Image not found or type unknown

L’échange entre deux locataires de leurs logements respectifs

publié le **17/04/2015**, vu **49687 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

La loi du 6 juillet 1989 organise l’échange de logement entre deux locataires.

L’article 9 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que *«lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse ».*

Ainsi, la loi du 6 juillet 1989 organise l’échange de logement entre deux locataires.

Toutefois, deux conditions doivent être réunies pour procéder à l’échange de logements.

La première condition porte sur le logement en lui-même, la seconde porte sur les locataires concernés.

Les logements échangés doivent appartenir au même propriétaire et être situés dans le même ensemble immobilier.

La seconde condition porte sur les locataires concernés ; une des deux familles doit avoir au minimum trois enfants. L’échange doit permettre à la famille avec enfants d’accroître la surface dans laquelle elle habite.

Il conviendra de noter que le locataire HLM qui souhaite procéder à l’échange ne pourra se voir opposer un refus en raison de ses revenus.

Une fois ces deux conditions réunies l’échange peut avoir lieu entre les deux locataires, sans que le bailleur puisse s’y opposer.

Toutefois, le bailleur devra en être informé. L’échange entraine la substitution des locataires dans leur droit au bail respectifs.

L’article 9 de la loi du juillet 1989 dispose en effet que *«dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.»*

On distinguera les effets entre les locataires et le propriétaire et les effets entre les deux locataires.

Suite à l’échange, le propriétaire ne pourra demander une augmentation du loyer ou du dépôt de garantie.

Les locataires qui échangent leur logement se substituent dans leurs droits et obligations respectives.

Ainsi, si une clause de travaux ou une clause d'évolution des loyers étaient prévues dans le contrat de bail échangé alors le nouveau locataire devra les respecter.

De même, les locataires acceptent l'appartement dans l'état dans lequel il se trouve sans pouvoir soulever de contestations.

Toutefois, rien n'empêche de demander au bailleur une adaptation du contrat de bail.

Par ailleurs, l'échange emporte des effets quant aux rapports entre les deux locataires.

Si le bailleur ne peut s'opposer à l'échange, les deux locataires s'engagent cependant à respecter les loyers propres à chaque logement.

De même, les locataires s'engagent à respecter les obligations locatives propres à chaque logement, telle que l'obligation de procéder aux réparations locatives.

Enfin, même si l'échange présente des avantages indéniables pour les familles avec enfants, des difficultés peuvent survenir.

En effet, la conclusion des baux initiaux a probablement entraîné la constitution de dépôts de garanties différents.

Le dépôt de garantie n'étant pas restitué au moment de l'échange, il reviendra aux coéchangistes d'aménager entre eux le règlement de la différence entre les deux dépôts.

De même, les contrats de baux ont probablement engagé la constitution de garanties, tels que des cautions au profit du bailleur.

La substitution des locataires dans leurs droits respectifs n'entraine pas la substitution des cautions qui restent confinées à leurs engagements initiaux.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés