

RÉFÉRENCE
JURIDIQUE

Traité des baux d'habitation et professionnels

Sous la direction de

Philippe Pelletier

Préface de
Hugues Périnet-Marquet

EDITIONS

LE MONITEUR

Modèles en version
numérique inclus

Sommaire

	Liste des auteurs	9
	Sigles et abréviations.....	11
	Avant-propos.....	13
	Préface.....	15
LIVRE 1	Manuel des baux	17
PARTIE 1	Généralités	19
CHAPITRE 1	Histoire des baux d'habitation	21
CHAPITRE 2	Littérature des baux d'habitation	39
CHAPITRE 3	Sociologie des baux d'habitation	53
CHAPITRE 4	Économie des baux d'habitation	69
CHAPITRE 5	Politiques publiques et baux d'habitation	89
CHAPITRE 6	Protection des données à caractère personnelles dans la gestion locative	101
CHAPITRE 7	Autonomie juridique du droit des baux d'habitation	153
CHAPITRE 8	Fiscalité des baux d'habitation et professionnels	163
PARTIE 2	Statut privé du bail d'habitation	215
CHAPITRE 9	Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989	217
CHAPITRE 10	Accès au logement.....	237
CHAPITRE 11	Formation du bail.....	279
CHAPITRE 12	Cotitularités	323

CHAPITRE 13	Loyer	335
CHAPITRE 14	Charges locatives	371
CHAPITRE 15	Droits et obligations du bailleur	403
CHAPITRE 16	Droits et obligations du locataire	439
CHAPITRE 17	Évènements en cours de bail	469
CHAPITRE 18	Fin du bail	503
CHAPITRE 19	Droits de préemption du locataire	549
CHAPITRE 20	Bail meublé	643
CHAPITRE 21	Bail mobilité	659
CHAPITRE 22	Contentieux	669
PARTIE 3	Statut de la loi du 1^{er} septembre 1948	755
CHAPITRE 23	Régime général de la loi du 1^{er} septembre 1948	757
CHAPITRE 24	Loyers et charges – Loi de 1948	765
CHAPITRE 25	Droit au maintien dans les lieux - loi de 1948	771
PARTIE 4	Statut HLM du bail d'habitation	783
CHAPITRE 26	Financement du logement social et conventionnement	787
CHAPITRE 27	Accès au logement social	821
CHAPITRE 28	Statut du logement social	887
CHAPITRE 29	Loyer et Charges	949
CHAPITRE 30	Concertation locative et accords collectifs de location	997

CHAPITRE 31	Conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).....	1013
CHAPITRE 32	Accession à la propriété dans le logement social	1037
PARTIE 5	Autres situations locatives	1067
CHAPITRE 33	Résidences-services	1069
CHAPITRE 34	Résidences universitaires	1073
CHAPITRE 35	Cohabitation intergénérationnelle solidaire	1101
CHAPITRE 36	Logements-foyers	1107
CHAPITRE 37	Résidences secondaires, locations saisonnières, résidences de tourisme.....	1111
PARTIE 6	Bail professionnel	1117
CHAPITRE 38	Statut du bail professionnel.....	1119
CHAPITRE 39	Légalité de l'usage des lieux	1137
LIVRE 2	Formules, clauses et lettres	1149
TITRE I	Résidences principales	1151
ANNEXE A1	Parties au contrat de location	1153
ANNEXE A2	Concernant le logement loué.....	1155
ANNEXE A3	Garanties apportées au bailleur	1159
ANNEXE A4	Relations financières entre les parties	1163
ANNEXE A5	Fin du bail.....	1169
ANNEXE A6	Gestion des données locatives	1181

TITRE II	Résidences secondaires	1187
ANNEXE A7	Contrat de location portant sur une résidence secondaire	1189
TITRE III	Liens utiles	1195
ANNEXE A8	Liens et documents utiles	1197
	Glossaire.....	1209
	Index	1229
	Table des matières	1233

Politiques publiques et baux d'habitation

Roselyne Conan et Louis du Merle

5.1 Introduction

Le contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 a mis davantage en lumière l'importance du logement dans le quotidien et le bien-être des ménages. Lieu de vie, en famille ou avec des colocataires, par exemple, il devient de plus en plus un lieu de travail (avec le développement du télétravail) ou d'enseignement pour les lycéens ou les étudiants. Incontestablement, ce n'est pas un bien de consommation comme les autres. Concernant le parc locatif, des enjeux se cumulent : les logements doivent être en nombre suffisant, localisés conformément à la demande, respectueux des normes d'habitabilité et de sécurité, permettant le logement des plus fragiles avec des loyers accessibles. Différentes politiques publiques sont mises place pour tenter d'y répondre.

5.1.1 Logement, des enjeux multiples : sociaux, économiques, urbains

Au centre des préoccupations des décideurs et des ménages, le logement est au cœur de la vie de chacun. Rares sont ceux qui n'ont pas été amenés à se préoccuper du logement de leurs enfants ou de leurs parents, quelle qu'en soit la forme (location, Ehpad, résidence universitaire, etc.). C'est en cela qu'il recouvre des enjeux sociaux, tout d'abord.

5.1.1.1 Des enjeux sociaux

Le logement est un bien de nécessité absolue. Sans logement, il est difficile de construire un projet de vie, seul, à deux ou plus, et sans adresse fixe pas d'existence administrative et pas d'emploi possible. Le logement constitue le point d'ancrage de l'individu et du ménage. De nombreuses contraintes sont à prendre en compte pour définir le logement « idéal ». La localisation géographique est souvent un des critères de choix : elle sera en conformité avec les lieux de travail, les services utiles aux ménages (écoles, universités, commerces, transports, installations sportives, loisirs et culture plus généralement) et la famille proche. À

cela, s'ajoute la contrainte économique : la valeur du loyer et des charges, des taxes locales et le coût des moyens de transport. Le sujet du logement questionne évidemment les acteurs publics, au premier rang desquels les collectivités locales. En effet, le logement s'implante dans un espace public, un quartier, une commune, un bassin d'habitat. À ce titre, l'échelon intercommunal, dont le logement et l'habitat peuvent être une compétence (à titre facultatif ou obligatoire), a pris de l'ampleur depuis la fin des années 1990. Les politiques locales de l'habitat, notamment à travers les outils de programmation que sont le programme local de l'habitat (PLH) et la délégation des aides à la pierre, font du logement aussi un sujet local. On observera que le parc locatif privé, avec 6,7 millions de logements a, aux côtés du parc HLM fort de 5,5 millions de logements un rôle majeur d'autant qu'il loge aussi des populations modestes.

L'État reste, de toute évidence, un acteur central des enjeux sociaux et même juridico-sociaux du logement. L'instauration d'un « Droit au logement opposable »⁽¹⁾ (Dalo) en est une parfaite illustration. Cette législation s'est construite progressivement pour consacrer *in fine* une obligation de résultat, à la charge de l'État de loger les publics déclarés prioritaires. Plus largement, notre société considère que chacun doit être logé dans des conditions décentes. La lutte contre le mal-logement se traduit donc par une réglementation complète pour lutter contre l'habitat dégradé. Elle évolue sans cesse, avec plusieurs textes récents, comme l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations⁽²⁾ et son décret d'application en date du 24 décembre 2020⁽³⁾. Plus globalement, l'ensemble de cette réglementation pour lutter contre l'habitat en mauvais état vise aussi à sanctionner plus lourdement les « marchands de sommeil » et accompagner les collectivités locales à mettre en place des outils de détection ou de prévention, comme le permis de louer.

5.1.1.2 Des enjeux économiques

D'après une étude de la Fédération française du bâtiment⁽⁴⁾, le secteur du bâtiment, représente 403 000 entreprises, 1 502 500 actifs dont 1 121 000 salariés et 381 500 artisans, ce qui représente 148 milliards d'euros (hors taxe) de travaux. Le bâtiment équivaut à la moitié de l'industrie et deux fois les activités de banque et d'assurance. C'est un secteur qui joue un rôle clé pour les politiques de l'emploi et la collecte des cotisations sociales. Il faut y ajouter les emplois directs de service de l'ordre de 250 000 essentiellement dans la transaction et la gestion.

Le secteur du logement constitue une assiette fiscale de premier ordre. En 2019⁽⁵⁾, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 80,6 milliards d'euros et progressent de 4,8 % par rapport à 2018. Un montant près de deux fois supérieur à celui des aides.

(1) Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

(2) Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

(3) Décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

(4) « Le bâtiment en chiffres 2019 », *Fédération française du bâtiment*.

(5) Rapport du compte du logement 2019.

Enfin, le logement est le premier poste de dépense des ménages. C'est pourquoi, avec la crise que nous traversons actuellement, des mesures d'amortissement ont été mises en place, comme le chômage partiel en cas de réduction ou de suspension d'activité de l'entreprise, mais aussi des aides pour solvabiliser les ménages, notamment des aides préventives aux impayés de loyers ou dépenses de logement distribuées par Action logement aux salariés, aux demandeurs d'emploi ou aux travailleurs saisonniers. Certaines caisses de retraite ont également mis en place des aides exceptionnelles d'urgence pour les salariés cotisants.

Des réformes plus structurelles ont également contribué à soutenir le pouvoir d'achat des ménages les plus fragiles, comme la suppression progressive de la taxe d'habitation ou les nouvelles modalités de calcul des aides personnelles au logement applicable depuis le 1^{er} janvier 2021. Ces aides sont désormais ajustées à la situation des allocataires « en temps réel » ; elles sont calculées tous les trois mois, sur la base des revenus des douze derniers mois connus et non plus tous les ans sur la base des revenus perçus deux ans avant. Ce calcul permet de mieux prendre en compte la « vraie » situation des allocataires. Si ses ressources baissent, l'aide sera réévaluée.

5.1.1.3 Des enjeux urbains

De nombreuses politiques visent à organiser l'espace où doivent se coordonner des enjeux aussi divers que le travail, le logement, la mobilité, la sécurité, les loisirs, les commerces, ou l'école.

Les politiques locales, à travers plusieurs documents programmatiques, qui orientent la localisation des constructions nouvelles (PLU, PLH, etc.), peuvent faciliter le développement de logements dans certains secteurs. Le programme local de l'habitat (PLH) est devenu un outil opérationnel des politiques locales de l'habitat grâce à l'élargissement de son contenu par le législateur qui impose, après une démarche de diagnostic, un programme d'actions territorialisées.

Il inclut l'ensemble des axes de cette politique : les parcs public et privé, la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, les populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Il tient compte des options d'aménagement déterminées par les instruments de planification urbaine et sociale (SCoT⁽⁶⁾, schéma de secteur, plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, accord collectif intercommunal).

Le plan local d'urbanisme (PLU) quant à lui est un document qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Il favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local.

(6) Les schémas de cohérence territoriale.

Le règlement du PLU fixe des règles générales qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Après avoir posé ces premiers enjeux en lien avec le logement, intéressons-nous au parc locatif. Comment les politiques publiques favorisent-elles l'accès au logement, l'équilibre des rapports locatifs et l'amélioration du parc ?

5.2 Intervenir pour favoriser l'accès au logement

5.2.1 Protéger le « pouvoir d'achat » : les aides au logement

Les dépenses de logement représentaient un quart du budget des Français en 2018. C'est 2,5 fois plus qu'en 1960⁽⁷⁾. Ces dépenses continuent d'augmenter. Le service de la donnée et des études statistiques (SDES) explique cette évolution par plusieurs facteurs : l'augmentation des loyers et des charges, comme le prix des énergies (+ 15 % pour les produits pétroliers et du gaz), mais aussi un certain retrait des aides sociales, comme l'aide au logement.

Pour mémoire, les trois aides personnelles au logement – allocation de logement familiale (ALF), allocation de logement sociale (ALS) et aide personnalisée au logement (APL)-, sont versées à 6,6 millions de ménages avec un budget de 17 milliards d'euros en 2019, ramené à 15,2 milliards d'euros en 2020. Elles permettent de réduire le poids de leur dépense logement.

La réduction de cette dépense de logement est assurée par une politique de l'État qui s'appuie à la fois sur le dispositif des « aides à la personne » (comme les aides au logement), mais également des « aides à la pierre ». Les aides à la pierre, qui se traduisent par des prêts aidés à l'accession à la propriété ou par des prêts pour le parc locatif aidé, agissent sur l'offre de logements. Par leur affectation géographique, elles permettent à l'État d'avoir une action sur des zones prioritaires, soit en raison d'un marché particulièrement tendu, soit pour répondre à des besoins localisés liés à une volonté d'aménagement du territoire. Elles apportent également un soutien direct à l'activité du secteur du bâtiment. Les aides à la personne concentrent leurs effets sur les ménages à ressources modestes. Elles assurent une certaine égalité de traitement entre les occupants, quel que soit le parc, neuf ou ancien, social ou privé. Leur ciblage social permet à de nombreux ménages à revenus souvent très faibles de se loger en assurant leur solvabilité. Les aides personnelles ont également un rôle économique en développant une demande solvable. Ces deux systèmes d'aides constituent, par leur action différenciée et complémentaire, le fondement de la politique sociale de l'État en matière de logement.

Ces aides à la personne font régulièrement l'objet d'évolutions législatives et réglementaires. Pour mémoire, les dernières évolutions ont porté sur plusieurs points : la dégressivité des aides au logement à partir d'un certain plafond de loyer (voire une suppression au-delà

(7) Rapport de la commission des comptes du logement, 2018.

d'un second plafond), la prise en compte du patrimoine mobilier financier et du patrimoine immobilier, puis le calcul du montant des aides en prenant en compte les ressources « en temps réel ». Dans son rapport public annuel 2020⁽⁸⁾, la Cour des comptes fait trois constats :
 – « le financement a été simplifié, des économies ont été réalisées mais le dispositif est devenu moins lisible du fait des réformes parfois engagées hâtivement ;
 – des inégalités de traitement subsistent entre les bénéficiaires ;
 – la gestion est complexe et coûteuse. Il faut l'améliorer grâce à l'interface des bases de données. Et ce, en vue de lutter contre la fraude (470 millions d'euros environ en 2017) mais également de lutter efficacement contre les logements indignes ».

