



LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR DANS LE CADRE D'UNE LOCATION VIDE

publié le 12/11/2014, vu 27380 fois, Auteur : [Maître Marc WAHED](#)

Par principe, lorsqu'un propriétaire, appelé juridiquement le bailleur, souhaite louer un appartement vide il doit ainsi respecter certaines obligations à l'égard du locataire. Les obligations du bailleur dans le cadre d'une location vide diffèrent de celles du bailleur dans le cadre d'une location meublée ; pour autant l'obligation commune dans ces deux types de contrat de location demeure celle relative à l'offre d'un logement décent.

Par principe, lorsqu'un propriétaire, appelé juridiquement le bailleur, souhaite louer un appartement vide il doit ainsi respecter certaines obligations à l'égard du locataire.

Les obligations du bailleur dans le cadre d'une location vide diffèrent de celles du bailleur dans le cadre d'une location meublée ; pour autant l'obligation commune dans ces deux types de contrat de location demeure celle relative à l'offre d'un logement décent.

Le **20 février 2014, la loi Duflot ALUR** (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) est votée et validée. Désormais de nouvelles règles sont applicables pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové. **La loi Duflot ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».**

Il conviendra ainsi de détailler les principales obligations du bailleur dans le cadre d'une location vide au regard des nouvelles dispositions de la loi ALUR avant de s'attarder davantage au possible contentieux offert au locataire en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations essentielles dans le cadre d'une location vide.

1. Les obligations du bailleur dans le cadre d'une location vide

1. Mise à disposition du locataire d'un logement décent

En vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation : il s'agit de la principale obligation du bailleur dans le cadre d'une location vide . A ce titre, la loi ALUR a pour objectif déterminant de favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable notamment en favorisant les rapports bailleurs/ locataires.

Il convient de déterminer les critères de la notion de décence comprise ainsi dans l'obligation de mise à disposition du locataire d'un logement décent.

En effet, si le logement ne satisfait pas aux caractéristiques minimales de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. A défaut de réponse du propriétaire à la demande de mise en conformité dans un délai de 2 mois ou à défaut d'accord entre les parties, la Commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

Parmi les obligations du bailleur dans le cadre d'une location vide, celle relative au logement décent nécessite de la part du bailleur de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

En ce sens, afin de remplir les critères de décence, le bailleur doit, parmi ses obligations dans le cadre d'une location vide :

- assurer le clos et le couvert du locataire et être protégé des eaux de ruissellement et des infiltrations,
- comporter des dispositifs de retenue des personnes tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons,
- comporter des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, et être en bon état d'usage et de fonctionnement,
- comporter des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant un renouvellement de l'air qui soit adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements,
- comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement qui ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- comporter des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

En outre, le bailleur est tenu également de respecter une superficie minimale d'habitation. En effet, afin d'être décent, le logement doit contenir au moins une pièce principale d'une surface habitable de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres, soit un volume habitable de 20 m³.

Si le logement n'est pas en bon état d'usage, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le contrat de bail, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée. En cas de départ anticipé du locataire, il pourra y avoir un dédommagement sur justificatifs des dépenses engagées.

En dernier lieu, la notion de décence suppose l'obligation faite au bailleur dans le cadre d'une

location vide, d'assurer un certain nombre d'équipements indispensables aux besoins de la vie courante. Il s'agit :

- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour une utilisation normale ainsi qu'une installation d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon,
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées,
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche (une installation sanitaire extérieure au logement est cependant autorisée pour un logement ne comportant qu'une seule pièce à condition qu'il soit dans le bâtiment et accessible facilement),
- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion,
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

B . Documents et informations remis par le bailleur

La seconde obligation essentielle du bailleur dans le cadre d'une location vide est de fournir au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat de bail.

Le bailleur est ainsi tenu de remettre au locataire des diagnostics techniques, des quittances de loyer dès lors que le locataire s'acquitte mensuellement du montant du loyer ainsi que les justificatifs des charges.

En ce qui concerne le montant des loyers, la loi ALUR s'est fixée pour objectif de maîtriser les risques d'impayés pour le bailleur notamment par la création d'un mécanisme d'encadrement des loyers constitue une des mesures phares concernées par ce projet de loi. Elle fait partie des normes de régulation mises en place, dans le but de contenir la hausse des loyers. Par l'**encadrement des loyers**, le projet ALUR prévoit de limiter leur niveau et de contenir leur progression. Une réforme importante concerne directement la fixation des loyers et l'application du **loyer médian de référence**, dont le montant sera fixé sur décret chaque année par le préfet, et qui sera majoré ou minoré de 20 %.

Par ailleurs, la loi ALUR prévoit une mise en place d'une garantie universelle des loyers. L'objectif est d'indemniser les bailleurs en cas d'impayés de loyers pour ainsi favoriser la mise en location de logements vacants, de donner accès au logement à des personnes de faibles revenus.

Afin de faciliter l'accès aux logements, une politique de protection des impayés sera instaurée, ceci pour la sécurisation des bailleurs.

2. Voies de recours possibles en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations essentielles dans le cadre d'une location vide

En cas de litige sur le montant des charges locatives, la commission départementale de conciliation peut être saisie pour tenter de trouver une solution amiable.

Si aucune solution n'est trouvée ou si les parties ne s'adressent pas à la commission de conciliation, le tribunal d'instance est compétent.

En cas de litige au sujet de la décence du logement, obligation essentielle du bailleur dans le cadre d'une location vide, le Tribunal d'Instance doit être saisi.

Si le juge constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut :

- contraindre le bailleur à faire les travaux nécessaires,
- imposer une réduction de loyer,
- fixer des dommages et intérêts.

Si vous êtes victime d'une inexécution de la part du bailleur de ses obligations essentielles dans le cadre d'une location vide, **Maître Marc WAHED** se tient à votre disposition afin de résoudre votre litige en engageant ainsi les voies de recours contentieuses qui s'imposent afin d'assurer au mieux la défense de vos intérêts.

Cabinet de Maître Marc WAHED

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04.91.98.96.58

marc.wahed@gmail.com