

Les droits du locataire en cas de location non conforme

Conseils pratiques publié le 20/08/2018, vu 3593 fois, Auteur : [Maître Mourad MEDJNAH](#)

Les bailleurs ou leurs mandataires, soucieux de maximiser leurs revenus locatifs, n'hésitent plus à mettre sur le marché locatif des locations non conformes à la réglementation légale en vigueur. Que peut faire le locataire dans ces conditions?

Les bailleurs ou leurs mandataires, soucieux de maximiser leurs revenus locatifs, n'hésitent plus à mettre sur le marché locatif des locations non conformes à la réglementation légale en vigueur.

Selon l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, exempt de risques pour sa sécurité et sa santé, et doté d'équipements conformes à l'usage d'habitation.

Dans la pratique, nombreux sont les cas de non-conformité à la loi. Il en est ainsi lorsque le propriétaire-bailleur ou l'agence immobilière fait signer au locataire un contrat de location meublée alors même que le logement est insuffisamment meublé ou ne l'est pas du tout ; ou encore lorsque le logement d'habitation principale fait l'objet d'un bail d'habitation à usage de résidence secondaire.

Que peut faire le locataire ?

Le locataire faisant du bien loué sa résidence principale est protégé par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 régissant les obligations du bailleur et du locataire.

La résidence est dite principale lorsque le logement est occupé au moins huit (8) mois par an.

Le législateur a encadré tous les éléments inhérents à la location d'une habitation principale, qu'il s'agisse de la durée du bail (3 ans minimum) ou du préavis (6 mois pour le bailleur ; 1 ou 3 mois pour le locataire), du loyer, du montant du dépôt de garantie (1 mois de loyer), des frais d'agence ou encore des conditions de renouvellement du bail. Ainsi, en vertu de la loi Alur du 24 mars 2014, non seulement les frais d'agence sont désormais plafonnés, mais encore ceux-ci sont partagés également entre le bailleur et le locataire pour ce qui concerne la visite du logement, la constitution du dossier, la rédaction du bail et de l'état des lieux. Les frais d'agence sont plafonnés à 12 €, 10 € ou 8 € selon que le logement loué se situe dans une zone géographique très tendue, tendue ou dans le reste du territoire, auxquels s'ajoutent le paiement de 3 €/m² pour le dressage de l'état des lieux. A titre d'illustration, en cas de location d'un logement d'une superficie de 50 m² à Paris, zone très tendue, les frais de prestation de l'agent immobilier ne peuvent être supérieurs à 750 euros (12 € X 50 m² + 3 € X 50 m²). Par ailleurs, le locataire peut demander à l'agent immobilier à ce que le propriétaire prenne à sa charge la moitié de ces frais. A noter que tous les frais supplémentaires demeurent à la charge du bailleur.

S'agissant de la location meublée, la loi du 6 juillet 1989 un logement meublé celui qui est équipé d'un mobilier en nombre et en quantité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et

vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. Celui-ci doit comporter au minimum les équipements suivants :

- une literie avec une couette ou une couverture ;
- un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces utilisées comme chambre à coucher ;
- des plaques de cuisson ainsi qu'un four ou un four à micro-ondes ;
- un réfrigérateur avec congélateur ou un conservateur à -6 C° ;
- de la vaisselle et des ustensiles de cuisine ;
- une table et des sièges ;
- des étagères de rangement ;
- des luminaires
- et du matériel d'entretien ménager.

Un inventaire du mobilier devra être dressé au moment de l'entrée du locataire dans les lieux. Si les équipements mobiliers ne sont pas suffisants, le locataire a tout intérêt à demander en justice la requalification de son bail meublé en bail non meublé, avec demande de diminution du loyer.

Les règles applicables à la location meublées sont différentes de celles de la location d'un logement vide en ce qui concerne la durée du contrat (1 an au minimum), le dépôt de garantie (2 mois de loyer au maximum), du délai de préavis (3 mois pour le bailleur et 1 mois pour le locataire). Selon les professionnels du secteur immobilier, les logements meublés peuvent être loués environ 10% plus cher que les logements vides pour une superficie équivalente.

Si le locataire est concerné par l'un des deux cas de figure susmentionnés, ce dernier devra d'abord demander au bailleur (et non pas à l'agence immobilière agissant en qualité de mandataire) la rédaction d'un nouveau contrat de location, à savoir un bail non meublé et à usage d'habitation principale. Il est conseillé de lui adresser la demande par courrier recommandé avec accusé de réception. En règle générale, les coordonnées figurent sur le contrat de location non conforme. Si elles n'y figurent pas, il faudra solliciter l'agence immobilière pour qu'elle les communique. Pour plus d'efficacité, le locataire pourra solliciter l'intervention d'un avocat.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du bailleur, le locataire peut envisager une conciliation amiable par l'intermédiaire du Défenseur des droits ou bien une conciliation judiciaire par l'intermédiaire du Conciliateur judiciaire du Tribunal d'instance du lieu où se situe le logement. Tous deux interviennent gratuitement. Le premier peut être saisi par simple courrier ou sur le site Internet www.defenseurdesdroits.fr, tandis que pour le second, le locataire devra s'adresser au greffe du Tribunal d'instance territorialement compétent.

S'agissant du Défenseur des droits, celui-ci convoquera les parties à son cabinet pour tenter de concilier les parties au cours d'une réunion. S'il n'y parvient pas, il rédigera un courrier qu'il transmettra aux parties.

S'agissant du Conciliateur de justice, celui-ci tentera également de trouver un arrangement amiable entre les parties après les avoir convoquées à une réunion de conciliation. Le conciliateur dispose d'un délai d'un mois pour faire aboutir la procédure de conciliation, et permettre ainsi au juge d'instance d'homologuer l'accord amiable. S'il ne parvient pas, il communiquera son rapport au juge qui jugera l'affaire dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Au cours de la procédure devant le tribunal, le locataire peut se faire représenter par un avocat pour demander au juge la requalification du contrat de location, avec demande de remboursement de la part trop perçue des loyers, du dépôt de garantie et des frais d'agence, ainsi que des dommages et intérêts pour résistance abusive du bailleur et en guise de réparation du préjudice financier et moral subi. Il est possible de mettre également en cause la responsabilité de l'agence immobilière, agissant en qualité de mandataire, en plus de celle du bailleur, si le locataire (ou son avocat) parvient à démontrer qu'elle n'a pas respectée la réglementation en vigueur.

Aussi, notre Cabinet se tient à votre disposition pour étudier votre dossier et accomplir toutes les diligences nécessaires, moyennant une rémunération forfaitaire convenue d'avance.

Maître Mourad MEDJNAH

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Mandataire en transactions immobilières

Cabinet d'avocat Medjnah

5, avenue des Chasseurs 75017 Paris

Tél/Port: 06.62.23.21.48

Mail: m.medjnah@gmail.com