Faisant suite à ces constats, la cour relève que deux programmes initiés par le gouvernement ouvrent, à brève échéance, l'opportunité de rendre plus simple, durable et accessible le régime des aides personnelles au logement :

- la prise en compte contemporaine des ressources grâce à l'interconnexion de systèmes d'information (application au 1^{er} janvier 2021) ;
- la création d'un futur revenu universel d'activité (RUA), dont la mise en œuvre est envisagée au plus tôt en 2022.

Aujourd'hui, la mise en place de ce RUA fait l'objet de nombreux débats⁽⁹⁾ et l'intégration de l'aide au logement dans ce revenu ne semble ni souhaité ni souhaitable.

Concernant le parc social, une baisse, sur trois ans, des loyers des ménages modestes a été mise en place, sous forme d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) calibrée pour cibler les ménages allocataires des aides personnelles au logement (APL) provoquant ainsi une baisse de la dépense publique relative à ces aides personnalisées au logement⁽¹⁰⁾. Les effets ont également été mesurés par rapport aux bailleurs sociaux⁽¹¹⁾.

5.2.2 Protéger les conditions d'accès au parc locatif

5.2.2.1 Lutte contre la discrimination

En droit, une discrimination est un traitement défavorable ainsi qualifié s'il remplit deux conditions cumulatives : être fondé sur un critère défini par la loi (sexe, âge, handicap, etc.) et relever d'une situation visée par la loi (accès à un emploi, un service, un logement, etc.). La loi du 6 juillet 1989 dans son article premier prévoit qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du Code pénal.

Cet article complété à plusieurs reprises, en ajoutant notamment le critère « de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique », vise à garantir un accès au logement. Les professionnels de l'immobilier sensibilisés à cette problématique ont d'ailleurs signé en

(8) Tome I – Les aides personnelles au logement.

(9) <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-du-logement/dossier-revenu-universel-d-activite-rua>.

(10) L. fin. 2018, n° 2017-1837, 30 décembre 2017, JO 31 décembre.

(11) Référé Cour des comptes 2021, <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-conception-et-la-mise-en-oeuvre-du-dispositif-de-reduction-de-loyer-de-solidarite>.

octobre 2020 (à quelques jours de la parution du décret portant obligation de formation à la lutte contre les discriminations pour leur profession), une Charte relative à la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement en présence d'Emmanuelle Wargon et d'Élisabeth Moreno. Cette politique de lutte contre la discrimination est complexe à mettre en œuvre, même s'il existe un ensemble d'outils. Un travail didactique est nécessaire en direction des bailleurs privés comme des professionnels. Le défenseur des droits assure pleinement son rôle de sensibilisation, mais également de protection des victimes de discrimination. Les agences départementales d'information sur le logement (Adil) peuvent assurer aussi un travail de sensibilisation des bailleurs et des locataires en rappelant les règles applicables au moment de la mise en location et du choix du locataire.

5.2.2.2 Droit au logement opposable (Dalo)

Le droit au logement s'est construit progressivement pour devenir opposable avec la loi du 5 mars 2007⁽¹²⁾. Pour la première fois en droit français, était instaurée une obligation de résultat imposée à l'État : à savoir celle de trouver un logement correspondant aux besoins d'un ménage qui remplit certains critères définis par la loi⁽¹³⁾.

La loi Quilliot⁽¹⁴⁾ reconnaît le droit à l'habitat comme un droit fondamental. La nature juridique des rapports locatifs est également profondément transformée. La loi Mermaz du 6 juillet 1989⁽¹⁵⁾, qui reste le texte de référence en matière de rapports locatifs, comprend aujourd'hui un article premier qui prévoit que « Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. »

En fonction des territoires, cette politique n'a pas la même résonance. Dans certains départements, il est possible de compter le nombre de dossiers Dalo déposés par mois sur les doigts de la main ; dans d'autres, c'est en centaines de dossiers déposés par semaine qu'il faut compter. Les statistiques sont parlantes⁽¹⁶⁾ : plus de 100 000 recours ont été déposés en 2019, dont près de 65 000 provenant d'Île-de France.

Ce dispositif permet de confirmer le manque de logements à loyer abordable dans certaines zones. Il est donc nécessaire de renforcer le parc social ou le parc privé à loyers maîtrisés et d'activer toutes les pistes de mobilisation des logements. Des politiques publiques sont donc réactivées, comme la lutte contre la vacance.

5.2.3 Protéger en agissant sur l'offre de logement

Développer une offre locative abordable est un des axes des politiques publiques, mises en place notamment à travers la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

(12) Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007.

(13) CCH, art. L. 300-1.

(14) Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

(15) Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

(16) Site du ministère de la Transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/chiffres-et-donnees-sur-dalo>.

(SRU) ⁽¹⁷⁾ et son article 55. Elle impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux. Il est difficile de dénombrer les modifications apportées à ce texte. C'est un sujet plutôt sensible qui peut générer pour certaines communes un prélèvement annuel opéré sur ses ressources en cas de situation déficitaire avérée. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté ⁽¹⁸⁾ a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application de ces obligations sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois. La loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite « Elan » ⁽¹⁹⁾, a instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposent, à compter de leur date d'entrée, de cinq périodes triennales pour atteindre le taux légal de logement social. Bientôt en discussion, le projet de loi différenciation, décentralisation, déconcentration et décomplexification, dit « 4D », pourrait repousser l'échéance pour atteindre 20 à 25 % de logements sociaux de 2025 à 2031.

La production de parcs à loyers modérés peut aussi passer par le conventionnement du parc privé. Toutefois, par manque d'opérateurs locaux parfois, ou méconnaissance de ces dispositifs, le conventionnement Anah et l'intermédiation locative sont trop peu développés. Les Adil se mobilisent pour sensibiliser et faire connaître ces dispositifs. Elles maîtrisent à la fois les questions fiscales, juridiques et financières des projets.

La mobilisation du parc vacant est également un axe de la politique déployée actuellement. Le lancement du plan de lutte contre la vacance en février 2020 ⁽²⁰⁾ s'appuie sur les outils existants d'incitation à la mise en location : les aides de l'Anah aux travaux, le conventionnement Anah et un avantage fiscal associé (dit « Louer abordable ») permettant un abattement variant de 15 à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location sous-location). L'intermédiation locative assure au bailleur une location sécurisée et le surcoût généré par ce service est pris en charge soit par le FSL ou l'État. Le bailleur peut également bénéficier d'une garantie de loyers (notamment Visale) et de réparation en cas de dégradations.

La mobilisation du parc vacant, c'est aussi repérer, caractériser et suivre les logements vacants avec la mise à disposition de nouveaux outils, comme par exemple le fichier LOVAC (croisement des fichiers 1767BISCOM sur les logements vacants et des fichiers fonciers) ou encore la solution numérique « Zéro logement vacant » (pour aides à contacter les propriétaires, les convaincre et les suivre). Il s'agit donc d'inciter les propriétaires à mettre en location leur logement. Pour les convaincre d'entamer cette démarche, un « pack sécurisation » peut leur être proposé : incitations fiscales et financières (aides de l'Anah, dispositif louer abordable), intermédiation locative, garanties locatives et accompagnement social.

(17) Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

(18) Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

(19) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

(20) <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/lancement-du-plan-national-de-mobilisation-des-logements-et-locaux-vacants>.

Enfin, à la suite du retrait des investisseurs institutionnels, l'État a été contraint de proposer des outils fiscaux incitatifs afin de maintenir un niveau suffisant de production de logements dans le parc privé. Depuis plusieurs décennies, les dispositifs fiscaux se succèdent (Périssol : 1996-1999, Besson, neuf et ancien : 1999-2002, Robien et Robien recentré : 2003-2008, Borloo, neuf et ancien : 2006-2008, Scellier et Scellier intermédiaire : 2009-2012, Duflot : 2012, Pinel : 2014, Denormandie : 2019-2022), allant vers plus de contraintes en matière de niveau des loyers et de ressources pour le locataire. La construction de ces dispositifs (qui portent souvent le nom du ministre du logement de la période) vise à créer un parc privé abordable dans des secteurs où la demande de logement est constatée.

La Cour des comptes avait d'ailleurs publié le 10 avril 2018 un sévère référé sur la politique fiscale menée depuis plus de 20 ans en faveur de l'investissement locatif des ménages. Elle observait un « coût élevé » de ces aides, « au regard de leur faible efficacité mesurable ». Elle recommandait de mettre en œuvre « une sortie progressive et sécurisée des dispositifs récemment reconduits » et de renforcer la place des investisseurs institutionnels dans la construction et la location de logements privés.

Aujourd'hui, l'investisseur peut choisir d'acheter un logement neuf ou assimilé pour le louer et il mobilisera le dispositif « Pinel » (voir Chapitre 6). Il peut également acheter un logement et le rénover avant de le mettre en location, le dispositif « Denormandie » pourra dans ce cas être mobilisé, dans une liste limitative de villes moyennes en France, en fonction des travaux réalisés.

5.3 Intervenir pour équilibrer

5.3.1 Outils de l'équilibre dans le rapport locatif

La question de l'équilibre dans les relations entre les locataires et les bailleurs est toujours d'actualité. La réglementation des rapports locatifs, construite progressivement depuis 1982 pour aboutir à la loi du 6 juillet 1989⁽²¹⁾, s'est enrichie au fil des années pour définir un cadre complet qui répond à des situations aussi différentes qu'il y a de bailleurs, de locataires, de biens et de marchés.

Ce texte, qui a fêté ses 30 ans, constitue le socle de la réglementation des logements loués vides et depuis la loi Alur⁽²²⁾ des logements meublés. Cette réglementation comprend des dispositions qui vont régir tous les moments de la vie du bail : de la constitution du dossier pour les candidats locataires jusqu'à la remise des clés au départ du logement. Cette loi complétée, modifiée à de nombreuses reprises, notamment par les lois Alur du 24 mars 2014, Macron du 6 août 2015⁽²³⁾ ou Elan du 23 novembre 2018⁽²⁴⁾, continuera sa mutation en fonction des nouveaux enjeux ou problématiques identifiés.

(21) Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

(22) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

(23) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

(24) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

En cherchant à homogénéiser et encadrer les usages en matière de location, le législateur a certes étoffé le droit en vigueur, mais a également contribué à normaliser les pratiques. Des règles claires et explicites définissent, à tous les moments de la vie d'une location, les droits et les obligations de chacun (pièces exigibles auprès d'un candidat à la location, contenu du bail avec le bail type et une liste de clauses interdites, formalisme de cautionnement, montant et restitution du dépôt de garantie, modalités d'un congé, etc.). Ces règles restreignent les possibilités d'interprétation et *a fortiori* une partie des risques de litiges. En plus de ces règles, des outils d'information sont également mis en place comme les notices d'information : celle relative aux droits et aux obligations des locataires et des bailleurs⁽²⁵⁾, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours pour régler les litiges, doit être annexée au bail. Une autre notice est remise au moment du congé⁽²⁶⁾.

Les dispositions du titre I de ce texte sont d'ordre public, il est donc impossible d'y déroger par des conventions particulières. Le législateur a un rôle très interventionniste sur le sujet des baux d'habitation qui se révèle très utile pour limiter les différends. Une autre question centrale est celle de la diffusion de ce corpus législatif et réglementaire aux principaux intéressés que sont les bailleurs et les locataires. Les professionnels de l'immobilier qui interviennent lorsqu'ils sont mandatés par le bailleur pour assurer la gestion locative de leur bien ont cette connaissance. En revanche, les bailleurs, qui pour les 2/3 d'entre eux assurent eux-mêmes la gestion locative de leur bien, sont souvent démunis face à ces règles qui évoluent sans cesse.

Des acteurs de l'information sont donc présents sur les territoires et œuvrent à informer, sensibiliser et maintenir le lien entre bailleur et locataire.

L'information et le conseil, apportés par différentes associations de défense des locataires ou qui accompagnent les bailleurs ou le réseau des agences départementales d'information sur le logement (Adil), facilitent la reprise de contact et la résolution amiable des litiges. Ce réseau des Adil, dont le rôle est défini à l'article L. 366-1 du Code de la construction et de l'habitation, fait partie des organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement. Sur leurs conseils, certains arriveront à trouver un accord amiable devant le conciliateur ou la Commission départementale de conciliation. Pour ceux qui n'auraient pas accès à ces informations, ils n'auront pas forcément le réflexe de réclamer quoi que ce soit et tireront un trait sur un dépôt de garantie, une régularisation de charges incompréhensible, etc. Le bailleur de son côté peut être confronté à la même problématique et renoncera au recouvrement de sa dette ou à une régularisation des charges. Cette situation se présente d'autant plus que le bailleur gère seul son bien. Heureusement les relations entre bailleurs et locataires se passent majoritairement bien, mais quelques sujets restent source de conflits⁽²⁷⁾, comme les charges locatives, la restitution du dépôt de garantie et les impayés de loyers et de charges, etc.

(25) Arrêté du 29 mai 2015 [NOR : ETLL1511666A] relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.

(26) Arrêté du 13 décembre 2017 [NOR : TERL1711455A] relatif au contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.

(27) Statistiques du ministère de la Justice : <http://www.justice.gouv.fr/statistiques-10054/references-statistiques-justice-12837/justice-civile-et-commerciale-donnees-2018-32844.html>.

Comme le rappelle le député Mickael Nogal dans son rapport « Louer en confiance » : « il faut protéger les intérêts patrimoniaux du propriétaire pour éviter qu'il ne se désengage, tout en garantissant au locataire un usage raisonnablement paisible de son domicile ».

La réconciliation des bailleurs et des locataires est un défi majeur qui passe par une plus large information et une véritable didactique à leur égard. Disposer d'informations fiables avant la mise en location et tout au long de la vie du bail est essentiel. Pouvoir s'appuyer sur des acteurs experts, en cas de litiges mineurs ou de litiges plus graves comme des impayés de loyers, est primordial. C'est là tout l'intérêt de l'accès à l'information.

