

The logo for Doc'Andam features the word "Doc'" in a large, black, sans-serif font, followed by a stylized graphic of three overlapping curved lines in red, blue, and green, and the word "Andam" in a smaller, blue, sans-serif font.

Doc'Andam

la force du réseau

Les guides pratiques de l'Association Nationale  
des Directeurs d'Associations départementales de Maires

# Les BAUX D'HABITATION DU DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL

JUILLET 2018

# table des MATIÈRES



## PRÉAMBULE

page 5



## LA FORMATION DU CONTRAT DE BAIL D'HABITATION

pages 6 à 33

• Fiche 1 : L'obligation de délivrer un logement décent.....	6
• Fiche 2 : Comment choisir un locataire.....	8
• Fiche 3 : La conclusion du contrat de bail.....	11
• Fiche 4 : Les avant-contrats à la location.....	13
• Fiche 5 : Le contenu du contrat de bail.....	15
• Fiche 6 : Les pièces annexées au contrat de location.....	18
• Fiche 7 : Le dépôt de garantie.....	21
• Fiche 8 : Le cautionnement.....	25
• Fiche 9 : Les assurances et garanties locatives.....	29
• Fiche 10 : L'état des lieux.....	31



## L'EXÉCUTION DU CONTRAT DE BAIL D'HABITATION

pages 34 à 62

• Fiche 11 : Le montant du loyer du bail d'habitation.....	34
• Fiche 12 : Les charges récupérables.....	39
• Fiche 13 : L'obligation d'assurance du logement par le locataire.....	43
• Fiche 14 : L'usage et jouissance paisible du logement : droits et obligations du bailleur et du locataire.....	45
• Fiche 15 : L'entretien et la réparation des locaux et les travaux effectués par le locataire.....	48
• Fiche 16 : L'entretien d'une chaudière et des cheminées.....	52
• Fiche 17 : Bail d'habitation et incendie.....	55
• Fiche 18 : Les antennes.....	58
• Fiche 19 : Les travaux réalisés par le propriétaire en cours de bail.....	60



## LA FIN DU BAIL D'HABITATION

pages 63 à 82

- Fiche 20 : La fin du bail d'habitation à l'initiative du locataire.....63
- Fiche 21 : L'abandon du logement par le locataire ou « départ à la cloche de bois » .....66
- Fiche 22 : La fin du bail d'habitation à l'initiative du bailleur.....68
- Fiche 23 : La commission départementale de conciliation.....73
- Fiche 24 : La procédure d'expulsion.....76
- Fiche 25 : Le concours de la force publique .....81



## LES BAUX D'HABITATION PARTICULIERS

pages 83 à 87

- Fiche 26 : La colocation.....83
- Fiche 27 : Les logements meublés.....85
- Fiche 28 : Les contrats de location conclus à titre exceptionnel et transitoire.....87



---

## FICHE 1 : L'OBLIGATION DE DÉLIVRER UN LOGEMENT DÉCENT

---

En quoi consiste l'obligation de délivrer un logement décent ?

Quelles sont les caractéristiques d'un logement décent ?

Peut-on louer un logement dont l'électricité n'est pas aux normes ?

Que doit faire le locataire si le logement qu'il loue n'est pas décent ?

La saisine de la commission départementale de conciliation est-elle obligatoire avant la saisine d'un juge ?

La mise en demeure du propriétaire est-elle une condition obligatoire ?

En cas d'indécence du logement, à partir de quand le locataire peut-il être indemnisé pour le trouble de jouissance subi ?

Le locataire peut-il être dispensé de payer les loyers ?

Un locataire en situation d'impayé peut-il néanmoins réclamer une mise en conformité à la commune ?

La commune peut-elle saisir la commission départementale de conciliation ou le juge, dans le cas où un locataire se plaint de la décence de son logement ?

Le locataire peut-il faire intervenir une association ?

---

## FICHE 2 : CHOISIR UN LOCATAIRE

---

Qui choisit le candidat ?

Quelles sont les limites dans la détermination des critères ?

Quels documents peuvent être demandés au locataire ?

Que se passe-t-il si la commune demande d'autres documents ?

Et si le locataire a donné de faux renseignements ?

Et si l'occupant n'est pas celui qui a signé le bail ?

Peut-on louer un logement à un conseiller municipal, adjoint ou maire ?

À quelles conditions est-il possible de louer à un élu ?

Quelles sont les sanctions en cas de manquement à ces obligations ?

Existe-t-il une dérogation pour les communes de moins de 3 500 habitants ?

Peut-on louer à un ascendant ou à un descendant du maire un logement communal ?

---

## FICHE 3 : LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL

---

Qui est compétent pour décider de la location d'un bien appartenant à la commune ?

Une délégation au maire est-elle possible ?

Quelle est l'étendue de la compétence du maire ?

À qui appartient le choix du candidat ?

Avant la location, faut-il rédiger un cahier des charges ?

Quel est le contenu du cahier des charges ?

Une promesse de bail (avant-contrat) peut-elle être signée ?

Faut-il passer par l'intermédiaire d'un professionnel ?

Qui doit rémunérer cet intermédiaire ?

Quelles sont les obligations à charge de cet intermédiaire à la suite de la conclusion du bail ?

