

Bulletin logement

n° 35

JANV-FEV-MARS 2019

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Le contrôle des charges récupérables sur le locataire (p.2-3)
- Colonne montantes : enfin une solution viable pour les copropriétaires (p. 4)
- Expulsion pour impayé de loyer : les précisions de la loi Elan (p. 5-6)
- Accueil des jeunes de moins de 30 ans dans le parc social (p. 6)
- La protection pour le locataire âgé en fin de bail (p. 7)

ZOOM SUR...

- La sous-location dans une HLM (p. 8)

Édito

Une trajectoire budgétaire lourde de conséquences

Le 79^{ème} congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH) qui s'est conclu le 11 octobre à Marseille n'a pas permis de lever les doutes sur la question du financement du logement social au regard de la volonté gouvernementale d'en baisser le coût pour les finances publiques.

Comme annoncé et prévu dans le projet de loi de finances, le gouvernement poursuivra en 2019 sa baisse des dépenses pour le logement. Après avoir déjà réduit en 2018 le plafond des crédits budgétaires alloués à la mission « *Cohésion des territoires* » de 18,26 milliards d'euros à 17,22 milliards, ce plafond est de nouveau abaissé à 15,65 milliards, soit une nouvelle baisse de plus de 1,5 milliard principalement due au calcul de l'APL sur la base des revenus de l'année en cours et non plus N-2 (880 millions d'euros d'économies pour 2019). Cette mesure s'ajoutera à celle du gel des APL appliqué depuis le 1^{er} octobre dernier pour un montant de 100 millions d'euros.

Une chose est claire : le ministère de la Cohésion des territoires est, avec celui du Travail et de l'Emploi, le principal pourvoyeur d'économies sur le budget 2019.

Et après 2019, la montée en puissance de la réforme de la réduction du loyer de solidarité (RSL) issue de la loi de finances en cours, permettra également de nouvelles économies d'APL (1,5 milliard en 2020) et donc une accélération de la baisse des dépenses publiques dédiées à la politique du logement social.

La question financière est au coeur du modèle français du logement social, modèle aidé et universel, qui est le bon et qu'il faut préserver, et l'AFOC souhaite une alternative crédible et acceptable à cette trajectoire budgétaire tendancieusement baissière.

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS

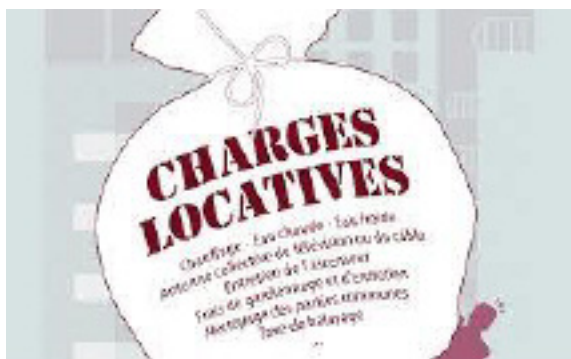
141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS

TÉL. 01 40 52 85 85 • FAX 01 40 52 85 86

www.afoc.net

afoc@afoc.net

LE CONTRÔLE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES SUR LE LOCATAIRE



En cette période de régularisation des charges locatives, il nous semble important d'apporter un éclairage relatif aux charges récupérables qui constituent un poste important de dépenses pour les budgets des locataires et souvent un des sujets de tensions entre bailleurs et locataires.

Il y a quelques années si l'AFOC a sorti un guide sur les charges et réparations locatives à destination des militants, c'est à cause de certains textes parfois flous comme illustrés ici.

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses prises en charge initialement par le

propriétaire, mais que celui-ci peut faire rembourser par le locataire, car elles correspondent à l'usage du logement et de l'immeuble. En effet, elles représentent l'ensemble des dépenses, distinctes du loyer, engagées par le bailleur pour assurer le bon fonctionnement d'un immeuble. Elles incombent aux locataires au titre des locaux qui leur sont loués (logement, parking, cave, etc...).

L'article 23 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986 précise que les charges incombant au locataire sont exigibles sur justificatifs, mais permet néanmoins au bailleur de demander des provisions pour charges, des avances payables chaque mois en même temps que le loyer. Il est en effet obligatoire de distinguer sur le contrat de location signé entre les parties le montant du loyer proprement dit de celui des provisions pour charges.

Le forfait de charges, système sans régularisation, est prévu par la loi et utilisé si les parties le souhaitent, mais uniquement pour les logements en colocation et en cas de bail meublé. En effet, dans une colocation ou une location meublée dont le bail a été signé depuis le 27 mars 2014 (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur), les charges locatives n'ont pas à être régularisées si elles figurent sous forme de forfait dans le contrat.

