

ARCC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



Jeudi 23 juin 2022

**Bail d'habitation: mon logement est-t-il
« louable »?**

NOTRE PROGRAMME

I. LE LOGEMENT DOIT ÊTRE DÉCENT

- La notion de décence

II. LA SURFACE , LES ESPACES, LES EQUIPEMENTS

- Le bail vide
- Le bail meublé

III. LE CAS DE LA COLOCATION

IV. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

V. QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE LOUER?

INTRODUCTION



INTRODUCTION

Le cadre légal:

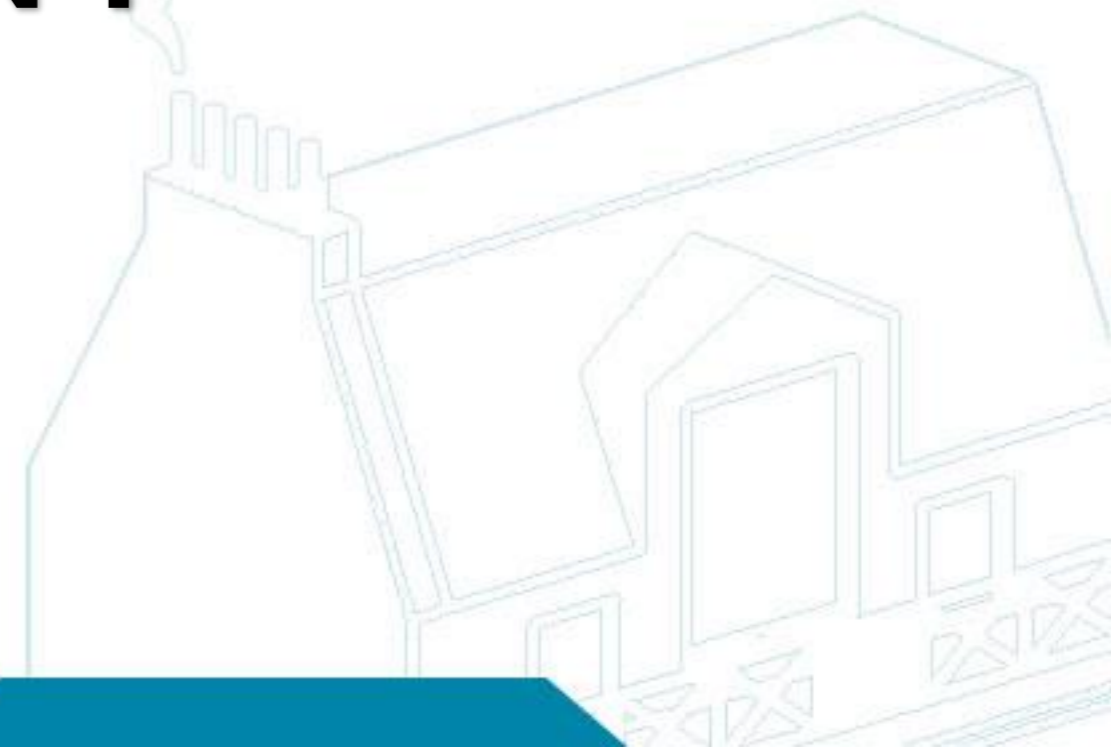
La loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Le décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le Code de la construction et de l'habitation