La commune peut-elle recourir à une agence immobilière pour gérer les logements dont elle est propriétaire ?

---

---

## FICHE 4 : LES AVANT-CONTRATS A LA LOCATION

---

---

Qu'est-ce qu'un avant-contrat à la location ?

Qu'est-ce qu'une promesse unilatérale de location ?

Quelles sont les conditions de validité d'une promesse unilatérale de location ?

Est-il possible d'établir une promesse de location aux conditions du projet du cahier des charges ?

Que faire si le candidat se rétracte alors que la commune souhaite contracter avec lui ?

Qu'est-ce qu'un pacte de préférence ?

Que se passe-t-il si le propriétaire du bien ne respecte pas le pacte de préférence et contracte avec une autre personne avant même d'avoir proposé la conclusion du bail avec le bénéficiaire du pacte de préférence ?

---

---

## FICHE 5 : LE CONTENU DU CONTRAT DE BAIL

---

---

Sous quelle forme le bail peut-il être conclu ?

Un bail verbal est-il valable ?

Le bail doit-il être enregistré au service de la publicité foncière ?

Quelle est la durée du bail ?

Qu'en est-il en cas de changement de bailleur en cours de bail ?

Que se passe-t-il à l'arrivée du terme du contrat ?

Quelles mentions doivent figurer dans le contrat ?

Quelles sont les clauses interdites dans un contrat de location ?

Peut-on interdire les animaux ?

Quelles sont les sanctions de la non-conformité du contrat de bail ?

En cas de méconnaissance des dispositions législatives en matière de bail d'habitation, quel est le délai pour agir ?

---

---

## FICHE 6 : LES PIECES ANNEXEES AU CONTRAT DE LOCATION

---

---

Quelles sont les pièces à annexer au contrat de bail ?

- Si le contrat de bail a été conclu avant le 27 mars 2014

- Si le contrat de bail a été conclu après le 27 mars 2014, ou renouvelé après le 8 août 2015

Dans quels cas doit-on annexer le règlement de copropriété ?

Qu'est-ce que le dossier de diagnostic technique ?

Que contient le diagnostic de performance énergétique ?

Quelle est la durée de validité du diagnostic de performance énergétique ?

Quand le diagnostic de performance énergétique doit-il être annexé au bail ?

Le propriétaire s'expose-t-il à des sanctions en cas d'absence de diagnostic de performance énergétique dans le contrat de bail ?

Qu'est-ce que le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ?

S'applique-t-il à tous les contrats de location ?

Qui doit le réaliser ?

Quelle est la durée de validité du CREP ?

Quelle est la sanction en cas d'absence de ce constat dans le contrat de location ?

Dans quels cas doit-on fournir un état des risques ?

Qui réalise l'état des risques ?

Que doit-il contenir ?

Quelle est sa durée de validité ?

Que doit comporter le diagnostic amiante ?

Est-il nécessaire de renouveler ce diagnostic ?

Que doit comporter le diagnostic de l'état des installations électriques et de gaz ?

Quel est le but de ce diagnostic ?

Dans quels cas ce diagnostic s'impose-t-il ?

Depuis quand cette obligation s'applique-t-elle ?

Quelle est la durée de validité de ce diagnostic ?

Au bout des 6 ans de validité, est-il nécessaire de réaliser un nouveau diagnostic ?

Quelles sont les modalités de réception des services de télévision ?

---

## FICHE 7 : LE DEPOT DE GARANTIE

---

Qu'est-ce que le dépôt de garantie ?

Quelle est la différence entre le cautionnement et le dépôt de garantie ?

À quoi sert-il ?

Sous quelle forme se présente-t-il ?

Est-il obligatoire ?

Quelles sont les obligations du locataire à l'égard du bailleur garantis par le dépôt ?

Quelles sont les obligations du locataire dont le bailleur peut être tenu à l'égard des tiers garanties par le dépôt ?

Quelles sont les dettes du locataire non garanties par le dépôt ?

Dans quels cas le dépôt est-il autorisé ?

Dans quel cas le bailleur peut-il exiger le dépôt de garantie ?

Quel est son montant ?

Son montant peut-il être inférieur ?

Qui paie le dépôt de garantie ?

Quels sont les tiers qui peuvent être amenés à payer le dépôt de garantie ?

Son montant peut-il être réévalué en cours de contrat ?

Quelle est la sanction en cas de refus de versement ?

L'utilisation du dépôt de garantie par le propriétaire est-elle réglementée ?

Le locataire sortant peut-il demander le paiement des intérêts perçus sur la somme du dépôt de garantie ?

Le locataire peut-il utiliser la somme, en cours de contrat, pour payer une dette qu'il aurait vis-à-vis du propriétaire ?

Quelles sont les formalités préalables nécessaires à la restitution du dépôt de garantie ?

Qui doit le restituer ?

À qui est-il restitué ?

À quel moment le dépôt doit-il être restitué ?

Quelle est la sanction d'une restitution tardive ?

Quel est le montant restitué ?

Que se passe-t-il si le montant des travaux à effectuer en fin de bail dépasse celui du dépôt de garantie ?

Quelles sommes peuvent justifier la diminution de la somme à restituer ?

Dans quel cas cette diminution n'est-elle pas justifiée ?