Les charges locatives doivent donc être payées par le locataire puisqu'elles sont exigibles en contrepartie des services liés à l'usage du logement, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations liées aux parties communes et aux impôts (taxe de balayage et d'enlèvement d'ordures ménagères). Leur paiement fait l'objet d'une mention distincte sur la quittance de loyer que doit vous remettre votre bailleur, si vous lui en faites la demande. En effet, chaque mois, sur l'avis d'échéance, des provisions sont appelées en plus du loyer principal.

Ces provisions sont des estimations des dépenses à venir dont le montant est calculé en tenant compte des dépenses de l'année précédente, ainsi que des perspectives connues (augmentations du prix des combustibles, etc...).

Pour permettre au locataire de vérifier que la provision pour charges a été régulièrement fixée, le bailleur doit lui fournir les résultats de l'exercice écoulé et le budget prévisionnel de l'immeuble. L'AFOC conseille aux locataires, avant la signature du bail, en cours de bail ou lors de son renouvellement, de ne pas hésiter à rappeler au propriétaire de leur fournir les arrêtés de compte de l'année précédente et le budget prévisionnel pour l'année à venir. Ceci permet de vérifier que le montant de la provision pour charges est insuffisant ou n'est pas anormalement élevé ou minoré.

... LE CONTRÔLE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES SUR LE LOCATAIRE

Un mois avant chaque régularisation annuelle de charges, le bailleur en communique le décompte au locataire ventilé par nature de charges (par exemple charges générales, impôts et taxes, ascenseur, chauffage, eau froide, eau chaude, etc...) ainsi que, lorsqu'il s'agit d'un immeuble collectif, le mode de répartition entre les locataires et une note d'information sur les modalités de calcul de charges de chauffage et d'eau chaude collective. Le récapitulatif de charges peut être envoyé au locataire par voie postale ou, s'il le demande, lui être communiqué de façon dématérialisée (mail).



Durant six mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition du locataire, s'il en exprime le souhait, chez le bailleur ou auprès de son mandataire lorsque la gestion du logement est confiée à un professionnel.

Une fois reçu le décompte annuel de ses charges, le locataire dispose donc d'un délai de six mois pour demander à son bailleur de lui présenter les pièces justificatives. Il s'agit de toutes les pièces justificatives qui ont été utilisées pour la régularisation des charges, notamment des factures, des contrats de fourniture et d'exploitation en cours.

La loi précise que « *durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires* ». L'expression « *tenues à disposition* » signifie que le locataire n'est pas fondé à exiger l'envoi des pièces justificatives mais qu'il doit pouvoir accéder aux documents dans « *des conditions raisonnables et normales* ». La loi n'en dit pas plus. Seule certitude, pas question pour le locataire de débarquer au pied levé, il doit fixer un rendez-vous avec son bailleur s'il veut consulter les pièces justificatives.

Enfin, si la régularisation du paiement des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.

En cas de besoin, vous pouvez prendre contact avec l'AFOC départementale de votre lieu de résidence (liste sur : www.afoc.net) ou auprès de l'équipe de l'AFOC nationale.

COLONNES MONTANTES : ENFIN UNE SOLUTION VIABLE POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Les colonnes montantes électriques désignent l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

L'AFOC n'a eu de cesse d'attirer l'attention des pouvoirs publics sur le danger des dites colonnes au vu de l'année de construction des bâtiments et des risques d'incendie au regard de leur vétusté.

Est-ce que les colonnes montantes d'électricité appartiennent au réseau public de distribution d'électricité (Enedis) ou aux copropriétés ? Jusqu'au vote de la loi Elan, cette question était source de tension et de statu quo, puisque impliquant la détermination de la responsabilité pécuniaire en cas de travaux de rénovation.

Ce flou juridique a été clarifié par l'article 176 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Elan.

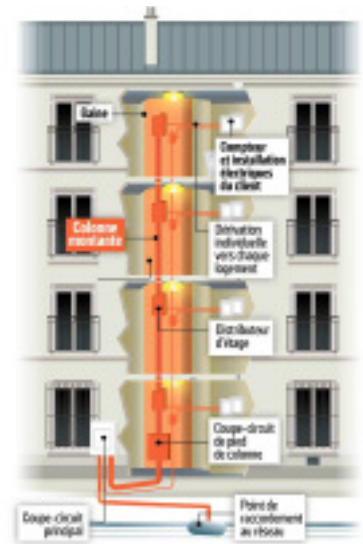
En effet, la loi Elan précise que les colonnes montantes mises en service à compter de la promulgation de la loi appartiennent au réseau public de distribution d'électricité (Enedis).

