



RAPPORTS ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE : VERS UNE MODERNISATION ?

publié le **10/04/2013**, vu **3409 fois**, Auteur : [Mailys DUBOIS](#)

Le 28 février 2013, Patrick Laporte et Isabelle Massin, inspecteurs généraux de l'administration du développement durable, ont rendu, à la Ministre de l'égalité des territoires et du logement un rapport sur la modernisation des rapports entre les bailleurs et les locataires.

Ce rapport délivre 55 recommandations rendues possibles grâce aux consultations des organisations de locataires et d'usagers, de bailleurs et d'intermédiaires et d'insertion par le logement.

Il s'articule autour de quatre lignes directrices.

Pacification des relations bailleurs-locataires

Le rapport prône l'amélioration de l'information du locataire à l'entrée des lieux notamment par l'adjonction d'une notice d'information indiquant :

- les références de la loi régissant la relation propriétaires/ locataires ;
- l'importance de l'accomplissement des états des lieux ;
- les éléments clés du bail ;
- la liste des clauses réputées non écrites ;
- le rôle des ADIL et des commissions départementales de conciliation.

Ils souhaitent également ajouter au bail une annexe sur les modalités de réception des services de télévision et insérer une définition de l'abandon du domicile comme étant un départ brusque, imprévisible et définitif imposé par le locataire à son ou ses co-occupant(s) et non concerté avec lui (eux).

Maîtrise du coût du logement pour le locataire et le risque d'impayé pour le propriétaire

La mission propose des dispositions nouvelles :

- obligation de faire figurer le loyer de référence moyen en annexe du bail ;
- possibilité donnée au locataire de demander en Commission départementale de conciliation la révision de son loyer dans les six mois suivant son emménagement ;
- possibilité donnée au moment du renouvellement du bail d'une application à la hausse ou à la baisse du loyer selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi de 1989 ;
- droits et obligations modulés en fonction du niveau de loyer pratiqué ;
- encadrement des révisions de loyers (délai de prescription, délai de révision la première fois, durée du délai d'encadrement en zones tendues) ;
- possibilité pour le bailleur de souscrire l'assurance multirisques habitation en cas de carence du locataire et aux frais de ce dernier.

Amélioration de la qualité du service rendu

Dans ce domaine, il est suggéré de :

- développer les échanges de logements à l'intérieur d'un même patrimoine ;
- octroyer aux communes la capacité de confier la gestion de leurs logements à des associations agréées ;
- soumettre tous les logements de plus de 15 ans qui seront mis pour la première fois en location après la publication de la future loi à des normes simplifiées concernant les installations électriques et de gaz ;
- rendre obligatoire la formation des professionnels de l'immobilier sur les conditions de traitement des situations de ménages locataires en difficulté (FSL, CCAPEX, conventionnement ANAH?....)

Sécurisation des locataires et des propriétaires en cas de changement de situation

Les propositions formulées par la mission sont de six ordres :

- - mieux faire fonctionner les dispositifs existants ;
 - proposer aux bailleurs privés des alternatives à l'expulsion ;
 - mieux encadrer les congés pour vente ;
 - adapter les lois et règlements pour aider au redressement des ménages en difficulté ;
 - élargir les possibilités de relogement en zone tendue ;
 - organiser le traitement différencié des auteurs de troubles.

voir le site :

<http://www.territoires.gouv.fr/>