Peut-on facturer les pertes locatives ?

Peut-on opérer une retenue sur le dépôt de garantie en cas d'impayés de charges ?

Peut-on diviser ce montant en cas de départ d'un colocataire ?

Sous quelle forme doit-il être restitué ?

Que faire lorsque le dépôt a été versé en francs ?

---

---

## FICHE 8 : LE CAUTIONNEMENT

---

---

Qu'est-ce que le cautionnement ?

À quoi sert-il concrètement ?

Les propriétaires bailleurs peuvent-ils tous exiger un cautionnement ?

Quels sont les organismes compétents pour apporter un cautionnement ?

Ces dispositions sont-elles applicables aux contrats conclus avant la loi du 24 novembre 2009 ?

Quelles sont les locations qui peuvent faire l'objet d'un cautionnement ?

Quelles sont les obligations qui peuvent être garanties par le contrat de cautionnement ?

Quelle est sa durée ?

La caution doit-elle être domiciliée dans le ressort de la cour d'appel dans lequel le contrat de cautionnement est demandé ?

Que se passe-t-il en cas de vente du bien ?

Quels sont les documents qui peuvent être demandés à la caution, préalablement à la signature du contrat de cautionnement ?

Le contrat de cautionnement peut-il être conclu oralement ?

Quel est le contenu du cautionnement ?

Quelles sont les mentions manuscrites obligatoires ?

Quelle est la sanction du défaut de ces mentions ?

Lorsque plusieurs personnes se portent caution, faut-il que chacune d'entre elles recopie ces mentions ?

La caution doit-elle rédiger elle-même ces mentions ? manuscrite ?

Peut-on remplacer la présence de ces mentions manuscrites par la mention « bon pour » ou « lu et approuvé » ?

Quels documents doivent être remis à la caution ?

Quand actionner la caution ?

Quelles sont les conditions de la mise en œuvre ?

Quelles sont les conséquences d'un manquement aux conditions de mise en œuvre de la caution ?

La caution peut-elle contester le paiement qu'elle a effectué si le contrat de cautionnement était nul ?

Qui peut résilier ?

Sous quelle forme la résiliation doit être exprimée ?

Comment procéder s'il existe plusieurs propriétaires ?

Quand la résiliation prend-elle effet ?

Quelles sont les conséquences d'une absence de résiliation ?

Le contrat de bail peut-il être résilié si la caution s'est désengagée ?

---

---

## FICHE 9 : LES ASSURANCES ET GARANTIES LOCATIVES

---

---

Qu'est-ce qu'une assurance « impayés de loyer » ?

Est-il possible de cumuler cette assurance avec un contrat de cautionnement ?

Quelles sont les conditions pour bénéficier de cette assurance ?

Quelle est l'étendue de la protection ?

Qu'est-ce que la garantie Visale ?

Où effectuer une demande d'obtention de cette garantie ?

Qui peut en bénéficier ?

Quelles sont les conditions pour bénéficier de cette garantie ?

Quels sont les logements éligibles à la garantie Visale ?

Quelle est l'étendue de la protection ?

Quelle est la durée de la garantie ?

Qu'est-ce que la caution locative étudiante (Clé) ?

Quels sont les étudiants qui peuvent en bénéficier ?

Comment en bénéficier ?

---

## FICHE 10 : L'ETAT DES LIEUX

---

Qu'est-ce que l'état des lieux ?

Est-il obligatoire ?

Quelles sont les conséquences d'une absence d'état des lieux ?

Le propriétaire qui n'aurait pas voulu établir un état des lieux ou rendre un exemplaire au locataire peut-il se prévaloir de cette présomption ?

Quand l'état des lieux doit-il être établi ?

Est-il possible de modifier l'état des lieux ?

Par qui est établi l'état des lieux ?

Comment peut-être établi l'état des lieux ?

Quels éléments doivent apparaître dans l'état des lieux ?

Quelles sont les conséquences d'un état des lieux trop succinct ?

Peut-on décrire les éléments extérieurs de l'immeuble ?

Comment sont partagés les frais lorsqu'un tiers a été mandaté pour établir l'état des lieux ?

Comment sont partagés les frais lorsque l'état des lieux a été établi par un huissier de justice ?

Quel est le coût d'un état des lieux dressé par acte d'huissier ?

Quand l'état des lieux de sortie doit-il être effectué ?

Quels éléments doivent figurer dans l'état des lieux de sortie ?

Que se passe-t-il si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie ?

Que se passe-t-il si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ?

Peut-il y avoir un état des lieux avant la restitution des clefs ?

Le pré-état des lieux est-il obligatoire ?

Comment le pré-état des lieux doit-il être établi ?

Quand doit-il être effectué ?

Par qui est-il effectué ?

Qui assume les frais liés à l'état des lieux de sortie ?



---

# FICHE 11 : LE MONTANT DU LOYER DU BAIL D'HABITATION

---

La fixation du loyer est-elle libre ?

Comment estimer le montant du loyer ?

La fixation du loyer doit-elle être préalable à la conclusion du bail ?

Le bail peut-il prévoir un paiement de loyer en nature ?

Le propriétaire peut-il diminuer le montant du loyer en contrepartie des travaux effectués par le locataire ?