Elle précise également que les colonnes montantes mises en service avant la publication de la loi Elan appartiendront au réseau public de distribution d'électricité (Enedis) dans un délai de deux ans (23 novembre 2020). Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces colonnes montantes électriques peuvent :

- soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert définitif est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;
- soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

Enfin, l'article L 346-4 du Code de l'énergie dispose que les propriétaires ou copropriétaires des immeubles qui ont obtenu la propriété des colonnes montantes électriques peuvent la transférer gratuitement au réseau public de distribution sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages (colonnes montantes électriques).



EXPULSION POUR IMPAYÉ DE LOYER : LES PRÉCISIONS DE LA LOI ELAN

L'obligation de payer le loyer et les charges du logement loué, à la date convenue dans le bail et durant toute la durée de la location est l'une des principales obligations du locataire.

Les impayés de loyer sont difficiles à prévoir et sont souvent issus d'accidents de la vie (chômage, décès, maladie, divorce/séparation etc...). Même un locataire de bonne foi peut se voir empêché de payer son loyer et ses charges.

Des aides sont accordées aux locataires qui éprouvent des difficultés à payer leur loyer. Elles sont souvent mal connues et ne font pas tout, mais offrent un vrai coup de pouce. Et si l'impayé survient, s'en occuper le plus en amont du côté du locataire comme du côté du bailleur permet de trouver des solutions et d'éviter que l'impayé de loyer ne s'enlise dans une procédure lancée par le propriétaire, qui peut aboutir à l'expulsion du locataire.

Les remontées du réseau AFOC nous montrent que les locataires qui cessent de payer leur loyer ont souvent d'autres dettes parfois plus pressantes et que dans le traitement de la situation il y a parfois des incohérences que la loi Elan tente d'améliorer.



La loi Elan modifie l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 ainsi que les dispositions du code de la consommation relatives au surendettement afin de mieux articuler les décisions judiciaires portant sur les impayés et l'expulsion avec les procédures de traitement de la situation de surendettement pour les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et le remboursement de leur dette. Elle complète également les informations à transmettre à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et au juge d'instance (compétent en matière de baux d'habitation) afin de permettre un traitement des impayés plus efficient.

En effet, aujourd'hui, aucune articulation n'est prévue entre les mesures de surendettement traitant la dette locative et la décision judiciaire qui statue sur cette même dette, si bien que le locataire débiteur de bonne foi se trouve parfois confronté à une double injonction contradictoire. Le locataire peut vouloir payer une partie de sa dette, mais pour que son dossier soit accepté par la commission de surendettement, il ne peut rembourser que des dettes alimentaires. Il se trouve donc coincé avec un échéancier fixé par le juge qui mène la procédure de résiliation du bail sans qu'il y ait une articulation entre les deux procédures (judiciaire en résiliation de bail et de surendettement) ce qui crée cette contradiction, que l'AFOC dénonce depuis longtemps.

Les dispositions de la loi coordonnent donc les deux procédures en permettant que le juge statuant sur l'expulsion du locataire puisse prendre en compte les modalités de paiement prévues par la commission de surendettement, dont le plan conventionnel de redressement se substitue à l'échéancier prévu par le juge. Pour les locataires de bonne foi ayant repris le paiement du loyer et des charges et qui sont en capacité de se maintenir dans leur logement sans préjudice pour le bailleur, le texte prévoit une période probatoire de deux ans. Si les impayés recommencent, le propriétaire peut faire prononcer l'expulsion immédiatement.

.../...

... EXPULSION POUR IMPAYÉ DE LOYER : LES PRÉCISIONS DE LA LOI ELAN

Afin de mettre en œuvre la clause résolutoire, un commandement de payer doit être préalablement adressé au locataire et doit comporter, à peine de nullité :

- la mention que le locataire dispose de deux mois pour payer sa dette ;
- le montant mensuel du loyer et des charges ;
- le décompte de la dette ;
- l'information que le locataire a un délai de deux mois pour payer, avec avertissement qu'à défaut d'avoir sollicité des délais de paiement, il s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail ;
- une mention de la faculté pour le locataire :
 - a) de solliciter une aide financière auprès du fonds de solidarité pour le logement (FSL) de son département dont l'adresse est précisée ;
 - b) de saisir à tout moment la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce (article 1343-5 du code civil).

Enfin, la CCAPEX dispose ainsi d'informations claires pour remplir sa mission d'examen de la dette et d'orientation du locataire débiteur. Ces mesures devraient entrer en vigueur au 1^{er} mars 2019.

Pour autant, le propriétaire doit toujours s'adjoindre les services d'un avocat et d'un huissier de justice pour mener la procédure. Il ne récupérera son logement qu'au bout d'un long moment, notamment si la justice décide d'appliquer la période probatoire de deux ans. Le locataire, quant à lui, reste balloté entre commission de surendettement, CCAPEX et juge civil.