L'Anil, tête de réseau des Adil, a pu formaliser une note d'intention sur la mise en place d'une plateforme de centralisation des dépôts de garantie et de sécurisation des risques locatifs qui vise à apporter une réponse systémique à ces différents problèmes locatifs. Il s'agit tout d'abord de sanctuariser les dépôts de garantie et rétablir dans ce domaine l'équilibre entre les parties, tout en dégagant des ressources nouvelles par l'effet de la centralisation et de la valorisation des sommes collectées. Sur ce dernier point, le modèle économique reste à parachever, mais une collaboration avec un acteur fort du logement, notamment en matière de financement, pourrait être une solution. Dès la mise en location, bailleurs comme locataires auraient connaissance du réseau des Adil, auquel il pourrait faire appel en cas de question ou de litige. Une autre solution proposée par le député Mickael Nogal consisterait à flécher les dépôts de garantie vers les administrateurs de biens.

5.3.2 Outils pour éviter les excès

Les règles d'évolution des loyers ont été modifiées régulièrement pour limiter les excès. L'encadrement des loyers est un des outils qui permet d'éviter que le parc locatif privé dans certaines zones ne devienne inaccessible aux locataires aux ressources modestes. La politique des loyers n'a eu de cesse d'évoluer depuis 1982, qui marque le début de la structuration de la réglementation relative aux rapports locatifs.

Avec la loi Quilliot⁽²⁸⁾, comme aujourd'hui, plusieurs situations sont distinguées : les nouvelles locations, les baux en cours avec la possibilité de réviser le loyer chaque année et le stade du renouvellement ou la relocation. La loi Méhaignerie⁽²⁹⁾ prévoyait un retour à la liberté de l'évolution des loyers, tant pour les nouvelles locations que les relocations ou les renouvellements. Ce qui n'a jamais vraiment eu lieu. La loi du 6 juillet 1989, intervenue entre-temps, a pérennisé les mesures transitoires de cette dernière qui aménageaient un passage progressif de l'encadrement à la liberté des loyers, pour les baux en cours au moment de son entrée en vigueur.

La loi Alur a créé un nouveau mécanisme d'encadrement des loyers dans les zones dites « tendues » afin d'éliminer les loyers excessifs. Il complète le dispositif existant qui permet l'encadrement des loyers à la relocation et au renouvellement du bail dans certaines zones. Une entrée en application progressive de ce texte nécessitait que le territoire soit doté d'un observatoire des loyers. Cette disposition législative imbriquait donc les observatoires

(28) Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

(29) Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

de loyers et l'encadrement, ce qui n'a pas favorisé leur mise en place. La loi Elan⁽³⁰⁾ du 23 novembre 2018 rend cet encadrement du niveau des loyers (à la mise en location et au renouvellement du bail) expérimental et pour une durée de 5 ans sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou de collectivités qui le décident.

Pour le public, ces mécanismes de régulation des loyers ne sont pas faciles à comprendre ; comment combiner l'encadrement à l'évolution avec l'encadrement au niveau ? Pour les non avertis, l'aide d'un professionnel de la gestion ou d'un conseil est indispensable.

Plusieurs collectivités locales ont manifesté leur intérêt pour entrer dans l'expérimentation de l'encadrement au niveau des loyers ; l'enjeu va être de l'expliquer aux bailleurs. Des structures sont présentes sur les territoires pour jouer ce rôle : les agences départementales d'information sur le logement⁽³¹⁾.

5.4 Intervenir pour améliorer l'habitat

Autre sujet d'actualité : l'amélioration et la rénovation de l'habitat. Des règles fixent les obligations du bailleur⁽³²⁾ au moment de l'entrée dans les lieux et tout au long du bail. Elles concernent notamment l'état du logement. Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement, mais surtout conforme aux exigences de la décence. Si le bailleur ne satisfait pas à ses obligations, le locataire peut l'y contraindre en saisissant le juge.

Pour les désordres qui concernent l'indignité des logements, d'autres règles complémentaires s'appliquent. Une réforme récente est venue d'ailleurs simplifier les dispositifs applicables en créant une police unique de l'habitat. Elle remplace une dizaine de procédures dispersées, clarifie la répartition des rôles entre le maire et le préfet et détaille les procédures en cas d'insalubrité, ainsi que la procédure d'urgence en cas de danger imminent et favorise le transfert de la compétence à l'échelon intercommunal.

La politique de lutte contre l'habitat dégradé se traduit à la fois par des dispositions visant à définir différentes notions comme celle de la décence, en la complétant au fil du temps (ajout de la performance énergétique ou l'exemption de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites) mais également à spécifier le rôle des acteurs. À noter, la notion d'habitat indigne avait été consacrée par la loi relative aux responsabilités locales du 13 août 2004 puis par la loi ENL du 13 juillet 2006 puisque les programmes locaux de l'habitat (PLH) et le plan départemental d'aides au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) doivent comporter un repérage de l'habitat indigne et prévoir les actions nécessaires à son traitement et ainsi qu'un observatoire nominatif de l'habitat indigne.

Au-delà de la définition des terminologies et des actions à mettre en place, ce sont également des aides pour améliorer et rénover les logements qui sont mis en place. Depuis sa

(30) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

(31) Pour trouver l'Adil de son département : <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>.

(32) Art. 6 de la loi du 6 juillet 1989.

création en 1971, l'Agence nationale de l'habitat œuvre à améliorer le parc de logements privés. Historiquement dédiée à la lutte contre l'habitat indigne, ses missions se sont enrichies pour renforcer les aides à la rénovation énergétiques. Il s'agit de mettre en place des politiques incitatives à la réalisation des travaux en distribuant des aides finançant une partie du coût des travaux avec des contreparties plus ou moins importantes. La mise en place de MapprimeRénov' ouverte depuis le 1^{er} octobre 2020, aux propriétaires bailleurs est complétée par le programme Habiter Mieux. Les propriétaires bailleurs peuvent mobiliser d'autres aides comme les Certificats d'économie d'énergie (CEE), un taux de TVA réduit à 5,5 %, un éco-prêt à taux zéro, les prêts travaux amélioration de la performance énergétique proposés par Action Logement ou solliciter une exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Face à ce panel d'aides et d'acteurs, pourquoi les logements locatifs peinent-ils à se rénover surtout au vu des enjeux de performance énergétique à venir ?

Une étude publiée début 2021 par l'Anil intitulée « les freins et motivations des bailleurs aux travaux »⁽³³⁾ met en lumière la méconnaissance de ces aides et le principal frein à la réalisation des travaux apparaît être celui du financement des travaux. Une réflexion plus globale devrait être entamée, notamment pour calibrer la capacité des acteurs qui assurent l'information des ménages dans ce domaine. Aujourd'hui, le service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) est piloté par les régions. Son financement est basé sur des fonds privés, les CEE (programme SARE) et un financement des collectivités locales. Le site www.faire.gouv.fr identifie les acteurs de l'information (uniquement si la structure bénéficie du financement SARE) sans s'assurer que les différents volets de l'information (juridique/financier/fiscal/social) soient délivrés. La Convention nationale de mise en œuvre du SARE est pour le moment limitée à une durée de trois ans. Cette temporalité ne permet pas aux acteurs de l'information et de l'accompagnement des ménages d'avoir une visibilité à long terme sur leurs actions et leurs contraintes d'organisation (gestion des équipes et des recrutements, etc.). Elle fait porter le risque de rupture de financement aux structures (généralement associatives) présentes sur les territoires comme les ALEC, les CAUE ou les Adil.

Le rapport d'Olivier Sichel⁽³⁴⁾ propose de créer une nouvelle plateforme digitale pour suivre l'évolution de l'opération de rénovation et de créer un nouvel acteur : « mon accompagnateur renov » qui interviendrait de la réalisation du diagnostic initial jusqu'à l'aide à la définition des travaux, leur financement et leur réception. Aucun professionnel unique ne peut assurer l'ensemble de ces métiers, mais il s'agira plutôt de faire appel à l'ensemble des acteurs pour combiner leurs compétences. Vaste sujet, vu les conditions dans lesquelles le service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) est organisé actuellement.

En synthèse, les politiques publiques en lien avec le parc locatif privé sont multiples. Elles créent toute une série de règles qui visent à limiter les contentieux et les abus, favoriser la réalisation de travaux pour le maintien en bon état des logements. Le sujet de la rénovation énergétique nécessite d'être à la hauteur des enjeux ; les axes de la politique publique mise en place sur ce sujet aujourd'hui sont loin d'être satisfaisants et en particulier concernant le SPPEH.

(33) <https://www.anil.org/freins-motivation-proprietaires-bailleurs-travaux-renovation/>.

(34) Rapport remis le 17 mars 2021, <https://www.banquedesterritoires.fr/logement-le-rapport-sichel-propose-une-renovation-energetique-massive-simple-et-inclusive>.

CHAPITRE 11

Formation du bail

Louis du Merle

Parce qu'il est un contrat qui engage les parties sur la durée et qu'il porte sur les conditions même de résidence du preneur et donc sur ses conditions de vie au quotidien, la forme et le contenu du contrat de location sont fortement encadrés. La bonne information du locataire est un enjeu fort ; elle se matérialise par des annexes obligatoires au bail.

REMARQUE

Les spécificités des autres statuts locatifs sont traitées dans les chapitres dédiés, notamment en ce qui concerne le bail meublé (Chap. 20), le bail mobilité (Chap. 21) et le bail HLM (Chap. 28), le bail HLM (Chap. 29).

11.1 Forme et signature du bail

11.1.1 Forme du contrat

Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location est établi par écrit (sur le bail verbal, voir § 11.1.1.2).

Il peut être fait par acte sous seing privé ou par acte authentique (voir § 11.1.1.1).

Il doit être rédigé en autant d'originaux qu'il y a de parties au contrat ayant un intérêt distinct et remis à chacune d'elles. À ce titre, un exemplaire doit être remis à la personne qui se porte caution (voir Chap. 10 Accès au logement).

11.1.1.1 Bail notarié

Le bail peut être établi par acte authentique, rédigé et signé par le notaire et les parties. En ce cas, le notaire délivrera au propriétaire une copie exécutoire du bail, visant l'obligation de payer le loyer.

Cette copie exécutoire permettra au bailleur d'obtenir l'exécution forcée de l'engagement du locataire, de la même manière que s'il s'agissait d'une décision de justice. Le contrat de location va ainsi pouvoir être exécuté, dans toutes ses conditions, sans qu'il y ait besoin d'une décision de justice. En cas d'impayé, le bailleur transmettra la copie exécutoire à l'huissier de justice de son choix en vue des poursuites et du recouvrement.

11.1.1.2 Bail verbal

De l'intérêt d'un bail écrit

La rédaction d'un bail écrit est très fortement recommandée. En effet, l'absence d'écrit a plusieurs conséquences sur la vie du bail.

Par exemple, à défaut de clause de révision explicitée dans le bail, le loyer ne pourra faire l'objet d'aucune indexation⁽¹⁾ (toutefois, il a été jugé récemment par la cour d'appel de Nîmes que « l'indexation tacite peut néanmoins être admise s'il est démontré qu'elle a constitué la pratique habituelle des parties pendant de longues années »⁽²⁾).

De même, le bailleur ne pourra pas mettre en œuvre une clause de résiliation de plein droit⁽³⁾. Par définition, en effet, il n'y a pas d'*instrumentum*, de telle manière qu'aucune clause résolutoire ne peut exister. Par exemple, en cas d'impayé, le bailleur ne pourra pas demander au juge de constater la résiliation du bail et le locataire ne pourra se prévaloir des dispositions protectrices prévues à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 (voir Chap. 22 Contentieux)⁽⁴⁾.

La cour d'appel de Lyon, dans une décision du 2 décembre 2020⁽⁵⁾, rappelle que, à défaut d'écrit, « la résiliation du bail ne peut être prononcée par une juridiction qu'après estimation de la gravité des manquements commis par la locataire en matière notamment d'absence prolongée du paiement des loyers ou d'absence délibérée et persistante d'assurance du bien loué. » Elle précise qu'« une telle appréciation de fond reposant sur une analyse fine des éléments constitutifs de ces manquements échappe à la compétence du juge des référés, juge de l'évident et de l'incontestable ».

En revanche, les modalités légales de la vie du contrat s'imposent. Ainsi, le locataire qui souhaiterait donner congé devra respecter le délai légal de préavis et le bailleur ne pourra donner congé que dans le respect des conditions légales⁽⁶⁾ (voir Chap. 18 Fin du bail).

On le rappelle donc : la rédaction d'un bail paraît indispensable au bon déroulement de la vie locative. Elle est un élément clé de la bonne information des parties sur leurs engagements réciproques.

(1) Cass. 3^e civ., 4 octobre 1995, n° 93-20.461.

(2) CA Nîmes, 10 septembre 2020, n° 19/01538.

(3) Cass. 3^e civ., 23 septembre 2014, n° 13-15.713.

(4) CA Aix-en-Provence, 11^e ch. a, 27 septembre 2018, n° 17/00621 ; dans le même sens, voir CA Caen, 2^e ch. civ., 24 mai 2018, n° 16/00712.

(5) CA Lyon, 8^e ch., 2 décembre 2020, n° 20/01023.

(6) Cass. 3^e civ., 27 janvier 1999, n° 97-12.246.

Validité et preuve d'un bail verbal

Malgré l'exigence formelle d'établir un écrit, prévue dans la loi, de jurisprudence constante, le bail verbal n'est pas nul⁽⁷⁾. Les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 ne font pas obstacle à la conclusion d'un bail verbal par les parties⁽⁸⁾.

Un bail verbal est valable, avec cette réserve, prévue à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 que, en cours de bail, « chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme ».

Il appartiendra à celui qui se prévaut du bail de rapporter la preuve de son existence et de son contenu, conformément aux dispositions de l'article 1715 du Code civil. Cette dernière disposition distingue deux hypothèses.