Quelles sont les mentions obligatoires ?

Quand doit intervenir le paiement du loyer ?

Le locataire peut-il demander le paiement mensuel du loyer ?

Le propriétaire peut-il imposer tout mode de paiement ?

Le locataire peut-il se contenter de payer partiellement le loyer ?

En cas d'impayés de loyer, de combien de temps dispose le propriétaire pour engager une procédure judiciaire ?

Qui doit payer les loyers en cas de décès du locataire ?

Quelle est la différence entre une quittance de loyer et un reçu ?

Le propriétaire est-il contraint de délivrer systématiquement une quittance de loyer au locataire ?

Le propriétaire peut-il faire payer cette quittance de loyer au locataire ?

Peut-on obliger le locataire à venir chercher la quittance de loyer ?

Le propriétaire peut-il refuser de délivrer la quittance au motif que le locataire a résilié le bail ?

Peut-on augmenter le montant du loyer d'un logement vacant ?

Peut-on augmenter le montant du loyer d'un logement occupé ?

La révision du loyer

La possibilité de réviser le loyer doit-elle être mentionnée dans le contrat de bail ?

La révision est-elle possible si le bail a été conclu oralement ?

Peut-on insérer une clause de révision dans le contrat renouvelé ?

Quelles sont les conséquences d'une clause de révision incomplète ?

À quelle date intervient la révision ?

Et si le propriétaire omet de procéder à la révision du loyer alors qu'elle a été prévue par le contrat de bail ?

Où peut-on consulter la variation de l'indice de référence des loyers ?

Peut-on réviser le loyer en cas de travaux dans le local d'habitation ?

La majoration pour cause de travaux d'amélioration est-elle libre ?

Les travaux qui justifient une majoration du loyer peuvent-ils porter sur toute partie de l'immeuble ?

Quels sont les travaux qui justifient une majoration du loyer ?

La réévaluation du loyer

Le propriétaire peut-il décider librement de réévaluer le montant du loyer ?

Qu'est-ce qu'une offre de renouvellement ?

Peut-on prévoir une durée de location inférieure au contrat de bail initial ?

Peut-on prévoir un loyer supérieur en cas de renouvellement du contrat de bail ?

Comment faire une offre de renouvellement ?

Qu'est-ce qu'un loyer manifestement sous-évalué ?

Comment proposer la réévaluation du loyer à l'occasion du renouvellement ?

Comment établir la liste des références permettant de déterminer le montant du nouveau loyer ?

La proposition doit-elle obligatoirement émaner du propriétaire ?

Si le locataire est marié ou pacsé, la proposition doit-elle être envoyée en 2 exemplaires ?

L'offre de renouvellement et la proposition de réévaluation du loyer doivent-elles faire l'objet de deux actes distincts ?

Peut-on procéder à une deuxième réévaluation sachant que la première augmentation est en cours d'application ?

De combien de temps dispose le locataire pour donner sa réponse ?

Que faire si le locataire ne répond pas dans les temps où s'il y a désaccord sur le montant du loyer réévalué ?

Si aucun accord n'a été trouvé même après la saisine de cette commission, le juge doit être saisi avant le terme du contrat.

Comment s'applique la hausse du loyer réévalué ?

Peut-on diminuer le montant du loyer d'un logement vacant ?

Peut-on diminuer le montant du loyer d'un logement occupé ?

Le propriétaire d'un immeuble peut-il diminuer le montant du loyer de certains logements et ne pas modifier le montant des autres ?

---

---

## FICHE 12 : LES CHARGES RECUPERABLES

---

---

Quels principes régissent les charges locatives récupérables ?

Comment facturer les charges locatives ?

Quelles sont les charges récupérables ?

De quel délai dispose le propriétaire pour exiger le paiement des charges ?

Et pour la taxe d'habitation ?

La liste des charges récupérables est-elle limitative ?

Un locataire logeant au rez-de-chaussée doit-il s'acquitter des frais d'entretien d'un ascenseur ?

Le bailleur peut-il s'exonérer des dépenses qui lui incombent ?

Le bailleur doit-il mettre à disposition du locataire les pièces justificatives des charges locatives ?

Le bailleur peut-il augmenter unilatéralement la provision pour charge en cas de différence trop grande ?

Quand procéder à la régularisation des charges ?

Le locataire doit-il être averti de cette régularisation ?

Durant quel délai le locataire peut-il venir consulter ces pièces ?

Que se passe-t-il si le propriétaire n'a pas procédé à la régularisation des charges avant le 31 décembre suivant l'année de leur exigibilité ?

Peut-on faire parvenir le récapitulatif des charges par mail ?

Peut-on opérer une retenue sur le dépôt de garantie en cas d'impayés de charges ?

*Liste des charges récupérables (décrets n° 82-955 du 9 novembre 1982 et n° 87-713 du 26 août 1987)*

---

---

## FICHE 13 : L'OBLIGATION D'ASSURANCE DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE

---

---

Quelle est l'obligation du locataire en matière d'assurance du logement loué ?

Que se passe-t-il si le locataire ne fournit pas l'attestation d'assurance du logement loué ?

Le locataire doit-il présenter chaque année son attestation d'assurance ?

