite n° 77467 (Mme des Esgaulx JOAN Q 17 janvier 2006, p. 526)

11. Un locataire peut-il domicilier sa société dans le logement objet de la location ?

Réponse :

Le locataire personne physique peut domicilier son entreprise dans le logement loué si aucune stipulation contractuelle ne s'y oppose dans le bail conformément à l'article L123-10 du code de commerce. Les personnes morales peuvent domicilier leur activité si aucune stipulation du bail n'y est contraire. Si une clause du règlement de copropriété ou du bail s'y oppose la personne morale peut néanmoins installer le siège à son domicile à condition que la domiciliation n'excède pas 5 années et ne dépasse pas le terme du bail. Et que le locataire fasse une notification écrite au bailleur, au mandataire, au syndicat des copropriétaires en vertu de l'article L123-11-1 code commerce.

article L123-10 code de commerce.

article L123-11-1 du code de commerce.

12. Un dépôt de garantie peut-il être encaissé ?

Réponse :

Oui le dépôt de garantie a vocation à être encaissé il est selon les termes de la loi "versé" par le locataire.

Article 22 de la loi du 6 juillet 1989

13. Quels sont les risques d'un cautionnement solidaire en colocation ?

Réponse :

Depuis la loi Macron la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un

nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé : article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989

14. A quel quantième du mois un locataire doit-il payer son loyer ?

Réponse :

En vertu de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 le loyer doit être payé au terme convenu.

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

15. Un locataire peut-il être contraint à payer son loyer par prélèvement automatique ?

Réponse :

Non le fait de contraindre le locataire à payer son loyer par prélèvement automatique constitue une clause abusive du contrat de bail et est considérée comme non écrite en vertu de l'article 4 c de la loi du 6 juillet 1989.

Article 4 c de la loi du 6 juillet 1989.

16. Un locataire doit-il régler l'intégralité du mois lorsqu'il quitte une location ?

Réponse :

Non. Le locataire doit payer le montant du loyer au prorata temporis du temps resté. Le fait de réclamer l'intégralité du mois est contraire aux articles 15 visé par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 exposant les dispositions qui sont d'ordre public.

Calcul du délai de préavis

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Exemple : Un congé reçu le 5 septembre fait courir un préavis jusqu'au 5 octobre à minuit s'il est de 1 mois

À défaut de chiffre identique, il s'agit du dernier jour de ce mois.

Exemple : Un congé donné avec un préavis réduit et reçu le 31 janvier expirera le 28 février ou le 29 pour les années bissextiles.

Article 641 du code de procédure civile

Le locataire n'a pas le droit de déduire le montant de son dernier loyer sur le dépôt de garantie **Rép. min. n° 26951 : JO Sénat Q, 30 janv. 1986, p. 197**

Article 15 de la loi du 6 juillet 1989

Article 2 de la loi du 6 juillet 1989

17. Est-il possible de compléter un état des lieux d'entrée fait de façon trop sommaire ?

Réponse :

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. La loi ALUR a ajouté la possibilité pour le locataire, ou son représentant, de faire compléter l'état des lieux sur d'autres points dans les 10 jours de son établissement. La loi Macron a précisé que cette possibilité concerne l'état des lieux d'entrée. Si la demande est refusée, la commission départementale de conciliation pourra être saisie. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-2, mod. en dernier lieu par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 82, I, 2°

Article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989

18. Un locataire doit-il prendre en charge les réparations dues à la vétusté ? Comment apprécier cette notion ?

Réponse :

Non. Les réparations des dégradations dues à la vétusté n'ont pas à être prises en charge par le locataire mais par le propriétaire en vertu de l'article 7 d de la loi du 6 juillet 1989. Les modalités de prise en compte de la vétusté dans un état des lieux de sortie sont fixées par le décret n°2016-382 du 30 mars 2016

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989

Décret n°2016-382 du 30 mars 2016

19. Un colocataire peut-il récupérer son dépôt de garantie en quittant les lieux toujours donnés à bail ?

Réponse :

Le dépôt de garantie n'est pas divisible même dans le cas où le bail est consenti à des copreneurs et il doit demeurer en totalité entre les mains du bailleur jusqu'à la restitution effective des lieux.

Ainsi, un bail ayant été consenti à deux locataires et seul l'un d'eux ayant donné congé, a violé l'article 22 de la loi du 22 juin 1982, la cour d'appel qui a condamné les propriétaires à lui restituer la moitié du dépôt de garantie et à payer les intérêts sur cette somme, alors que le dépôt garantissant l'exécution par le locataire de ses obligations, son remboursement suppose la restitution effective des lieux (Cass. 3e civ., 21 nov. 1990, n° 89-14.827)

Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 21 novembre 1990, 89-14.827

Source : Bibliothèque juridique de la fédération UFC Que Choisir