Dès lors que le bail a reçu un commencement d'exécution, la preuve du bail verbal peut être rapportée par tout moyen⁽⁹⁾, y compris par présomption, par exemple, la reprise par le locataire du contrat de gaz⁽¹⁰⁾.

Si le bail allégué n'a reçu aucun commencement d'exécution, les modes de preuve sont plus stricts et ne permettent pas l'admission de la preuve par témoin⁽¹¹⁾.

La preuve du commencement du bail est donc significative. À ce titre, il faut signaler que l'occupation des lieux est en elle-même insuffisante pour prouver le commencement d'exécution d'un bail verbal car celle-ci peut être équivoque : il pourrait, par exemple, s'agir d'un prêt de logement (voir Chap. 9 Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989). En cela, on comprend que la souscription d'une assurance habitation unilatéralement par le locataire ne peut pas, à elle seule, démontrer l'existence d'un bail d'habitation⁽¹²⁾.

Selon la cour d'appel d'Angers⁽¹³⁾, la preuve du commencement d'exécution du bail suppose la réunion de deux conditions cumulatives, à savoir : l'occupation effective des lieux en qualité de locataire (donc avec l'accord du bailleur) et le respect par le locataire des

(7) Cass. 3^e civ., 7 février 1990, n° 88-16.225 ; CA Montpellier, 16 mars 2021, n° 19/01748.

(8) En ce sens : CA Caen, 2^e ch. civ., 31 octobre 2019, n° 17/03759 ; CA Caen, 2^e ch. civ., 31 octobre 2019, n° 17/03759.

(9) CA Douai, ch. 8, sect. 4, 5 avril 2018, n° 14/02281 ; CA Caen, 2^e ch. civ., 31 octobre 2019, n° 17/03759.

(10) CA Toulouse, 1^{re} ch. sect. 1, 12 août 2019, n° 17/02631.

(11) CA Colmar, ch. 3 A, 11 février 2019, n° 17/04005.

(12) CA Colmar, ch. 3 A, 11 février 2019, n° 17/04005.

(13) CA Angers, ch. A civ., 30 octobre 2018, n° 17/02386. Voir également : CA Chambéry, 6 février 2020, n° 18/01867, qui relève que la preuve de l'existence d'un bail peut être rapportée si les clés du logement ont été remises au locataire ou si celui-ci a effectué des versements au bailleur ; CA Paris, 22 mai 2018, n° 16/10788, qui relève que la preuve du bail verbal ne peut se déduire du seul encaissement de loyers par le bailleur dès lors que rien ne permet d'établir que le bailleur a entendu de manière non équivoque reconnaître la qualité de locataire ; CA Lyon, 23 janvier 2008, n° 06-00951 qui relève que la simple occupation des lieux même de longue durée ne peut faire preuve de l'exécution du bail qu'à la condition que celui qui s'en prévaut, démontre qu'il a rempli les obligations qui en découlent et notamment qu'il en paye le prix ; CA Paris, 23 octobre 2020, n° 18/07374 : si le commencement d'exécution d'un bail verbal ne peut résulter de la seule occupation des locaux ni du paiement du loyer par l'occupant à la place de son prédécesseur, étant rappelé qu'en application de l'article 1236, alinéa 2, du Code civil devenu l'article 1342-1 du même code le paiement peut être fait même par une personne qui n'y est pas tenue, ainsi que l'a justement énoncé le premier juge, ces éléments sont suffisants s'ils s'accompagnent de faits positifs manifestant la volonté commune des parties au bail allégué.

obligations lui incombant (donc le paiement d'un loyer convenu par les parties et encaissé par le bailleur).

11.1.1.3 Contrat-type

La loi Alur du 24 mars 2014 (art. 1^{er}) a modifié l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 pour préciser que le contrat de location à titre de résidence principale doit respecter un « contrat type » de location.

Pris en application de cette loi, le décret du 29 mai 2015⁽¹⁴⁾ propose des clauses types pour les contrats de location de logement (nu ou meublé) à usage de résidence principale. Ce décret s'applique depuis le 1^{er} août 2015.

Ce document reprend les éléments essentiels du rapport locatif (voir § 11.2 Contenu du bail), à travers la structure suivante :

I. Désignation des parties

II. Objet du contrat

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

IV. Conditions financières

V. Travaux

VI. Garanties

VII. Le cas échéant, clause de solidarité

VIII. Le cas échéant, clause résolutoire

IX. Le cas échéant, honoraires de location

En somme, ces clauses types constituent une trame minimum de rédaction du bail, proposée dans un objectif louable d'harmonisation des pratiques. Cette trame peut être complétée par les parties, dans le respect de la législation et réglementation applicable.

En 2020, d'aucuns regrettent que ce modèle n'ait pas fait l'objet d'un toilettage, pourtant rendu nécessaire par les évolutions du droit depuis mai 2015.

IMPORTANT

Certains logements ne sont pas concernés par ces clauses types. Elles ne s'appliquent pas aux locations qui ne sont pas soumises à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, en application de ses articles 2 et 40, notamment :

- les logements-foyers (voir Partie 5, Chap. 36 Logements-Foyers) ;
- les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ;
- les locations saisonnières (voir Partie 5, Chap 37. Résidences secondaires, locations saisonnières, résidences de tourisme.) ;
- les locations de résidence secondaire (voir Partie 5, Chap. 37 Résidences secondaires, locations saisonnières, résidences de tourisme) ;
- les locations professionnelles.

(14) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats-types de location de logement à usage de résidence principale, JO du 31 mai 2015.

Par ailleurs, certains logements sont expressément exclus du champ d'application du décret du 29 mai 2015 (art. 1^{er}). Sont ainsi exclus :

- les logements faisant l'objet d'une convention APL ou avec l'Anah (voir Partie 4 Chap. 31 Conventionnements avec l'Agence nationale de l'habitat), y compris les logements conventionnés Anah ;
- les logements appartenant aux organismes HLM ne faisant pas l'objet d'une convention APL (Voir Partie 4, chap. 28 Statut du logement social) ;
- les colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- certains logements gérés par une SEM en Guadeloupe, à la Martinique, en Guyane, à la Réunion et à Mayotte.

11.1.1.4 Dématérialisation du contrat de location

Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location doit être établi par écrit. Cette disposition ne précise pas la nature de l'écrit (format papier ou forme électronique)⁽¹⁵⁾.

Dans la mesure où la forme électronique du bail n'est pas exclue, un contrat de location dématérialisé est possible dans les conditions prévues par le droit commun.

L'article 1174 du Code civil prévoit que « lorsqu'un écrit est exigé pour la validité d'un contrat, il peut être établi et conservé sous forme électronique », sous conditions : que les signataires soient identifiés et que l'intégrité du document soit garantie.

Dans ces conditions, l'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et conservé dans des conditions de nature à garantir son intégrité⁽¹⁶⁾.

La signature du contrat peut être électronique. Elle consiste alors « en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache »⁽¹⁷⁾. Les modalités de la signature électronique sont précisées par le décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017.

Dans un arrêt du 4 septembre 2020⁽¹⁸⁾, la cour d'appel de Toulouse a reconnu la validité d'un bail signé par voie électronique (*via* l'application *Yousign*), après avoir vérifié que le procédé de signature électronique faisait l'objet d'un certificat de conformité et que la signature était parfaitement identifiable et sans altération apparente.

(15) Certaines dispositions propres aux baux d'habitation précisent explicitement que certains actes locatifs peuvent être dématérialisés. La loi Alur du 24 mars 2014 prévoit ainsi que, avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance (art 21 de la loi du 6 juillet 1989) ; il peut également transmettre, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée (art 23 de la loi du 6 juillet 1989).

Pris en application de la loi Alur, le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 (art 3) fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux prévoit que celui-ci peut être établi sur support papier ou sous forme électronique et être remis en main propre ou par voie dématérialisée.

La loi Elan du 23 novembre 2018 a, par ailleurs, permis de dématérialiser plusieurs annexes obligatoires au contrat de bail. Ces annexes concernent :

les extraits du règlement de copropriété, pour un bail soumis à un tel régime (art 3 de la loi du 6 juillet 1989 ; Loi Elan, art 218) ; le dossier de diagnostic technique, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat (art 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 ; Loi Elan, art 218).

(16) C. civ., art. 1366.

(17) C. civ., art. 1367.

(18) CA Toulouse, 3^e ch., 4 septembre 2020, n° 19/01990.

Accès au logement social

Estelle Debaussart et Barbara Fourcade

La procédure d'attribution associe de nombreux acteurs : demandeurs, bailleurs sociaux, réservataires, collectivités locales, État, etc. Cette interaction se constate tant au niveau du pilotage global, dans la définition des politiques d'attribution, que dans le traitement de chaque attribution à un demandeur, *via* notamment la création de commissions locales ou le système des contingents.

À cette pléiade d'intervenants, s'ajoutent des critères nombreux et disparates : au-delà des critères d'éligibilité, la procédure d'attribution doit prendre en compte une liste de situations dites prioritaires, non hiérarchisée et définie par l'article L. 441-1 du CCH et la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. À ces critères généraux, peuvent s'ajouter des critères locaux permettant de « prendre en compte la diversité de la demande constatée localement »⁽¹⁾. En outre, les décisions d'attribution doivent concilier l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers et l'accès au logement d'une population défavorisée.

Enfin, le système est confronté dans certaines régions à un fort déséquilibre de l'offre et de la demande. Si le délai moyen d'attribution d'un logement social est de 17 mois à l'échelle nationale, ce délai peut atteindre 47 mois en zone tendue. À titre d'exemple, en Île-de-France, en 2018, 74 000 attributions ont été réalisées, alors que 720 000 demandes étaient en cours.

Complexe et en tension, le système d'attribution du logement social apparaît complexe et génère un contentieux spécifique.

27.1 Demande de logement social

La demande de logement social est strictement encadrée par le CCH. Cet encadrement a pour objectif d'assurer un traitement équitable des demandeurs de logement et constitue une application des principes d'égalité et d'équité de traitement des usagers en droit des services

(1) CCH, art. L. 441.

publics. À cette fin, la procédure, le formulaire de demande et les modalités de gestion de la demande ont été unifiés progressivement.

La gestion de la demande dans le parc locatif social a fortement évolué ces vingt dernières années. En 1998, afin de garantir les droits du demandeur, un dispositif d'enregistrement départemental obligatoire des demandes de logement social est créé. En 2007, la loi n° 2007-590 institue le droit au logement opposable, dont l'État devient garant. En 2009, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion met en place le formulaire unique et le numéro unique, afin de rendre la gestion de la demande plus transparente. La loi Alur en 2014 et ses décrets d'application améliorent le traitement de la demande de logement social en limitant les pièces justificatives à fournir par le demandeur, en prévoyant la possibilité pour le demandeur de déposer directement sa demande en ligne et en instaurant un droit d'information. L'objectif était de rendre la procédure plus facile et plus transparente. Dans ce souci de transparence, un droit à l'information est affirmé. En parallèle à cette uniformisation, est créé un outil de gestion partenariale permettant d'associer l'ensemble des acteurs locaux : le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

27.1.1 Gestion partenariale de la demande (CCH, art. L. 441-2-8)

Alors que la gestion de la demande s'effectue à l'échelle du département (ou de la région en Île-de-France), la loi Alur retient le territoire des établissements publics de coopération intercommunale pour l'élaboration des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). La loi Alur prévoit :

- l'obligation pour tout EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire d'élaborer un tel plan ;
- la possibilité pour les autres EPCI d'élaborer un plan partenarial de gestion selon les mêmes modalités.

En l'absence de PPGDLSID sur un territoire, le préfet de département ou, en Île-de-France de région pouvait se charger de son élaboration.

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 maintient cette échelle géographique mais restreint l'obligation de réalisation de ce plan partenarial de gestion aux seuls EPCI ayant l'obligation de se doter d'un PLH et comprenant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur leur territoire.

Les objectifs du PPGDLSID sont :

- satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
- mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur ;
- assurer une gestion partagée des demandes de logement social.

Ce plan, établi pour une durée de 6 ans⁽²⁾, définit, en fonction des besoins en logements sociaux et des circonstances locales, les orientations et le plan d'actions des partenaires associés afin de répondre à ces objectifs. Il fixe, pour chacune des actions, la liste des partenaires

(2) CCH, art. R. 441-2-13.

y contribuant. Conformément à l'article R. 441-2-10 du CCH, le plan partenarial comporte notamment :

- les modalités locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ;
- le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception ;
- les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social, les modalités de son pilotage ;
- les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir ;
- les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social ;
- les règles communes relatives à l'information des demandeurs et aux modalités de délivrance de celle-ci ;
- la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social et les moyens mis en commun pour créer et gérer ce ou ces lieux d'accueil communs ;
- la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- le principe et les modalités du système de cotation de la demande.

Dans l'hypothèse où un système de location voulue serait souhaité ou mis en place, son principe, son champ d'application, les modalités de prise en compte des choix des demandeurs exprimés *via* le dispositif et les modalités de sa mise en œuvre et de son évaluation sont détaillés dans le plan partenarial.

L'élaboration de plan débute par une délibération de l'EPCI prévoyant les modalités d'association⁽³⁾ :

- des communes membres de l'EPCI ;
- des représentants des organismes d'HLM ;
- des représentants des SEM de construction et de gestion de logements sociaux ;
- des représentants d'Action Logement.

Les délibérations relatives aux modalités d'association peuvent se contenter de reprendre les dispositions du CCH et limiter la concertation aux seules personnes visées par le code. Certaines délibérations précisent ces modalités d'association et le planning prévisionnel ou prévoient d'associer plus d'organismes que ceux visés par le code, tels que les associations de locataires et les partenaires sociaux.

Cette première délibération est transmise au préfet du département qui dispose d'un délai de trois mois pour porter à la connaissance de l'EPCI les objectifs à prendre en compte

(3) CCH, art. R. 441-2-11.

sur son territoire en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logements sociaux. Les communes membres de l'EPCI et les bailleurs sociaux doivent également transmettre, dans ce même délai, les informations nécessaires à l'élaboration de ce plan.