---

---

## FICHE 14 : L'USAGE ET JOUISSANCE PAISIBLE DU LOGEMENT DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

---

---

**Obligation pour le bailleur d'assurer la jouissance paisible du logement au locataire**

En quoi consiste cette obligation ?

Les autres locataires du bailleur sont-ils considérés comme des tiers ?

La responsabilité du bailleur peut-elle être engagée si les troubles continuent, malgré son action ?

**Interdiction pour le bailleur d'accéder librement au logement**

Le bailleur peut-il librement entrer dans le logement ?

Dans quelles conditions le bailleur peut-il entrer dans le logement ?

Existe-t-il un droit de visite annuel ?

Hors les cas précités, et en cas de problème, comment entrer dans le logement ?

Le bailleur peut-il entrer dans un logement dont le locataire a clandestinement quitté les lieux ?

**Usage paisible et conforme du logement par le locataire**

En quoi consiste l'obligation d'usage paisible et conforme du locataire ?

Quelle peut être la sanction en cas de non-respect de cette obligation d'usage paisible ?

Le locataire a-t-il l'obligation d'occuper les lieux ?

Le locataire peut-il héberger une tierce personne ?

Le locataire peut-il exercer une activité professionnelle dans un logement loué exclusivement à titre d'habitation ?

**Droit pour le locataire de choisir son fournisseur d'électricité ou de gaz**

Quel est ce droit ?

Une commune peut-elle empêcher un locataire de changer de fournisseur ?

Peut-on bénéficier à nouveau des tarifs réglementés à la suite d'un changement de fournisseur d'électricité ?

---

## FICHE 15 : L'ENTRETIEN ET LA REPARATION DES LOCAUX ET LES TRAVAUX EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE

---

### Les travaux à la charge du locataire

- Qui est responsable des dégradations ?
- Qui entretient les locaux ?
- Que se passe-t-il si le locataire ne satisfait pas son obligation d'entretien ?
- Quelles réparations locatives incombent au locataire ?
- Quels travaux peuvent être mis à la charge du locataire ?
- Comment définir la vétusté ?
- Qu'est-ce que l'usage normal de la chose louée ?
- Qu'est-ce qu'un usage anormal de la chose louée ?
- Qu'est-ce qu'une grille de vétusté ?

### Les travaux à la charge du propriétaire

- Quels travaux d'entretien et de réparation des locaux incombent au bailleur ?

### Les travaux effectués par le locataire en dehors de toute réparation ou entretien

- Le locataire doit-il demander l'autorisation pour faire des travaux ?
- Ces travaux peuvent-ils être mis à la charge du propriétaire ?

### L'aménagement du logement loué

- Le bailleur peut-il s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire ?
- Que deviennent ces aménagements à la fin du bail ?

### La transformation du logement loué

- Qu'en est-il des travaux d'adaptation aux personnes handicapées ?
- L'apposition de stickers peut-elle constituer une transformation de la chose louée ?

---

## FICHE 16 : L'ENTRETIEN DES CHAUDIERES ET CHEMINEES

---

- Quelles sont les modalités d'entretien des chaudières ?
- Qui prend l'initiative de l'entretien d'une chaudière individuelle ?
- Et pour l'entretien des chaudières collectives ?
- Quelle est la périodicité de l'entretien d'une chaudière ?
- Quelles opérations doivent être effectuées ?
- Qui effectue l'entretien ?
- Une attestation doit-elle être établie ?
- Combien de temps doit-on garder l'attestation d'entretien ?
- Qui paie les frais d'entretien de la chaudière ?
- Qu'est-ce que le ramonage ?
- Quelle est la périodicité du ramonage ?
- À quelle fréquence doit-on effectuer le ramonage des conduits de ventilation ?

- À qui incombe l'initiative du ramonage ?
- Doit-on remettre un certificat de ramonage ?
- Le maire dispose-t-il de pouvoirs de police en matière de ramonage ?
- Qui paie les frais de ramonage ?
- De quels éléments sont équipés obligatoirement les locaux d'habitation ?
- Où s'applique cette obligation ?
- Cette obligation s'applique-t-elle à toutes les constructions ?
- Que peut prévoir le bail ?
- Quelles sont les obligations du chauffagiste ?
- Le chauffagiste doit-il fournir une attestation ?

---

---

## FICHE 17 : BAIL D'HABITATION ET INCENDIE

---

---

Est-il obligatoire d'installer un détecteur de fumée dans les locaux d'habitation ?

À qui incombe la charge de l'installation et de l'entretien d'un tel matériel ?

Et si le locataire a déjà acheté et installé à ses frais un détecteur de fumée ?

Combien de détecteurs faut-il installer et où ?

En ce qui concerne les parties communes, que doit faire le propriétaire ?

Quelles sont les obligations vis-à-vis de l'assureur ?

À qui incombe la charge de s'assurer contre le risque incendie ?

Qui est responsable en cas d'incendie ?

Que sont le cas fortuit et le cas de force majeure ?

Qui est responsable si plusieurs locataires occupent l'immeuble ?

Faut-il obligatoirement un contrat de bail pour appliquer la présomption de responsabilité du locataire ?

La présomption de responsabilité de l'occupant peut-elle être engagée s'il occupe les lieux par anticipation ?