En cas de besoin, vous pouvez prendre contact avec l'AFOC départementale de votre lieu de résidence (liste sur : www.afoc.net) ou auprès de l'équipe de l'AFOC nationale.

ACCUEIL DES JEUNES DE MOINS DE 30 ANS DANS LE PARC SOCIAL

Afin de renforcer le lien social et faciliter l'accès à un logement pour les jeunes de moins de trente ans, une nouvelle disposition est créée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Elan.

Elle permet aux bailleurs Hlm de louer, meublés ou non, des logements conventionnés à des jeunes de moins de trente ans dès lors qu'ils bénéficient d'une autorisation spécifique permettant de réserver tout ou partie des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans, mentionnée à l'article L 441-2 du Code de la construction et de l'Habitat. Les jeunes de moins de trente ans, occupant les logements à ce titre, ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

LA PROTECTION POUR LE LOCATAIRE ÂGÉ EN FIN DE BAIL

La loi rend plus difficile la possibilité de mettre fin au bail d'un locataire âgé aux ressources limitées. Toutefois, cette protection ne s'applique pas si le bailleur, personne physique, est lui-même dans une situation délicate compte tenu de son âge ou de la faiblesse de ses ressources.



Le propriétaire des lieux ne peut quant à lui pas congédier, sans offre de relogement, le locataire qui remplit cumulativement les deux conditions suivantes, précisées à l'article 15 alinéa 3 de la loi du 06 juillet 1989 :

- être âgé de plus de 65 ans à la date d'échéance du contrat de location ;
- avoir, à la date de notification du congé, des ressources annuelles n'excédant pas les plafonds en vigueur pour l'attribution des logements sociaux de type prêt locatif à usage social (PLUS).

Lorsque le locataire remplit ces deux conditions, le bailleur ne peut lui délivrer congé que s'il lui fait une offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le logement proposé doit être situé à proximité : même arrondissement, canton ou commune, ou zone limitrophe. Il ne doit pas être éloigné de plus de 5 km du précédent.

Le locataire peut, sans se mettre en faute, refuser un relogement inadapté à sa situation ou à ses revenus, en raison, par exemple de son état de santé, du loyer incompatible avec ses faibles ressources, de dépenses de chauffage hors de proportion par rapport à ses ressources, etc...

Même s'il remplit les conditions d'âge et de ressources, le locataire peut recevoir un congé, sans offre de relogement, lorsque le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements Hlm.

Si le bailleur est une SCI, y compris si elle est familiale, il ne peut délivrer de congé sans offre de relogement même si un des associés a plus de 65 ans.

L'âge du bailleur s'apprécie au terme du bail et de ses ressources au moment du congé. S'il y a plusieurs bailleurs, il suffit qu'un seul remplisse les conditions. Lorsque les biens sont démembrés, seule la situation du bailleur usufruitier est prise en compte.

Enfin, la restitution du dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux par le locataire permet de couvrir le coût d'éventuelles dégradations. Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, lors de la restitution du dépôt de garantie, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoires et peut conserver une provision limitée à 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Dans ce cas, la régularisation définitive et restitution du solde seront effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Le bailleur et le locataire peuvent toutefois convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

LA SOUS-LOCATION DANS UNE HLM

En ces temps et moments difficiles, certaines personnes retraitées et/ou n'ayant pas assez de revenus, mais locataires d'un logement Hlm plus grand (plusieurs pièces), peuvent sous-louer une partie de leur logement dans certaines conditions.

En effet et comme le prévoit l'article L 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui dispose que par dérogation à l'article L 442-8, les locataires des organismes Hlm peuvent, après information du bailleur, sous-louer :

- a) une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap tel que défini dans l'article L 114 du code de l'action sociale et des familles. A savoir toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.
- b) pour une durée d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface habitable du logement.

Afin de renforcer le lien social et faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans, un nouveau dispositif, prévu dans la loi Elan « *la cohabitation intergénérationnelle solidaire* », complète cette possibilité de sous-location.

Il s'agit d'un mode d'habitat permettant à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l'article L 631-17 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans. Avant de mettre en place ce contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, le locataire en informe le bailleur, qui ne peut pas s'y opposer. Lorsqu'il s'agit d'un logement social, le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface habitable du logement (article L 631-19 du CCH).

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est régi par le droit des contrats du Code civil (article 1100 et suivants). Il permet le versement d'une contrepartie financière modeste librement convenue entre les parties. En complément de cette contrepartie financière, le contrat peut prévoir la réalisation de menus services par la personne de moins de trente ans (article L 631-18 du CCH). Cette collaboration ne comprend pas de lien de subordination entre les cocontractants et ne relève pas du Code du travail.

Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois. La loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986 ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté (à paraître) précisera le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.