À l'issue de ce délai, le projet de plan est rédigé en associant l'ensemble des personnes visées par la délibération. Ce projet doit être transmis :

- aux communes membres de l'EPCI ;
- aux membres de la conférence intercommunale du logement (CIL) s'il en existe une, ou à défaut aux partenaires traditionnellement associés dans une CIL et listés à l'article L. 441-1-5 du CCH.

Les destinataires de ce projet disposent d'un délai de deux mois pour donner leur avis sur ce projet. Sans réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

À l'issue de cette concertation, le projet de plan est soumis au représentant de l'État, qui dispose de deux mois pour faire ses observations. À réception de la réponse du préfet et après intégration des éventuelles demandes de modification, l'EPCI peut délibérer pour adopter le PPGDLSID.

D'un point de vue opérationnel, le PPGDLSID se décline en deux conventions d'application qui interviennent après l'approbation du plan : une convention portant sur le service d'accueil et d'information et une convention sur le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social.

27.1.2 Dépôt de la demande de logement social

Aucune attribution de logement ne peut être décidée en l'absence d'enregistrement départemental. Des sanctions pécuniaires pouvant aller jusqu'à dix-huit mois de loyer du logement considéré sont prévues en cas de méconnaissance des dispositions de l'enregistrement.

27.1.2.1 Constitution du dossier de demande

La demande de logement social s'effectue soit auprès de l'un des guichets enregistreurs, soit par voie électronique dans le système national d'enregistrement ou dans le système particulier de traitement automatisé (SPTA).

Dans le premier cas, elle est présentée au moyen d'un formulaire, dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement, et déposée à l'un des guichets désignés réglementairement. Dans le second cas, elle est effectuée sur le site : www.demande-logement-social.gouv.fr, si le département, en application de l'article R. 441-2-5 du CCH n'a pas opté pour un système local d'enregistrement. Dans l'hypothèse où le département a opté pour un système local, la demande s'effectue sur un site internet présentant des fonctionnalités similaires à celui du système national.

La possibilité d'un site internet spécifique à l'échelle d'un département résulte du fait que les demandes de logement social doivent être faites au niveau départemental, sauf pour l'Île-de-France qui gère ces demandes au niveau régional.

Lorsqu'elle n'est pas réalisée en ligne, la demande de logement social est effectuée *via* le formulaire Cerfa n° 14069*04. Ce formulaire unique comporte les rubriques suivantes : identité du demandeur et des autres personnes à loger⁽⁴⁾, numéro d'inscription au répertoire national d'identification des personnes physiques pour le demandeur et les personnes majeures vivant au foyer, adresse du demandeur et autres coordonnées permettant de le joindre, situation de famille du demandeur, situation professionnelle du demandeur et des autres personnes à loger, ressources du demandeur et des personnes à loger et revenu imposable, situation actuelle de logement, motifs de la demande, type de logement recherché et localisation souhaitée et, le cas échéant, handicap d'une des personnes à loger rendant nécessaire l'adaptation du logement⁽⁵⁾. Lorsque la demande est faite sur internet, le demandeur remplit les mêmes rubriques et dispose d'une aide en ligne.

Le demandeur doit préciser les communes sur le territoire desquelles il souhaiterait emménager. Il est possible de saisir jusqu'à 17 communes du département (ou de la région en IDF) dans la même demande.

Pour le dépôt d'une demande et l'obtention du numéro unique, seule la copie de la pièce d'identité ou du titre de séjour est requise⁽⁶⁾.

Pour l'instruction de cette demande, des pièces complémentaires peuvent être demandées. La liste des pièces justificatives qui peuvent être demandées figure en annexe de l'arrêté du 22 décembre 2020⁽⁷⁾ relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social. Cette liste est limitative⁽⁸⁾. Elle comprend des pièces obligatoires relatives, d'une part, à l'identité et à la régularité du séjour, et d'autre part, au revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement. Le service instructeur peut en outre demander des documents complémentaires attestant de la situation indiquée concernant la situation familiale et/ou professionnelle et/ou patrimoniale, ainsi que les documents relatifs au logement actuel du demandeur et/ou au motif de sa demande.

L'article L. 441-2-1 du CCH précise que les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système. Le demandeur peut déposer également l'ensemble de ces pièces *via* le site internet.

L'article R. 441-2-9 du CCH prévoit enfin l'obligation pour le bailleur d'actualiser les informations sur la demande de logement social en fonction de la situation de la personne au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

(4) En cas de demande de colocation, les colocataires inscrits sur la demande de logement social devront eux aussi remplir une demande de logement social.

(5) CCH, art. R. 441-2-2.

(6) CCH, art. R. 441-2-3.

(7) Cet arrêté est entré en vigueur le 1^{er} février 2021 et il abroge l'arrêté du 6 août 2018.

(8) CCH, art. R. 441-2-4-1.

27.1.2.2 Enregistrement de la demande

En 1998, afin de garantir les droits du demandeur, un dispositif d'enregistrement départemental obligatoire des demandes de logement social est créé. Les décrets de mai 2015 pris en application de l'article 97 de la loi Alur, ont mis en place un système national. Depuis, il existe deux types de système d'enregistrement :

- des systèmes particuliers de traitement automatisé qui doivent être interfacés avec le SNE et être homologués par un arrêté du préfet. Ces systèmes ont été créés antérieurement à la loi Alur, sur la base du volontariat local et ont été depuis maintenus ;
- le système national d'enregistrement (SNE), dont la gestion a été confiée par la loi Alur à un groupement d'intérêt public. Ce site internet ne gère pas les demandes qui concernent un des départements ayant opté pour un système d'enregistrement local.

Les systèmes particuliers présentent l'intérêt d'être le fruit d'une réflexion locale de l'ensemble des partenaires et offrent des fonctionnalités qui sont plus importantes que celles mises en place au niveau national. Ces systèmes doivent être conformes à un cahier des charges défini par arrêté⁽⁹⁾.

Le SNE permet notamment d'enregistrer les demandes et de délivrer le numéro unique, de certifier la date de dépôt de la demande et garantir ainsi l'ancienneté, de mettre à jour les demandes, les radier, les renouveler, de produire des données statistiques et de fournir des informations générales.

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit que la demande de logement social soit unique à l'échelle nationale et qu'une « synchronisation des pièces justificatives » doit être réalisée entre le SNE et le système particulier « soit par duplication des pièces dans le système national et le système particulier, soit par centralisation des pièces dans le système national comme lieu de stockage ».

Accueil physique – Site internet

En principe, les demandes déposées sur le site internet ou *via* l'accueil physique sont traitées de manière similaire. Toutefois, ainsi que le note la Cour des comptes dans son rapport public annuel de 2020, il existe un écart de traitement : les dossiers déposés à un guichet étaient surreprésentés dans les attributions de logement. Cet écart soulève la question de l'égalité de traitement des candidatures.

Les personnes habilitées à effectuer l'enregistrement des demandes et à accueillir les demandeurs sont désignées sous le vocable de « guichet ». Il s'agit des personnes morales ou services suivants :

- organismes d'HLM disposant d'un patrimoine locatif ;
- sociétés d'économie mixte agréées ayant un patrimoine locatif conventionné ;
- sociétés d'économie mixte dans les départements d'outre-mer pour les logements leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État ;
- service de l'État désigné par le préfet ;

(9) Arrêté du 19 mai 2017 [NOR : TERL1712417A] relatif au cahier des charges des systèmes particuliers de traitement automatisé de la demande de logement social (JO du 20 juin 2017).

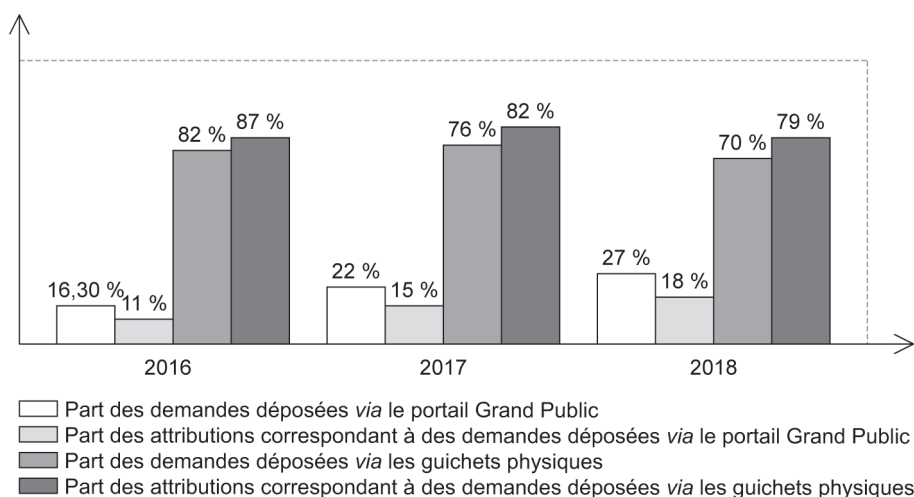


Fig. 27.1 – Répartition des attributions selon les modalités de dépôt de la demande

Source – Rapport annuel de la Cour des comptes – février 2020

- départements, communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents ayant pris une délibération à cet effet ;
- employeurs bénéficiaires de réservations de logements, pour les demandes de leurs salariés ayant conclu une convention avec le préfet et organismes à caractère désintéressé ;
- Action Logement Services pour les demandes des salariés des entreprises cotisant auprès d'elle ;
- service intégré d'accueil et d'orientation sur décision du gestionnaire.

Les guichets permettent d'enregistrer une demande nouvelle et délivrent des renseignements relatifs à la demande de logement social. Ils accueillent physiquement les demandeurs pour toute demande relative au dépôt de dossier, à la modification de données enregistrées, à l'état d'avancement de la demande et au renouvellement. Ils offrent également la possibilité aux personnes ayant enregistré une demande sur un site internet, mais ne disposant pas d'une copie numérique de leur pièce d'identité ou de leur titre de séjour, de valider leur demande.

Modalités et attestation de l'enregistrement

Chaque demandeur, qu'il fasse sa demande sur internet, sur place ou par courrier, reçoit, dans un délai qui oscille entre cinq jours (si la demande est faite *via* le SNE) à un mois, une attestation lui précisant son numéro unique d'enregistrement régional (NUR) attestant de l'enregistrement de sa demande de logement social et mentionnant :

- la date du dépôt de la première demande ou du renouvellement de cette demande ;
- les modalités selon lesquelles le demandeur peut obtenir des informations sur l'état d'avancement de sa demande ;
- le délai à partir duquel il peut saisir une commission de médiation en l'absence de proposition de logement.

Le numéro unique atteste de l'enregistrement. Il permet de justifier de l'ancienneté de la demande et d'effectuer un classement chronologique des demandes. Ce numéro unique d'enregistrement n'est en réalité unique qu'au niveau départemental ou régional, il est composé : du code du département, correspondant à l'objet de la demande, du mois et de l'année de dépôt de la première demande, d'un numéro séquentiel attaché au demandeur et du code permettant d'identifier le service, l'organisme ou la personne morale à l'origine de la création de l'enregistrement.

Alors que la loi Égalité et Citoyenneté avait prévu de remplacer ces numérotations départementales par une série nationale unique, ce déploiement a été, de nombreuses fois, repoussé. Ce numéro unique national devrait être adossé au numéro de sécurité sociale et permettra qu'un seul dossier soit déposé, même lorsque la demande concerne plusieurs départements.

27.1.2.3 Durée de validité et renouvellement, mise à jour et radiation de la demande

Une demande de logement social a une durée de validité d'un an à compter de sa présentation initiale ou, le cas échéant, de son dernier renouvellement. Toute mise à jour ou correction des informations contenues dans la demande est effectuée sous le numéro d'enregistrement initialement délivré en conservant la date initiale de dépôt de la demande.

Tant qu'un logement n'a pas été attribué au demandeur, il doit la renouveler tous les ans. Un mois au moins avant la date d'expiration de validité de la demande, un courrier informe le demandeur de la nécessité de renouveler sa demande et de la date limite pour le faire (lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester la remise, ou par voie électronique). Cette notification l'informe que le défaut de renouvellement de sa demande dans ce délai entraînera sa radiation et que la démarche pour obtenir un nouveau numéro d'enregistrement devra être refaite.

Seulement cinq cas peuvent justifier la radiation⁽¹⁰⁾. Il s'agit :

- de l'attribution d'un logement au demandeur : celle-ci doit avoir fait l'objet d'une acceptation écrite de l'intéressé, le cas échéant par la signature du bail. Dans l'hypothèse où plusieurs demandes auraient été effectuées, par exception au principe d'indépendance des demandes, l'attribution d'un logement au demandeur entraîne automatiquement radiation de l'ensemble des demandes rattachées à ce même demandeur ; celui-ci pourra éventuellement établir de nouvelles demandes mais avec leurs nouvelles dates de dépôt et non pas avec l'ancienneté acquise par les précédentes puisque dans l'intervalle il aura obtenu satisfaction ;
- de la renonciation à la demande par le demandeur sous forme écrite ;
- du non-renouvellement de la demande dans le délai d'un an ;
- de l'absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ;
- du cas de rejet de la demande par l'organisme compétent : le rejet ne peut être prononcé que sur des motifs réglementaires incontestables tenant au dépassement des plafonds de ressources ou à l'irrégularité du séjour sur le territoire national. Le rejet devra être motivé et notifié par écrit au demandeur⁽¹¹⁾.

(10) CCH, art. R. 441-2-8.

(11) CCH, art. L. 441-2-2.