Peut-on engager la responsabilité d'un sous-locataire ?

Peut-on déroger à la présomption légale des articles 1732 et 1733 du code civil ?

Peut-on demander des dommages et intérêts supplémentaires au locataire ?

Peut-on demander l'indemnisation du préjudice causé par la destruction des meubles au cours de l'incendie ?

La présomption de responsabilité s'étend-elle aux biens accessoires à la chose louée ?

La présomption de responsabilité peut-elle être exercée lorsque l'incendie se déclare dans les parties communes ?

Le locataire peut-il se retourner contre le propriétaire ?

En cas d'explosion, la présomption de responsabilité du locataire est-elle toujours valable ?

Que devient le bail si le logement est détruit par un incendie ?

Quand y a-t-il destruction totale du bien ?

Peut-on demander le paiement des loyers postérieurs en cas de destruction totale du bien ?

En cas de destruction partielle du bien, le locataire est-il en droit de demander une réduction du montant du loyer ?

---

---

## FICHE 18 : LES ANTENNES

---

---

Que faire avant d'installer une antenne ?

Quel est le contenu de cette notification ?

Quelles antennes sont concernées ?

Le bailleur peut-il refuser l'installation d'antennes individuelles ?

Qu'en est-il si le propriétaire met en place une antenne collective ?

Comment refuser l'installation d'une antenne ?

Peut-on interdire l'installation d'une antenne dans le bail ?

Le bail peut-il soumettre l'installation à une autorisation ?

À qui incombe la charge de l'installation d'une antenne individuelle ?

Le bailleur peut-il faire payer l'installation d'une antenne collective aux locataires ?

À qui incombe l'entretien d'une antenne individuelle ?

---

## FICHE 19 : LES TRAVAUX REALISES PAR LE PROPRIETAIRE EN COURS DE BAIL

---

Le bailleur peut-il réaliser certains travaux en cours de bail ?

Quels sont les travaux que le propriétaire peut réaliser en cours de bail ?

Le propriétaire peut-il résilier le bail si le locataire s'oppose à l'exécution de ces travaux ?

Le locataire doit-il permettre l'accès au logement pour réaliser ces travaux ?

Le locataire peut-il refuser tous les travaux d'amélioration du local qu'il occupe ?

Le bailleur peut-il demander une contrepartie aux travaux d'économies d'énergie qu'il aurait réalisés ?

Quel est le montant de cette contrepartie ?

Quels sont les travaux d'économie d'énergie qui peuvent faire l'objet d'une telle contribution ?

Comment est calculée cette contribution ?

Le locataire doit-il être prévenu des travaux que va effectuer le propriétaire ?

Les travaux peuvent-ils être effectués à tout moment ?

La résiliation du bail est-elle possible si les travaux rendent le maintien du locataire dans les lieux impossible ?

Sous quelle forme le bailleur doit-il délivrer le congé ?

Quel délai de préavis le bailleur doit-il respecter ?

En cas de résiliation du bail par le propriétaire, le locataire doit-il être relogé ?

Le locataire peut-il obtenir un dédommagement ?

Le locataire peut-il demander l'interdiction ou l'interruption des travaux au juge ?

Le bail peut-il contenir une clause selon laquelle le locataire n'aura pas droit à une minoration du loyer ou à une indemnisation ?

---

## FICHE 20 : LA FIN DU BAIL D'HABITATION A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

---

À quel moment le locataire peut-il mettre fin au bail ?

Que se passe-t-il si aucun congé n'est délivré par le locataire ?

Que se passe-t-il si le logement est totalement détruit ?

Et si le logement est partiellement détruit ?

À quel moment le locataire peut-il mettre fin au bail ?

Le locataire doit-il motiver son congé ?

Le délai de préavis peut-il être réduit ?

Le locataire doit-il justifier sa situation pour bénéficier d'un délai de préavis réduit ?

Qui peut bénéficier d'un délai de préavis d'1 mois ?

En dehors de ces cas légaux, le délai de préavis peut-il être réduit amiablement ?

Comment le congé doit-il être notifié ?

Le congé peut-il être délivré par voie électronique ?

Qui doit recevoir le congé ?

Le locataire est-il tenu au paiement des loyers et des charges pendant le préavis ?

Le locataire peut-il retirer le préavis déposé à la commune ?

Le locataire peut-il refuser toute visite du logement avant son départ ?

Le propriétaire peut-il faire visiter le logement sans l'accord du locataire ?

En cas de location à des personnes mariées, l'un des époux peut-il mettre fin au bail pour lui seul ?

Quelles sont les conséquences d'un jugement de divorce sur le bail ?

En cas de décès du locataire, le bail cesse-t-il de plein droit ?

Que se passe-t-il si plusieurs personnes sont en droit de demander le transfert du contrat de bail ?

Que se passe-t-il s'il n'y a pas d'autre occupant ou si les occupants ne remplissent pas les conditions énoncées ci-dessus ?

---

## FICHE 21 : L'ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE OU « DEPART A LA CLOCHE DE BOIS »

---

L'abandon du logement par le locataire entraîne-t-il la fin du bail ?

Le propriétaire peut-il effectuer les mêmes démarches que dans le cas d'une expulsion locative à la suite d'impayés de loyer ?

