

---

## CHAPITRE 1

### Avant le bail

Un bail lie toujours un locataire et un bailleur, qui peuvent chacun préparer leur engagement en amont de la signature du contrat.

---

#### Concernant le locataire

Ça y est, vous avez choisi de prendre votre indépendance ou bien vous souhaitez changer de logement : vous allez prendre un bien en location pour y habiter !

Lorsqu'une personne effectue des démarches pour prendre un logement à bail, **certaines informations peuvent lui être demandées** (et certaines en aucun cas, cf. « Le Bailleur »), concernant essentiellement ses revenus. Ces pièces serviront au bailleur pour lui prouver que vous pourrez assumer le coût de la location. Vous gagnerez du temps en préparant vos attestations de revenus des trois mois précédents (dont vos allocations) et une quittance de loyer (ou, à défaut, une attestation de paiement régulier), ces documents étant traditionnellement toujours demandés.

Votre entreprise sera locataire des lieux ? Ayez toujours un extrait K-bis et le cas échéant un pouvoir signé sous la main...

Il est aussi judicieux de vous renseigner quant **aux garanties que vous pourrez fournir**. Il est usuel d'en demander lorsque le revenu net du locataire est inférieur à 2,8 (variable) fois le montant du loyer hors charges. Il existe plusieurs types de garantie :

**La caution personnelle** d'un membre de la famille (ou d'un bon ami), qui sera redevable du paiement des loyers à votre place si vous êtes défaillant. La « caution », c'est-à-dire la personne qui s'est portée garante de vos paiements (et ce mécanisme vaut pour tous les types de garantie), pourra alors se retourner contre vous pour obtenir remboursement de son service. À noter que la caution doit présenter les mêmes garanties de solvabilité que le locataire. Cela ne coûte bien sûr rien au bailleur. La caution est régie par l'article 22-1\* de la loi du 6 juillet 1989.

L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter, de façon manuscrite, le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils existent dans le bail, éventuellement le montant maximal de l'engagement de la caution et une mention exprimant clairement qu'elle a connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement. La loi exige de remettre un exemplaire (copie) du bail à la caution au moment où elle s'engage.

*La caution dite « simple »* : le bailleur ne pourra solliciter son aide, c'est-à-dire le paiement du loyer non versé par le locataire, qu'après avoir échoué dans ses démarches auprès de son locataire et que l'insolvabilité de ce dernier soit avérée.

*La caution dite « solidaire »* : le bailleur peut la solliciter dès que le locataire est défaillant, sans poursuite préalable.

L'engagement de caution devra préciser le type retenu, ainsi que sa durée, déterminée (par une date ou la survenance d'un événement précis) ou indéterminée (aussi longtemps que perdure le bail). La caution peut revenir sur son engagement par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au bailleur et au locataire, mais le cautionnement ne cessera qu'à l'expiration du bail en cours. Attention, sauf mention contraire, l'engagement de caution est transmissible aux ayants droit (héritiers) de la caution décédée !



**La garantie de type « Loca Pass »** concerne les locataires salariés, dont les salariés d'entreprises publiques cotisant à l'« action logement » et par extension les retraités de moins de 5 ans et les jeunes chômeurs. Elle se composait de deux pôles : une prestation d'avance du dépôt de garantie et une autre de garantie de paiement régulier des loyers.

L'avance du dépôt de garantie prend la forme d'un prêt à taux préférentiel, remboursable par mensualités par le locataire. Cette prestation existe toujours.

La garantie de paiement des loyers n'est quant à elle plus disponible depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 : seules les demandes envoyées le 31 décembre 2009 au plus tard (cachet de la poste faisant foi)

ont encore pu en bénéficier, à la condition que la date prévue pour le début du bail ait été fixée au 1<sup>er</sup> mars 2010 au plus tard. Sauf exception (cette garantie peut encore être mise en place si le bailleur est une personne morale louant un bien conventionné), on ne peut donc plus en demander aujourd'hui ! Pour celles encore en vigueur, elles prennent en charge la garantie des loyers pendant une période équivalente à dix-huit termes de loyers (charges comprises) et ne coûtent rien au bailleur (il lui suffit de solliciter dix-huit fois au plus l'organisme signataire pour qu'il lui verse la somme non perçue). Attention : les avances seront récupérées auprès du locataire ! Les garanties « Loca-Pass » survivront jusqu'au départ du locataire qui en bénéficie, et ce jusqu'à disparition totale du dispositif dans le parc privé.

**La garantie des risques locatifs**, née en 2007, vient d'être remplacée par la « garantie universelle des risques locatifs » : approuvée le 27 décembre 2009, cette modification est effective depuis le 10 février 2010, avec la signature de de la 1<sup>re</sup> convention État (Apagl)/assureurs. Limitée aux locations dont les loyers ne dépassent pas 2 000 €/mois charges comprises, elle concerne tous les types d'immeubles. Elle garantit les loyers impayés dans la limite de 70 000 €, couvre les dégradations causées par le locataire dans la limite de 7 700 € (3 500 € s'il s'agit d'un meublé), et prend à sa charge les frais liés aux procédures contentieuses et au recouvrement de la dette du locataire. Le locataire doit toutefois justifier de revenus nets correspondants (au moins) au double du montant du loyer plus les charges.