Table des matières

	Sommaire	5
	Liste des auteurs	9
	Sigles et abréviations.....	11
	Avant-propos.....	13
	Préface.....	15
LIVRE 1	Manuel des baux	17
PARTIE 1	Généralités	19
CHAPITRE 1	Histoire des baux d'habitation	21
1.1	Introduction	21
1.2	Prémises du droit des relations locatives.....	21
1.2.1	Droit romain	21
1.2.2	Code civil	22
1.3	Naissance du parc social locatif de droit.....	22
1.4	L'impératif de protéger les locataires fragilisés par la guerre ...	25
1.5	Rôle des associations de locataires consacré	25
1.6	Prise de conscience publique du besoin de mieux solvabiliser les locataires et invention des aides personnalisées au logement	26
1.7	La difficile recherche d'un équilibre juridique des relations entre propriétaires et locataires : de Quilliot à Mermaz et Malandain en passant par Méhaignerie	26
1.8	Droit au logement : du principe à l'opposabilité	30
1.9	Réalisme économique des besoins en logements locatifs après l'idéal du droit au logement.....	31
1.10	Innovations de la loi du 24 mars 2014 : maîtriser l'inflation des loyers, veiller à la qualité des acteurs professionnels de la location et de la gestion	32

1.11	Ajustements en matière de relation locative issus de la loi Macron du 6 août 2015	33
1.12	Loi Elan : la prise en compte des évolutions sociales et des apports du digital	34
1.13	Enjeux de demain : sécuriser et humaniser la relation, réévaluer le statut de locataire, mieux reconnaître le rôle de l'investisseur	36
CHAPITRE 2	Littérature des baux d'habitation	39
2.1	Introduction	39
2.2	Propriété fructueuse contre propriété stérile	40
2.3	Propriété salubre	41
2.4	Propriété locative sans humanité	43
2.5	Propriétaires immoraux	43
2.6	Propriétaires dissimulateurs, logements délabrés jusqu'à l'insalubrité	45
2.7	Des locataires au rapport dégradé à leur logement, mais exigeants	45
2.8	Locataire : une situation financièrement insoutenable	46
2.9	Propriété locative morale et généreuse	48
2.10	Expérience sensorielle défaisant la bipolarité entre propriété et location	49
2.11	Propriétaires et locataires : un paradigme dépassé par l'utopie socialiste	49
2.12	Propriétaires et locataires : un couple dialectique et réversible	50
CHAPITRE 3	Sociologie des baux d'habitation	53
3.1	Parc locatif en chiffre : de quoi parle-t-on ?	53
3.1.1	Taille du parc locatif depuis 1984	53
3.1.2	Répartition spatiale des parcs locatifs	54
3.2	Parc locatif et propriétaires	56
3.2.1	Propriétaires du parc social	57
3.2.2	Propriétaires du parc privé	58
3.3	Parc locatif et occupants	63

3.3.1	Caractéristiques socio-économiques des locataires.....	63
3.3.2	Mobilité résidentielle des locataires	65
3.4	Conclusion	68
CHAPITRE 4	Économie des baux d'habitation	69
4.1	Bail : contrat de fourniture d'un service contre rémunération..	69
4.1.1	Un contrat plus ou moins encadré	69
4.1.2	Intervenants	70
4.1.3	Loyer.....	74
4.1.4	Service de location.....	75
4.2	Économie de l'investissement locatif	77
4.2.1	Rendement locatif et plus-value	77
4.2.2	Risques locatifs et garanties.....	79
4.2.3	Impact de la fiscalité	81
4.3	Baux et marchés	83
4.3.1	Logement locatif social	83
4.3.2	Marchés en interaction	84
4.3.3	Protection du locataire ou liberté du marché ?	85
4.4	Conclusion	88
CHAPITRE 5	Politiques publiques et baux d'habitation	89
5.1	Introduction	89
5.1.1	Logement, des enjeux multiples : sociaux, économiques, urbains.....	89
5.2	Intervenir pour favoriser l'accès au logement	92
5.2.1	Protéger le « pouvoir d'achat » : les aides au logement.....	92
5.2.2	Protéger les conditions d'accès au parc locatif.....	93
5.2.3	Protéger en agissant sur l'offre de logement	94
5.3	Intervenir pour équilibrer	96
5.3.1	Outils de l'équilibre dans le rapport locatif.....	96
5.3.2	Outils pour éviter les excès.....	98
5.4	Intervenir pour améliorer l'habitat	99

CHAPITRE 6	Protection des données à caractère personnelles dans la gestion locative	101
6.1	Introduction	101
6.1.1	Ascendance du droit européen sur le droit national	102
6.1.2	Périmètre d'application	102
6.1.3	Enjeux pour le secteur locatif	104
6.2	Principaux acteurs de la conformité	106
6.2.1	Responsable de traitement et sous-traitant	106
6.2.2	Délégué à la protection des données	108
6.3	Grands principes de protection des données appliqués à la gestion locative	110
6.3.1	Licéité des traitements	110
6.3.2	Finalité des traitements	113
6.3.3	Principe de minimisation et exactitude des données	114
6.3.4	Protection des données particulières et données sensibles	115
6.3.5	Conservation limitée des données	118
6.4	Droits des personnes concernées	120
6.4.1	Droit à l'information	120
6.4.2	Consentement	122
6.4.3	Profilage et décision individuelle automatisée	125
6.4.4	Droits des personnes sur les informations les concernant	126
6.4.5	Droits des personnes sur leurs données	129
6.5	Outils de la conformité	131
6.5.1	Tenue du registre des activités de traitement	131
6.5.2	Sécurité des traitements	134
6.5.3	Analyse d'impact vie privée ou étude d'impact vie privée	135
6.5.4	Violations de données à caractère personnel	137
6.6	Transferts de données vers un pays non-membre de l'Union européenne	141
6.6.1	Définition du transfert	141
6.6.2	Dispositifs autorisant le transfert vers un pays tiers	141
6.7	Codes de conduite, certifications et référentiels	143
6.7.1	Codes de conduite	143
6.7.2	Certifications	144

6.8	Rapports avec l'autorité de contrôle	144
6.8.1	Missions générales d'information et de sensibilisation.....	144
6.8.2	Plaintes, contrôles, mesures correctrices et sanctions	145
6.9	Dispositions pénales et autres voies de recours pour les personnes	149
6.9.1	Dispositions pénales.....	149
6.9.2	Voies de recours juridictionnels des personnes	150
6.10	Retour sur l'influence du RGPD	151
CHAPITRE 7	Autonomie juridique du droit des baux d'habitation	153
7.1	Loi du 6 juillet 1989 : un régime sous influence	153
7.1.1	Interférences avec le droit commun.....	153
7.1.2	Interférences avec le droit européen.....	154
7.1.3	Interférences avec le droit de la consommation.....	155
7.2	Loi du 6 juillet 1989 : un régime d'ordre public « composite » ..	156
7.2.1	Nature de l'ordre public	156
7.2.2	Sanctions de la violation de l'ordre public.....	157
7.3	La loi du 6 juillet 1989 est-elle le régime commun du bail d'habitation ?.....	159
7.3.1	Logements partiellement soumis au titre I ^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.....	159
7.3.2	Locations non soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.....	161
CHAPITRE 8	Fiscalité des baux d'habitation et professionnels	163
8.1	Introduction	163
8.1.1	Objet fiscal de court terme.....	163
8.1.2	Objet fiscal de moyen et long termes	163
8.1.3	Personne physique.....	164
8.1.4	Société transparente	164
8.1.5	Société translucide	165
8.1.6	Logement locatif social	165
8.2	Bail d'habitation et bail professionnel : régime fiscal général ...	166
8.2.1	Logement nu.....	166
8.2.2	Logement meublé.....	177
8.2.3	Locaux professionnels	187

8.2.4	Location de garages et places de stationnement.....	190
8.3	Investissement locatif et régime fiscal particulier	191
8.3.1	Dispositif « Censi-Bouvard ».....	191
8.3.2	Dispositif Pinel	194
8.3.3	Dispositif « Cosse – Louer abordable ».....	201
8.3.4	Dispositif Denormandie.....	203
8.4	Aides fiscales au logement locatif social.....	206
8.4.1	TVA à taux réduit ou intermédiaire.....	207
8.4.2	Taxe foncière sur les propriétés bâties.....	210
PARTIE 2 Statut privé du bail d'habitation		215
CHAPITRE 9 Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989		217
9.1	Champ d'application matériel : les contrats régis par la loi du 6 juillet 1989.....	217
9.1.1	Identification des contrats de location soumis à la loi du 6 juillet 1989	218
9.1.2	Locations partiellement soumises à la loi du 6 juillet 1989	224
9.2	Modalités d'application de la loi dans le temps.....	229
9.2.1	Date d'entrée en vigueur de la loi nouvelle	229
9.2.2	Principes d'articulation de la loi nouvelle avec les dispositions antérieures	230
9.2.3	Loi nouvelle et nouveaux baux	231
9.2.4	Loi nouvelle et baux en cours.....	231
CHAPITRE 10 Accès au logement.....		237
10.1	Conditions de la mise en location.....	237
10.1.1	Dignité des locaux.....	237
10.1.2	Interdictions de mise en location.....	240
10.1.3	Encadrement des démarches de location	241
10.1.4	Vers une condition de performance énergétique ?	246
10.2	Cadre juridique des annonces locatives.....	248
10.2.1	Normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation.....	248
10.2.2	Annonces faites par un professionnel	250
10.3	Sélection du candidat locataire	252

10.3.1	Dossier du candidat locataire	252
10.3.2	Lutte contre les discriminations	257
10.4	Intervention d'un intermédiaire : plafonnement des honoraires de location	260
10.4.1	Principe : frais d'intermédiation.....	261
10.4.2	Partage des frais liés à la mise en location (frais de visite du logement, de constitution du dossier de location et de rédaction de bail)	261
10.4.3	Partage des frais liés à l'état des lieux d'entrée.....	262
10.5	Garanties du bailleur	263
10.5.1	Principe de non-cumul des garanties	264
10.5.2	Cautionnement	265
10.5.3	Dispositif « Visale »	273
10.5.4	Assurances « Loyers impayés »	275
10.5.5	Dépôt de garantie	276
CHAPITRE 11	Formation du bail	279
11.1	Forme et signature du bail	279
11.1.1	Forme du contrat	279
11.1.2	Signataires du contrat	284
11.2	Contenu du contrat de bail	288
11.2.1	Mentions obligatoires	288
11.2.2	Régularisation du bail.....	296
11.2.3	Clauses interdites	297
11.3	Annexes au contrat de location	302
11.3.1	Documents de copropriété	303
11.3.2	Dossier de diagnostic technique.....	304
11.3.3	Notice d'information	313
11.3.4	État des lieux d'entrée	314
11.3.5	Autorisation préalable de mise en location	318
11.3.6	Références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.....	318
11.3.7	Autres annexes	318
11.4	Prise d'effet et durée du bail	318
11.4.1	Prise d'effet du bail	318
11.4.2	Durée de principe.....	319

11.4.3	Durée d'exception	319
11.4.4	Cas de la reconduction tacite	320
11.4.5	Cas du renouvellement	320
11.4.6	Cas spécifiques	321
CHAPITRE 12	Cotitularités	323
12.1	Cotitularité légale	323
12.1.1	Existence de cotitularité légale	323
12.1.2	Effets de la cotitularité légale	326
12.1.3	Extinction de la cotitularité légale	328
12.2	Cotitularité conventionnelle	330
12.2.1	Définition de la colocation	330
12.2.2	Régime de la colocation	331
CHAPITRE 13	Loyer	335
13.1	Observation des loyers	336
13.1.1	Observatoires locaux des loyers	336
13.1.2	Carte des loyers	339
13.2	Intervention publique en matière de loyers	339
13.2.1	Vue synthétique des dispositifs existants	339
13.2.2	Présentation de l'encadrement de l'évolution du montant des loyers	340
13.2.3	Présentation de l'encadrement du niveau des loyers	342
13.3	Fixation du loyer au stade de la formation du bail	348
13.3.1	Hors zone d'encadrement	348
13.3.2	Dans les zones d'encadrement de l'évolution des loyers	349
13.3.3	Dans les zones d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers	352
13.4	Évolution du loyer en cours de bail	357
13.4.1	Révision du loyer	357
13.4.2	Cas des travaux d'amélioration	362
13.4.3	Cas des travaux d'économie d'énergie	362
13.5	Au stade du renouvellement : l'ajustement du loyer	363
13.5.1	Hors zones d'encadrement des loyers	363
13.5.2	Dans les zones d'encadrement de l'évolution des loyers	367
13.5.3	Dans les zones d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers	369

CHAPITRE 14	Charges locatives	371
14.1	Introduction	371
14.2	Liste des charges récupérables	372
14.2.1	Caractéristiques des charges	372
14.2.2	Ascenseurs et monte-charge	374
14.2.3	Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes	375
14.2.4	Installations individuelles	379
14.2.5	Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation	381
14.2.6	Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation	381
14.2.7	Hygiène	383
14.2.8	Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation	384
14.2.9	Impositions et redevances	385
14.2.10	Antennes de télévision	386
14.2.11	Dépenses de personnel	387
14.3	Païement des charges	390
14.3.1	Forfaits de charges	390
14.3.2	Charges au réel	390
14.3.3	Provisions de charges et régularisation annuelle	390
14.4	Contribution au partage de l'économie de charges	398
14.4.1	Caractéristiques	399
14.4.2	Conditions de mise en place	399
14.4.3	Modalités de calcul	400
14.4.4	Contrôle	401
CHAPITRE 15	Droits et obligations du bailleur	403
15.1	Délivrance d'un logement en bon état d'usage et de réparation	404
15.1.1	Obligation de délivrance	404
15.1.2	Aménagement conventionnel de l'obligation de délivrance	407
15.2	Délivrance d'un logement décent	408
15.2.1	Genèse et évolution de la décence	408