Quelles sont les étapes de reprise d'un logement abandonné ?

**Première étape : l'intervention de l'huissier de justice**

À quel moment le propriétaire peut-il entamer une procédure de résiliation du bail en cas d'abandon ?

Quelle forme prend la mise en demeure de justifier l'occupation du logement ?

Comment choisir l'huissier de justice ?

Est-il possible de joindre la mise en demeure propre à la procédure d'abandon à celle d'impayés de loyer ?

Le délai pour répondre à la mise en demeure est-il libre ?

Quelles sont les suites de la mise en demeure ?

Comment l'huissier procède-t-il au constat d'abandon ?

**Deuxième étape : la résiliation judiciaire à la suite du constat d'abandon**

Quel juge faut-il saisir ?

Quel est le contenu de la requête de la commune ?

Les parties doivent-elles être représentées par un avocat ?

Que décide le juge s'il estime que la requête est fondée ?

Une fois la requête accordée par le juge, que doit faire le propriétaire ?

Quel est le contenu de cette information ?

Quel est le délai légal de contestation de l'ordonnance du juge ?

---

## FICHE 22 : LA FIN DU BAIL D'HABITATION A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

---

Qu'est-ce que la résiliation de plein droit ?

Doit-elle figurer dans le bail ?

Pour quels motifs est-il possible de prévoir une clause résolutoire ?

Cette liste est-elle limitative ?

Quelle est la différence avec la résiliation de plein droit ?

Qui interprète la gravité de la faute commise par le locataire ?

Dans quels cas le juge judiciaire a-t-il pu prononcer la résiliation judiciaire ?

La commune peut-elle librement mettre fin au bail ?

Que se passe-t-il si la commune ne met pas fin au bail ?

**Le congé pour motif sérieux et légitime**

Quels sont les motifs légitimes et sérieux ?

En cas de manquement aux obligations du locataire, comment choisir entre une résiliation judiciaire du contrat et la délivrance d'un congé ?

À quelle date est apprécié le comportement fautif du locataire ?

**Le congé pour vente**

Dans quel cas un congé pour vente peut-il être délivré ?

Le propriétaire peut-il vendre un immeuble qu'il a mis en location sans délivrer un congé pour vente à ses occupants ?

En cas de congé pour vente, le bailleur doit-il justifier sa décision ?

Le congé pour vente est-il applicable pour les autres cas d'aliénation ?

En cas de congé pour vente du logement, le locataire dispose-t-il d'une priorité pour l'acheter ?

Le propriétaire peut-il vendre un logement sans que cela ouvre un droit de préemption au profit du locataire ?

Qui est titulaire de ce droit de préemption ?

Le bien loué doit-il exactement correspondre au bien offert à la vente ?

Quels sont les effets de l'acceptation du locataire ?

Quelle est la durée du préavis ?

À partir de quel moment le bailleur peut-il décider de donner congé ?

Que se passe-t-il si le congé est tardif ?

Que se passe-t-il si le bailleur délivre un congé pour une date postérieure à l'expiration du bail ?

Que se passe-t-il si le congé est délivré par anticipation ?

Si le dernier jour du délai est un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le délai peut-il être prorogé au prochain jour ouvrable ?

Le locataire peut-il quitter les lieux avant le terme du délai de préavis ?

Comment le congé doit-il être notifié ?

L'acte doit-il comporter le motif du congé ?

Le congé doit-il être signifié à l'ensemble des locataires du logement ?

Le maire peut-il délivrer un congé pour un logement communal ?

Le congé peut-il être signifié au locataire par un mandataire ?

---

## FICHE 23 : LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

---

Qu'est-ce qu'une conciliation ?

Qu'est-ce que la commission départementale de conciliation ?

Quelle est la différence entre litige et difficulté ?

Quels sont les litiges entrant dans son champ de compétence ?

Quelle est sa composition ?

Qui décide de la composition de la commission ?

Comment sont désignés les représentants des organisations de bailleurs et de locataires ?

Peut-on porter le litige directement devant le juge judiciaire sans saisir préalablement la commission ?

Quelles sont les étapes de la procédure de conciliation devant la commission ?

Qui peut saisir la commission ?

Quels sont les documents que peut examiner la commission ?

Comment la saisir ?

L'envoi d'une lettre simple est-il valable ?

Quel est le contenu de la saisine ?

Dans quel délai la commission peut-elle être saisie ?

Quel est le coût de la saisine ?

Faut-il être représenté par un avocat ?

La responsabilité de la commission peut-elle être recherchée en cas de perte de la lettre de saisine ?

Quand les parties sont-elles convoquées ?

Les parties doivent-elles obligatoirement être présentes ?

La commission doit-elle obligatoirement parvenir à concilier les parties ?

Comment la commission rend-elle son avis ?

Quel est le contenu de l'avis ?

Quelles sont les conséquences d'un accord entre les parties ?

Quelles sont les conséquences d'un désaccord entre les parties ?

Sous quel délai la commission rend-elle son avis ?

Que se passe-t-il en cas de partage des voix ?

Quelle est l'influence de l'avis de la commission sur le juge judiciaire ?

---

---

## FICHE 24 : LA PROCEDURE D'EXPULSION

---

---

Le maire a-t-il une obligation de relogement à l'égard des personnes expulsées ?