Important : contrairement à l'ancienne garantie « Loca-Pass », la nouvelle GRL est en partie financée par une prime correspondant à un pourcentage du loyer mensuel, à la charge du bailleur (déductible des revenus locatifs tout de même...).

✓ à noter

Depuis la loi « Molle » du 27 mars 2009 le cumul « caution d'une personne physique ou morale et assurance prise par le bailleur » est interdit, sauf logement meublé (voir art. 22-1, loi de 1989).

---

## Concernant le bailleur

Le bailleur supporte un certain nombre d'obligations avant de pouvoir signer un bail avec un locataire, portant tant sur le bien lui-même que sur les modalités de sélection du locataire.

**Au moment d'annoncer** par voie de presse ou autre que votre bien est disponible, soyez le plus juste possible. Jouer « cartes sur table » à ce moment-là sera propre à créer un climat de confiance et de respect mutuel entre le bailleur et son futur locataire, ce qui représente un puissant outil de prévention et de règlement des litiges.

Le bailleur se voit imposer la réalisation d'un **certain nombre de diagnostics obligatoires**, par un professionnel agréé :

- **un diagnostic « plomb »** est nécessaire pour les immeubles achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. L'absence de ce diagnostic n'est pas une cause de nullité du bail, mais le bailleur ne pourra s'exonérer de sa responsabilité en raison de la théorie des vices cachés (en cas de dommage subi par le locataire) ;
- **un diagnostic de performance énergétique** est nécessaire pour tous les immeubles bâtis. De simple valeur informative, l'absence de ce diagnostic n'est pas une cause de nullité du bail ;
- **un état des risques naturels et technologiques** est nécessaire pour tous les immeubles. L'absence de ce diagnostic est une cause de nullité du bail, même rétroactive, ou de réduction judiciaire du prix. Ce diagnostic peut être réalisé par tout un chacun, les informations étant disponibles dans la préfecture dont dépend le bien loué.

Fondamental : le bailleur se doit de respecter **les normes de décence** d'un logement, comme par exemple fournir un bien disposant d'un système électrique sans danger, un système de chauffage efficace et des sanitaires permettant la préparation de la cuisine ou les soins d'hygiène de base. Le logement doit comporter une pièce d'au moins 9 m<sup>2</sup>. En cas d'indécence avérée, le locataire peut mettre en demeure le bailleur d'effectuer les travaux qui raisonnablement s'imposent ; en cas de refus, le locataire peut alors saisir la commission départementale de conciliation. Si la situation n'aboutit toujours pas, il peut en fin de compte

saisir le juge (qui pourra ordonner la suspension du paiement des loyers, qui agira comme une astreinte, voire une baisse des loyers temporaire ou définitive).

Lors des visites, comme évoqué plus haut, le bailleur a tout à fait le droit de demander des documents au candidat locataire pour s'assurer de sa solvabilité et de sa correction. **Voici la liste des documents prohibés** par la loi du 5 mars 2007, tous les autres étant autorisés :

- photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
- carte d'assuré social ;
- copie de relevé de compte bancaire (ou postal) ;
- attestation de bonne tenue de compte bancaire (ou postal) ;
- attestation d'absence de crédit en cours ;
- autorisation de prélèvement automatique ;
- jugement de divorce, hormis le paragraphe commençant par l'énoncé : « Par ces motifs » ;
- attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;
- attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
- contrat de mariage ;
- certificat de concubinage ;
- chèque de réservation du logement ;
- dossier médical personnel, sauf en cas de demande de logement adapté ou spécifique ;
- extrait de casier judiciaire ;
- remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer, en l'absence du dépôt de garantie ;
- production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants.

Il va sans dire que **toute hypothèse de discrimination est à proscrire**. Tout motif de rejet de la candidature d'un locataire justifié par son sexe, son état de santé, sa nationalité avérée ou supposée, son appartenance à une religion, etc., est constitutif d'un délit. La multitude des cas recensés et la gravité de l'impact



ET LE  
JARDIN DONT  
PARLE L'ANNONCE?

VOUS MARCHEZ  
DESSUS!

de ces comportements ont engendré la création de la Haute Autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (Halde), organisme phare de lutte et de prévention. Les candidats locataires s'estimant lésés sur un motif discriminatoire (du fait du bailleur mais aussi de l'intermédiaire chargé de la location, sans qu'il puisse invoquer les injonctions du propriétaire pour se dédouaner) peuvent y trouver renseignements et soutien.

**Concernant les bailleurs voulant louer leur bien en « meublé »,** assurez-vous de fournir les équipements requis à cette qualification. Généralement, un mobilier complet basique et un peu de linge de maison suffisent, mais certaines juridictions saisies d'un litige vont jusqu'à exiger la fourniture d'une vaisselle complète pour retenir ce régime locatif !

Le bailleur qui souhaite mettre son bien sur le marché peut être **tenu à déclaration**. Par exemple, la location meublée saisonnière de tourisme est à déclarer en mairie à sa création. La loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de « développement et de modernisation des services touristiques » a introduit dans le Code du tourisme un article (L. 324.1) qui dispose que « *toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement effectué la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé* ».

\*\*\*

Vous êtes locataire et vous avez trouvé le bien qui vous convient ?  
Vous êtes bailleur et le locataire correspond aux critères requis ?  
La prochaine étape sera de conclure un bail.