15.2.2	Unité ou dualité de la notion de décence ? Réflexions autour du champ d'application de la décence.....	408
15.2.3	Caractéristiques de l'obligation de décence	410
15.2.4	Notions voisines.....	411
15.2.5	Critères la décence	412
15.2.6	Focus sur la décence énergétique	417
15.2.7	Focus sur l'infestation d'espèces nuisibles et parasites.....	419
15.2.8	Dispositifs incitatifs à la mise aux normes de la décence	421
15.2.9	Demande de mise en conformité.....	422
15.2.10	Relogement.....	423
15.2.11	Sanctions résultant du Code civil	423
15.2.12	Rôle des associations.....	424
15.3	Jouissance paisible	424
15.3.1	Troubles émanant du bailleur lui-même	424
15.3.2	Troubles émanant de tiers.....	429
15.3.3	Garantie des vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance paisible	430
15.3.4	Troubles de voisinage causés à des tiers par le locataire.....	431
15.3.5	Gardiennage et surveillance.....	431
15.4	Entretien normal des locaux.....	432
15.4.1	Notion d'entretien normal.....	432
15.4.2	Réparations à la charge du bailleur	433
15.4.3	Limites	434
15.4.4	Sanction de l'obligation d'entretien.....	434
15.5	Aménagements du locataire.....	435
15.6	Délivrance des quittances.....	437
15.6.1	Forme de la quittance	437
15.6.2	Utilité de la quittance	437
15.6.3	Sanctions du défaut de délivrance de la quittance	438
CHAPITRE 16	Droits et obligations du locataire	439
16.1	Paiement du loyer et des charges.....	440
16.1.1	Modalités du paiement du loyer.....	440
16.1.2	Modes de paiement du loyer.....	441

16.1.3	Imputation des paiements	442
16.1.4	Preuve du paiement du loyer.....	442
16.1.5	Refus de paiement du loyer	443
16.1.6	En cas d'impayés de loyer.....	444
16.1.7	Paie ment des charges.....	446
16.2	Usage paisible des locaux	446
16.2.1	Absence de trouble.....	446
16.2.2	Usage conforme à la destination des lieux.....	448
16.2.3	Sanctions	449
16.3	Entretien courant du logement	450
16.3.1	Notion d'entretien courant.....	450
16.3.2	Réparations locatives.....	451
16.3.3	Sanctions du défaut d'entretien	454
16.3.4	Causes d'exonération	455
16.4	Prise en charge des dégradations.....	456
16.4.1	Portée de l'obligation	457
16.4.2	Cas de l'incendie.....	457
16.4.3	Causes d'exonération	457
16.5	Accès au logement pour travaux.....	458
16.5.1	Travaux concernés.....	458
16.5.2	Conditions et modalités des travaux	459
16.6	Interdiction de transformer les lieux.....	459
16.6.1	Régime des transformations.....	460
16.6.2	Adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie	460
16.7	Assurance contre les risques locatifs	461
16.7.1	En cas de refus d'assurance	461
16.7.2	Justification de l'assurance	462
16.7.3	En cas de défaut de remise de l'attestation d'assurance.....	462
16.8	Droits du locataire.....	463
16.8.1	Nouvelles exigences en termes de qualité de l'habitat.....	464
16.8.2	Information du locataire en cours de bail	465

CHAPITRE 17	Évènements en cours de bail.....	469
17.1	Travaux dans le logement	469
17.1.1	Organisation conventionnelle des travaux	469
17.1.2	Travaux portés par le bailleur.....	472
17.1.3	Travaux portés par le locataire	478
17.2	Accueil d'un tiers dans le logement	480
17.2.1	Hébergement d'un tiers	481
17.2.2	Sous-location	482
17.2.3	Cession du bail.....	485
17.2.4	Échange de logements	486
17.3	Événements familiaux	488
17.3.1	Vie de couple : mariage, Pacs, concubinage	488
17.3.2	Abandon de domicile ou décès du locataire.....	489
17.3.3	Départ du locataire « à la cloche de bois »	493
17.3.4	Violences au sein de couple.....	494
17.3.5	Décès du bailleur	496
17.4	Événements relatifs au bien	497
17.4.1	Vente du bien.....	497
17.4.2	Incendie.....	499
17.4.3	Destruction du bien.....	501
CHAPITRE 18	Fin du bail	503
18.1	Congé du locataire	503
18.1.1	Forme du congé	504
18.1.2	Délais de préavis	505
18.1.3	Effets du congé	514
18.2	Congé du bailleur	514
18.2.1	Règles applicables à tout congé délivré par le bailleur	514
18.2.2	Motifs du congé du bailleur.....	523
18.2.3	Limitations du droit de donner congé du bailleur.....	531
18.2.4	Cas des logements appartenant à certains établissements publics hospitaliers	537
18.3	Sortie du logement	538

18.3.1	État des lieux de sortie	538
18.3.2	Restitution des lieux et remise des clés	541
18.3.3	Restitution du dépôt de garantie.....	542
18.3.4	À défaut de libération des lieux	546
CHAPITRE 19	Droits de préemption du locataire	549
19.1	Droit de préemption de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ou « vente libre »	550
19.1.1	Conditions d'ouverture du droit de préemption.....	550
19.1.2	Mise en œuvre du droit de préemption : l'exercice du droit de préemption.....	578
19.1.3	Second droit de préemption du locataire	594
19.2	Droit de préemption de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 : vente d'un immeuble par lots.....	600
19.2.1	Opérations concernées.....	604
19.2.2	Ventes exclues du droit de préemption	610
19.2.3	Régime particulier en cas d'adjudication.....	613
19.3	Droit de préemption du locataire en cas de vente d'un immeuble en bloc dit loi Aurillac (L. 1975, art. 10-1)	614
19.3.1	Domaine du droit de préemption : un nouveau cas d'ouverture	615
19.3.2	Mise en œuvre et exercice du droit de préemption du locataire ou occupant de bonne foi	623
19.4	Droit de préemption issu des accords collectifs et vente à la découpe ou vente par lots.....	627
19.4.1	Domaine d'application des accords collectifs	628
19.4.2	Information et procédure de mise en vente	634
19.4.3	Apports des accords collectifs sur les modalités de purge des droits de préemption du locataire et renforcement de la protection des locataires....	639
CHAPITRE 20	Bail meublé	643
20.1	Qualification du bail meublé	644
20.1.1	Variété des locations en meublé	644
20.1.2	Définition du bail meublé.....	646
20.2	Régime juridique du bail meublé	649
20.2.1	Extension de la loi du 6 juillet 1989 au bail meublé.....	649
20.2.2	Dispositions propres au bail meublé.....	652

CHAPITRE 21	Bail mobilité	659
21.1	Champ d'application du bail mobilité	659
21.1.1	Conditions liées au logement	660
21.1.2	Conditions liées aux occupants	660
21.2	Régime du bail mobilité	662
21.2.1	Généralités	662
21.2.2	Conditions de formation	663
21.2.3	Modalités d'extinction du bail mobilité	667
CHAPITRE 22	Contentieux	669
22.1	État de la sinistralité – Les Chiffres	669
22.2	Commission départementale de conciliation	670
22.2.1	Composition	671
22.2.2	Compétence	672
22.2.3	Fonctionnement	674
22.2.4	Avis de la commission	676
22.3	Procédure judiciaire en matière de baux d'habitation	677
22.3.1	Création du tribunal judiciaire	677
22.3.2	Compétence exclusive du juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire	678
22.3.3	Saisine du juge des contentieux de la protection	679
22.3.4	Déroulement de la procédure	684
22.3.5	Décision	686
22.3.6	Signification de la décision et voie de recours	687
22.3.7	Action en justice de locataires ayant une origine commune à leur litige ...	688
22.3.8	Action de groupe en matière locative	689
22.4	Actions en cas de non-paiement du loyer et/ou des charges	690
22.4.1	Procédure aux fins de recouvrement d'une dette locative, sans demande de résiliation du bail	691
22.4.2	Formalités spécifiques relatives à la mise en œuvre de la clause de résiliation de plein droit sanctionnant le défaut de paiement des loyers et charges ou le non-versement du dépôt de garantie	692
22.4.3	Action aux fins de résiliation judiciaire	700
22.4.4	Délais de paiement sollicités par le locataire	701

22.4.5	Exception d'inexécution soutenue par le locataire pour justifier l'absence de paiement total ou partiel de ses loyers et charges	704
22.4.6	Incidence d'une procédure de surendettement	705
22.5	Actions relatives à la vie du bail	708
22.5.1	Défaut de souscription par le locataire d'une assurance contre les risques locatifs : mise en œuvre de la clause de résiliation de plein droit prévue au bail	708
22.5.2	Actions relatives au congé délivré par le bailleur	709
22.5.3	Troubles de jouissance commis par le locataire	711
22.5.4	Troubles de jouissance subis par le locataire	713
22.5.5	Procédure spécifique relative à la décence du logement	715
22.5.6	Travaux à la charge du bailleur	717
22.5.7	Sous-locations non autorisées	718
22.5.8	Restitution du dépôt de garantie et dégradations locatives	720
22.5.9	Perte de la chose louée par cas fortuit, force majeure, ou pour autre cause	721
22.5.10	Abandon du logement par le locataire : cas de résiliation de plein droit du bail par le bailleur	723
22.5.11	Résiliation unilatérale du bail par le bailleur établissement de santé	726
22.6	Expulsion	726
22.6.1	Conditions relatives à la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion	727
22.6.2	Demande de délai de sursis à exécution	731
22.6.3	Procédure d'expulsion de droit commun sans concours de la force publique	733
22.6.4	Mise en œuvre de la procédure d'expulsion en cas d'occupation illicite d'un logement privé	739
22.6.5	Concours de la force publique	743
PARTIE 3	Statut de la loi du 1^{er} septembre 1948	755
CHAPITRE 23	Régime général de la loi du 1^{er} septembre 1948	757
23.1	Mise en place du statut	757
23.1.1	Un peu d'histoire	757
23.1.2	Objectifs de la loi	757
23.1.3	Évolution législative depuis la loi de 1948	758
23.2	Champ d'application de la loi	758

23.2.1	Territoires concernés	758
23.2.2	Immeubles concernés	759
23.2.3	Situations locatives concernées	760
23.3	Singularités du statut locatif	761
23.3.1	Spécificités des baux soumis à la loi du 1 ^{er} septembre 1948	761
23.3.2	Prescription des actions en nullité et en répétition des loyers en trop-perçus	761
23.3.3	Sanctions	761
23.4	Baux de sortie	762
23.4.1	Bail de huit ans pour les locaux classé II B ou II C (art. 23 à 33 loi de 1986)	762
23.4.2	Bail de six ans pour les locaux classés III ou IV (art. 3 <i>ter</i> loi de 1948). ..	763
CHAPITRE 24	Loyers et charges – Loi de 1948	765
24.1	Loyer	765
24.1.1	Détermination de la valeur locative	765
24.1.2	Détermination du prix de base au mètre carré	767
24.1.3	Procédure de fixation du loyer initial	768
24.1.4	Procédure de contestation du décompte par le locataire	769
24.1.5	Procédure de révision du loyer	769
24.2	Hypothèse du défaut de paiement du loyer en présence d'une clause résolutoire insérée au bail	769
24.3	Charges	770
CHAPITRE 25	Droit au maintien dans les lieux - loi de 1948	771
25.1	Cadre juridique	771
25.1.1	Organisation générale du dispositif	771
25.1.2.	Textes de référence	771
25.2	Droit au maintien dans les lieux de l'occupant	772
25.2.1	Ouverture du droit	772
25.2.2	Déchéance du droit	773
25.2.3	Inopposabilité du droit	776
25.2.4	Reprise avec relogement (art. 18)	779
25.2.5	Reprise sans relogement	779
25.2.6	Limite à l'exercice du droit de reprise	781

PARTIE 4	Statut HLM du bail d'habitation	783
CHAPITRE 26	Financement du logement social et conventionnement.....	787
26.1	Financement du logement social	787
26.1.1	Coût d'une opération de logements locatifs sociaux.....	789
26.1.2	Évolution du financement du logement social.....	791
26.1.3	Financement : une compétence d'État délégable.....	795
26.1.4	Différents prêts actuels	798
26.1.5	Subventions et aides à la construction des logements locatifs sociaux	802
26.1.6	Intervention d'Action Logement	809
26.1.7	Contentieux des aides à la pierre.....	810
26.1.8	Vers un cofinancement du logement social ?	812
26.2	Conventionnement	814
26.2.1	Signature d'une convention APL avec l'État.....	815
26.2.2	Entrée en vigueur, durée et effet du conventionnement	818
26.2.3	Sortie du conventionnement.....	819
CHAPITRE 27	Accès au logement social.....	821
27.1	Demande de logement social.....	821
27.1.1	Gestion partenariale de la demande (CCH, art. L. 441-2-8).....	822
27.1.2	Dépôt de la demande de logement social.....	824
27.1.3	Droit à l'information du demandeur.....	829
27.2	Conditions d'attribution	832
27.2.1	Bénéficiaires	832
27.2.2	Ressources du demandeur.....	837
27.2.3	Autres conditions d'attribution.....	847
27.2.4	Demandeurs prioritaires	849
27.3	Contingents	850
27.3.1	Réservataires.....	850
27.3.2	Gestion des réservations	851
27.4	Droit au logement opposable	853
27.4.1	Principes du droit au logement opposable	854
27.4.2	Articulation Dalo et attribution	859

27.5	Politique d'attribution	860
27.5.1	Instauration d'obligations quantifiées d'attribution	860
27.5.2	Politiques locales d'attribution	864
27.6	Attribution du logement social	870
27.6.1	Location voulue	870
27.6.2	Obligation de publicité des logements vacants	871
27.6.3	Cotation	871
27.6.4	Instances communales chargées de mettre en œuvre les orientations d'attribution	873
27.6.5	Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)	874
27.7	Contentieux de l'attribution	881
27.7.1	Contentieux des décisions des CALEOL	881
27.7.2	Sanctions	884
CHAPITRE 28	Statut du logement social	887
28.1	Bail HLM	891
28.1.1	Formalisme	891
28.1.2	Signature du bail	892
28.1.3	Cas particulier : bail glissant	892
28.1.4	Rétablissement du bail après jugement	894
28.2	Enquêtes du parc social	897
28.2.1	Enquête annuelle SLS (ou enquête ressources)	897
28.2.2	Enquête OPS (occupation du parc social)	899
28.3	Droit au maintien dans les lieux et cas de déchéance	902
28.3.1	Principe du droit au maintien dans les lieux	902
28.3.2	Cas particulier des fonctionnaires et des agents de l'État	903
28.3.3	Adaptation du droit au maintien en cas d'usufruit locatif social	903
28.3.4	Déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation	904
28.3.5	Déchéance du droit au maintien liée à l'occupation d'un logement adapté au handicap	908
28.3.6	Déchéance du droit au maintien dans les lieux pour dépassement du plafond de ressources	909
28.3.7	Déchéance du droit au maintien dans les lieux pour défaut de réponse à l'enquête supplément de loyer de solidarité	910