Quels sont les textes régissant l'expulsion ?

Un maire peut-il interdire les expulsions locatives sur le territoire communal ?

Pour quelles raisons peut-on avoir recours à la procédure d'expulsion ?

Dans quels cas la procédure d'expulsion doit-elle être précédée d'un commandement ?

Existe-t-il des étapes supplémentaires à respecter dans le cadre de la procédure d'expulsion pour défaut de paiement ?

Quelle est la procédure à suivre en cas de résiliation du bail pour défaut d'assurance ?

Le bailleur peut-il expulser sans décision de justice ?

Comment obtenir une décision de justice ?

Qu'est-ce que l'assignation ?

Doit-on prendre un avocat ?

Comment se déroule l'audience ?

Quelle peut être la décision du juge ?

Qu'est-ce que l'indemnité d'occupation ?

Dans quels délais le juge se prononce-t-il ?

Quel est le délai d'appel contre cette décision ?

Que doit-on faire une fois que l'on est en possession d'un jugement ?

Le surendettement a-t-il une incidence sur une procédure d'expulsion en cours ?

Est-ce un acte obligatoire ?

Doit-on recourir à un huissier pour délivrer ce commandement ?

Quel est le contenu du commandement de quitter les lieux délivré par l'huissier ?

A qui doit-il être notifié ?

Quelle est la sanction en cas de défaut d'information du préfet ?

Quel est le délai de principe en matière d'habitation principale ?

Ce délai peut-il être réduit ?

Ce délai peut-il être augmenté ?

Quels sont les critères d'appréciation du juge pour accorder des délais supplémentaires ?

Quel est le délai pour les expulsions, autres que celles concernant une habitation principale ?

Qu'est-ce que la « trêve hivernale » ?

Comment se poursuit la procédure si, le délai écoulé, le locataire est resté dans les lieux ?

D'autres personnes qu'un huissier peuvent-elles procéder à l'expulsion ?

Que contient le procès-verbal ?

À quel moment l'expulsion peut-elle se dérouler ?

Qu'advient-il des meubles éventuellement présents dans les locaux ?

Que se passe-t-il si le locataire est absent ?

Que se passe-t-il si le locataire conteste ?

---

---

## FICHE 25 : LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

---

---

Comment demander le concours de la force publique ?

Quel est le contenu du dossier adressé au préfet ?

Dans quel délai le préfet doit-il répondre ?

Le préfet peut-il refuser le concours de la force publique ?

Quels motifs peuvent fonder un refus ?

Peut-on être indemnisé en cas de refus de concours de la force publique ?

Comment obtenir une indemnisation ?

Comment évaluer le préjudice subi du fait du refus de concours à la force publique ?

L'indemnité couvre-t-elle d'autres dommages subis par le propriétaire ?

Peut-on obtenir une indemnisation pour une période inférieure au délai de 2 mois laissé au préfet pour répondre à une demande de concours de la force publique ?

La commune peut-elle saisir le juge en référé en cas de refus du préfet ?



---

---

## FICHE 26 : LA COLOCATION

---

---

Qu'est-ce que la colocation ?

Les couples mariés ou pacsés peuvent-ils former une colocation ?

Quel contrat conclure ?

En cas de colocation, quelle clause faut-il ajouter ?

Comment se passe la répartition du paiement du loyer entre colocataires ?

Peut-on diviser le montant du dépôt de garantie en cas de départ d'un colocataire ?

Le congé délivré par le bailleur doit-il être signifié à l'ensemble des colocataires du logement ?

En cas de congé délivré par l'un des colocataires, le délai de préavis peut-il être réduit pour l'ensemble des locataires ?

Que se passe-t-il si l'une des personnes quitte le logement ?

Le colocataire est-il tenu solidairement du paiement de l'indemnité d'occupation due par l'autre occupant ?

---

---

## FICHE 27 : LES LOGEMENTS MEUBLES

---

---

Qu'est-ce qu'un logement meublé ?

Quels sont les logements exclus du régime de location des meublés ?

L'ensemble des dispositions de la loi de 1989 s'applique-t-elle aux logements meublés ?

Quels sont les meubles obligatoirement présents dans un logement meublé ?

Le logement doit-il se limiter à ces seuls objets ?

Les objets présents doivent-ils être listés ?

Peut-on demander le versement d'un dépôt de garantie au locataire d'un meublé ?

Quelle est la durée du contrat de location d'un logement meublé ?

Comment les charges sont-elles facturées ?

Quand le locataire peut-il demander la résiliation d'un tel bail ?

Comment le propriétaire peut-il résilier un tel bail ?

Qu'encourt un propriétaire qui n'a pas régulièrement donné congé ?

Comment notifier le congé ?

Le loyer est-il dû pendant la période de préavis ?

Comment le propriétaire peut-il effectuer une offre de renouvellement au locataire d'un meublé ?

---

---

## FICHE 28 : LES CONTRATS DE LOCATION CONCLUS A TITRE EXCEPTIONNEL ET TRANSITOIRE

---

---

La commune peut-elle consentir une location de courte durée ?

En dehors de ces cas, la commune peut-elle consentir une location de courte durée ?

Quelles dispositions de la loi de 1989 sont écartées ?