28.3.8	Déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de démolition	912
28.4	Sous-location autorisée	912
28.4.1	Sous-location autorisée pour les locataires personnes physiques.....	913
28.4.2	Sous-location autorisée pour les locataires personnes morales.....	915
28.5	Colocation	916
28.5.1	Naissance de la colocation dans le parc social	916
28.5.2	Colocation universelle depuis la loi Elan.....	917
28.6	Échange	920
28.6.1	Droit à l'échange.....	920
28.6.2	Bourse d'échange.....	923
28.7	Transfert et continuation du bail	923
28.7.1	Fait générateur : décès ou abandon de domicile du locataire	923
28.7.2	Bénéficiaires	924
28.7.3	Conditions requises	928
28.7.4	Effets du transfert et de la continuation du bail.....	934
28.7.5	Conditions requises pour le transfert ou la continuation du bail.....	936
28.8	Examen triennal de la situation des locataires du parc social	936
28.8.1	Volonté du législateur	936
28.8.2	Périmètre géographique concerné	937
28.8.3	Publics ciblés	938
28.8.4	Mécanisme de l'examen triennal des conditions d'occupation.....	940
28.9	Résiliation du bail	941
28.9.1	Résiliation du bail de plein droit	942
28.9.2	Résiliation judiciaire du bail	944
CHAPITRE 29	Loyer et Charges	949
29.1	Loyer des logements appartenant aux organismes HLM	950
29.1.1	Loyer des logements non conventionnés.....	950
29.1.2	Loyer des logements conventionnés	952
29.2	Révision du loyer en cours de bail	964
29.2.1	Encadrement des augmentations annuelles	964
29.2.2	Augmentation en cas de travaux	965
29.2.3	Effet du conventionnement sur les baux en cours.....	966

29.3	Supplément de loyer de solidarité (SLS)	966
29.3.1	Champ d'application du supplément de loyer de solidarité.....	967
29.3.2	Conditions d'application du SLS	971
29.3.2.2	Ressources à prendre en compte	972
29.3.3	Calcul du supplément de loyer de solidarité	974
28.3.4	Cas des acquisitions d'immeuble du parc privé	978
29.3.5	Sanctions encourues par le bailleur qui ne procéderait pas au recouvrement du supplément de loyer de solidarité.....	979
29.4	Réduction de loyer de solidarité	979
29.4.1	Logements concernés	980
29.4.2	Locataires concernés	981
29.4.3	Plafonds de ressources et montants de réduction de loyer de solidarité applicables.....	982
29.4.4	Système de péréquation.....	985
29.5	Contribution pour le partage des économies de charges (dite 3 ^e ligne de quittance).....	985
29.5.1	Travaux concernés.....	985
29.5.2	Montant de la contribution.....	987
29.5.3	Procédure de concertation préalable.....	989
29.6	Charges récupérables	989
29.6.1	Liste de charges récupérables identique à celle du logement privé.....	989
29.6.2	Récupération des charges de gardiennage et d'employé d'immeuble	991
29.6.3	Intervention d'une régie d'entretien du bailleur social.....	995
29.6.4	Impact des accords collectifs sur les charges	996
CHAPITRE 30	Concertation locative et accords collectifs de location	997
30.1	Concertation locative	997
30.1.1	Concertation nationale : Commission nationale de concertation	998
30.1.2	Concertation locale	1000
30.2	Accords collectifs	1004
30.2.1	Accords collectifs nationaux.....	1004
30.2.2	Accords collectifs locaux.....	1006
30.3	Concertation locative et projets d'amélioration ou de construction-démolition	1010

30.3.1	Concertation à réaliser avant la décision d'engager un projet d'amélioration ou de construction-démolition.....	1010
30.3.2	Concertation sur le projet	1010
30.3.3	Forme et bilan de la concertation avant la réalisation du projet	1011
30.3.4	Contestation des augmentations de loyer ou de charges suite à concertation	1012

CHAPITRE 31 Conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)..... 1013

31.1	Présentation du dispositif de conventionnement avec l'Anah	1014
31.1.1	Différents types de conventions avec l'Anah	1015
31.1.2	Principaux engagements pris par le bailleur dans le cadre du conventionnement	1017
31.2	Conditions de fixation du loyer du bail conventionné	1018
31.2.1	Loyer plafond	1018
31.2.2	Surface prise en compte pour le calcul du loyer.....	1019
31.3	Révision annuelle du loyer	1020
31.3.1	Révision du loyer de la convention	1020
31.3.2	Révision annuelle du loyer du bail	1020
31.3.3	Dépassement du loyer conventionnel	1021
31.3.4	Païement et exigibilité du loyer.....	1021
31.3.5	Mentions de la quittance.....	1021
31.4	Locataire et ressources des locataires	1021
31.4.1	Choix du locataire	1021
31.4.2	Conditions de ressources des locataires.....	1022
31.4.3	Bail conventionné.....	1023
31.4.4	Rapports locatifs en cas de conventionnement.....	1028
31.5	Sortie du conventionnement	1032
31.5.1	Expiration de la convention	1032
31.5.2	Résiliation de la convention.....	1032
31.5.3	Prorogation de la convention	1033
31.5.4	Conséquences de l'expiration de la convention sur les baux en cours	1033
31.5.5	Conséquences de la fin du conventionnement sur les loyers au renouvellement du bail	1034

CHAPITRE 32	Accession à la propriété dans le logement social	1037
32.1	Vente de logements du parc social HLM	1038
32.1.1	Logements locatifs cessibles	1039
32.1.2	Choix de l'acquéreur	1041
32.1.3	Procédure de mise en vente	1043
32.1.4	Mesures d'accompagnement	1046
32.2	Accession progressive à la propriété	1049
32.2.1	Caractéristiques et modalités de gestion de la SCIAPP	1050
32.2.2	Droits et obligations des associés de la SCIAPP	1052
32.2.3	Modalités de cession des parts sociales	1054
32.2.4	Transfert de propriété	1054
32.3	Location-accession	1055
32.3.1	Dispositif	1055
32.3.2	Conditions	1058
32.3.3	Clauses du contrat de location-accession	1061
32.3.4	Spécificités du statut du locataire-accédant	1065
PARTIE 5	Autres situations locatives	1067
CHAPITRE 33	Résidences-services	1069
33.1	Généralités	1069
33.1.1	Historique	1069
33.1.2	Services spécifiques offerts aux résidents	1070
33.1.3	Établissements recevant du public (ERP)	1070
33.1.4	Accessibilité	1070
3.2	Résidences-services en location	1071
33.2.1	Régime juridique	1071
33.2.2	Conseil des résidents	1071
33.3	Résidences services en copropriété (pour mémoire)	1072
CHAPITRE 34	Résidences universitaires	1073
34.1	Encadrement juridique de la résidence universitaire	1074
34.1.1	Définition légale de la résidence universitaire	1074
34.1.2	Statut légal de la résidence universitaire	1077

34.1.3	Modes de gestion de la résidence universitaire	1077
34.2	Régime juridique de l'occupation des logements de la résidence universitaire.....	1080
34.2.1	Nature juridique de l'occupation.....	1080
34.2.2	Attribution du logement.....	1081
34.2.3	Rapports locatifs en cas de gestion par le bailleur social ou par une association	1082
34.3	Procédure d'expulsion du logement	1086
34.3.1	Juridictions compétentes.....	1086
34.3.2	Conditions d'expulsion dérogatoires	1087
ANNEXES	Dispositions légales et réglementaires essentielles.....	1091
CHAPITRE 35	Cohabitation intergénérationnelle solidaire	1101
35.1	Appréhension de la cohabitation intergénérationnelle.....	1101
35.1.1	Bref historique	1101
35.1.2	Cadre juridique	1102
35.1.3	Textes de référence.....	1102
35.2	Principes directeurs	1103
35.2.1	Logements concernés	1103
35.2.2	Encadrement par une structure tierce	1103
35.2.3	Caractéristiques du contrat.....	1103
35.2.4	Rédaction du contrat	1104
35.3	Engagements du jeune.....	1104
35.4	Engagements du sénior	1105
35.5	Fin du contrat de cohabitation intergénérationnelle	1105
35.6	Portée et déploiement des contrats de cohabitation intergénérationnelle.....	1106
CHAPITRE 36	Logements-foyers	1107
36.1	Cadre juridique	1107
36.1.1	Textes de référence.....	1107
36.1.2	Définition	1107
36.2	Contrat.....	1108

36.2.1	Formation	1108
36.2.2	Durée et résiliation	1109
36.2.3	Droits et obligations	1109
36.2.4	Concertation	1110
CHAPITRE 37	Résidences secondaires, locations saisonnières, résidences de tourisme.....	1111
37.1	Définitions, données économiques, cadre juridique.....	1111
37.1.1	Définitions	1111
37.1.2	Données économiques	1112
37.1.3	Cadre juridique	1113
37.2	Contrats	1114
37.2.1	Résidence secondaire	1114
37.2.2	Location saisonnière.....	1115
37.2.3	Résidences de tourisme	1116
PARTIE 6	Bail professionnel	1117
CHAPITRE 38	Statut du bail professionnel.....	1119
38.1	Législation applicable.....	1119
38.1.1	Statut créé par la loi du 23 décembre 1986, dite Méhaignerie	1119
38.1.2	Possibilité de déroger au statut des baux professionnels.....	1121
38.2	Champ d'application du statut des baux professionnels.....	1125
38.2.1	Baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 6 juillet 1989.....	1125
38.2.2	Baux conclus pour des locaux à « usage professionnel ».....	1125
38.2.3	Des baux conclus sur des locaux à « usage professionnel exclusif ».....	1127
38.2.4	Destination des locaux et changement d'affectation.....	1127
38.3	Régime applicable	1128
38.3.1	Régime d'ordre public édicté par l'article 57 A	1128
38.3.2	Régime offrant une certaine place à la volonté des parties	1132
CHAPITRE 39	Légalité de l'usage des lieux	1137
39.1.1	Caractéristiques du changement d'usage	1138
39.1.2	Contrôle du changement d'usage	1142

LIVRE 2	Formules, clauses et lettres	1149
TITRE I	Résidences principales	1151
ANNEXE A1	Parties au contrat de location	1153
ANNEXE A2	Concernant le logement loué	1155
ANNEXE A3	Garanties apportées au bailleur	1159
ANNEXE A4	Relations financières entre les parties	1163
ANNEXE A5	Fin du bail	1169
ANNEXE A6	Gestion des données locatives	1181
TITRE II	Résidences secondaires	1187
ANNEXE A7	Contrat de location portant sur une résidence secondaire ...	1189
TITRE III	Liens utiles	1195
ANNEXE A8	Liens et documents utiles	1197
	Glossaire.....	1209
	Index	1229

Depuis les lois de 1948 et de 1989, les baux d'habitation n'ont eu de cesse d'évoluer pour protéger et garantir locataire et propriétaire à la recherche pour chacun de droits équilibrés. Face à ces réformes et à l'émergence de nouvelles pratiques telles que la location touristique de très courte durée ou le développement des résidences collectives, le droit du bail d'habitation est devenu le droit des baux d'habitation. De même, à côté du bail commercial, un bail hybride pour les activités professionnelles s'est développé. Cette multiplication des situations et des hypothèses va de pair avec une complexification de la matière.

À jour des derniers textes, notamment ceux concernant la lutte contre le logement insalubre et les passoires énergétiques, cet ouvrage présente les régimes juridiques applicables aux baux d'habitation à l'usage des particuliers ou des professionnels, en mettant en relief les dimensions pluridisciplinaires de la location résidentielle, sous ses aspects non seulement juridiques, mais aussi sociaux, économiques, fiscaux ou encore historiques et littéraires.

Composé de six parties, le traité détaille les régimes juridiques du bail dit « loi de 1989 », des baux du logement social, de location courte durée, professionnels et du bail dit « loi de 1948 ». Il s'attache à définir les régimes applicables et précise également les enjeux et propose des solutions pratiques.

Ensuite, des modèles de contrat et de clauses sont détaillés et analysés pour être ré-exploitable et personnalisables. Enfin un glossaire complète ces développements.

Cet ouvrage de référence est l'outil ultime de tous les professionnels de l'immobilier et de leurs conseils qui disposeront ainsi réuni dans un seul ouvrage de l'ensemble des analyses applicables aux baux d'habitation. Son approche didactique permettra aux étudiants ainsi qu'aux particuliers loueurs de logement, de parfaire leur apprentissage juridique et leur pratique quotidienne.

Sous la direction de **Philippe Pelletier**, avocat et Président du plan Bâtiment durable, les auteurs sont des avocats, des juristes auprès de l'ANIL, d'organismes HLM et l'Anah, ou encore des notaires, des économistes, des sociologues.

La préface est signée par **Hugues Périnet-Marquet**.

Auteurs

Jean Bosvieux, Henry Buzy-Cazaux, Véronique Chatonnier, Roselyne Conan, Christelle Coutant-Lapalus, Agnès Danon, Estelle Debaussart-Joniec, Barbara Fourcade, Nathalie Levray, Constance Marconi, Stella Mariani, Pauline Maurus, Louis du Merle, Iris Pariset, Clément Pavard, Philippe Pelletier, Marie-Hélène Pero-Augereau-Hue, Céline Rifflet, Véronique Sarazin-Charpentier, Neda Tassoubi.