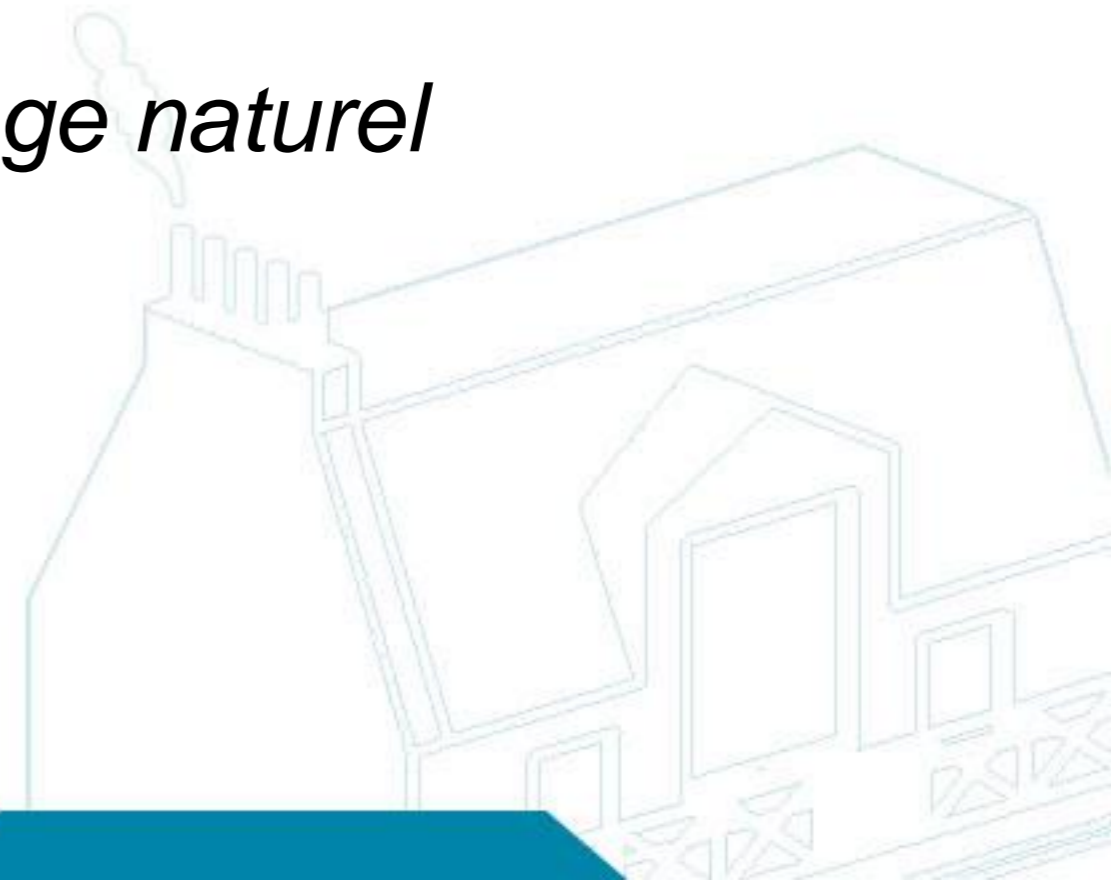
LE LOGEMENT DÉCENT



LE LOGEMENT DOIT ÊTRE DÉCENT



- ✓ étanche et hermétique
- ✓ *équipé des éléments de confort de base*
- ✓ *ventilé et disposant d'un éclairage naturel*
- ✓ *sûr*



LES ESPACES

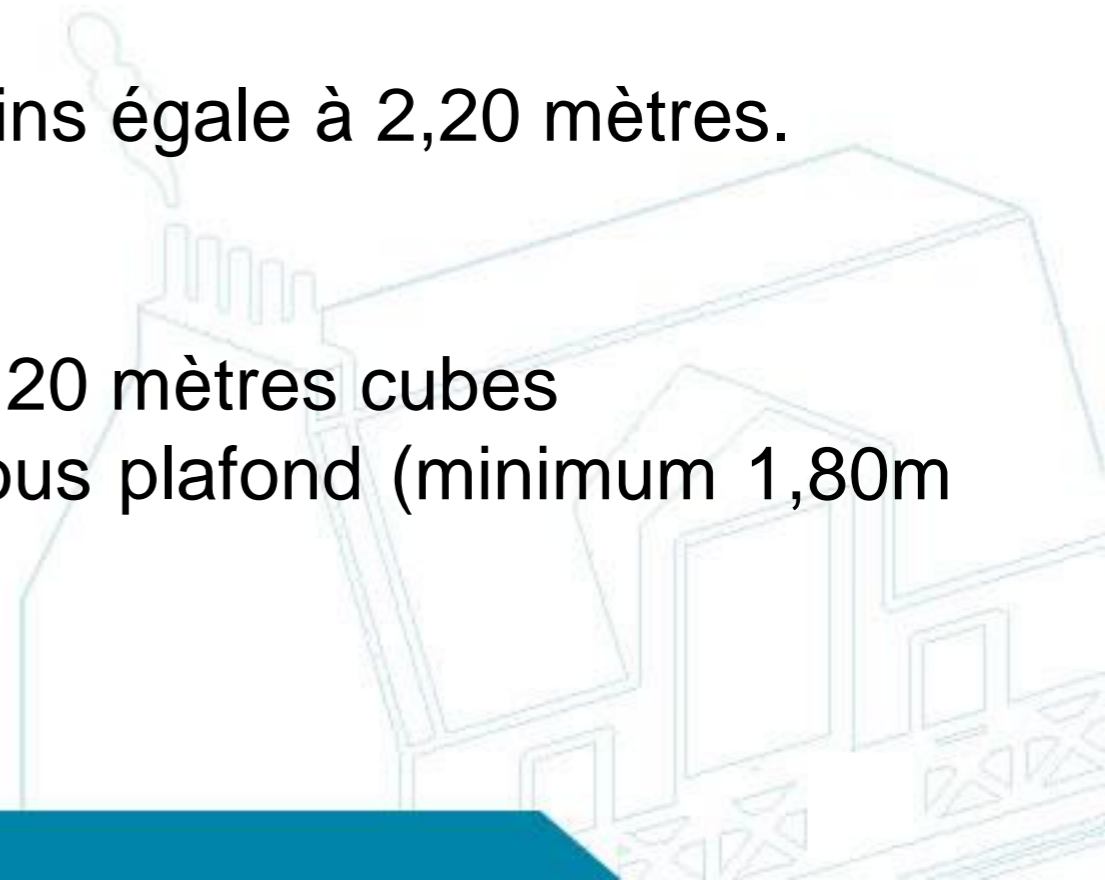


✓ Une surface minimale:

- Soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés (surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres)

Associée à une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres.

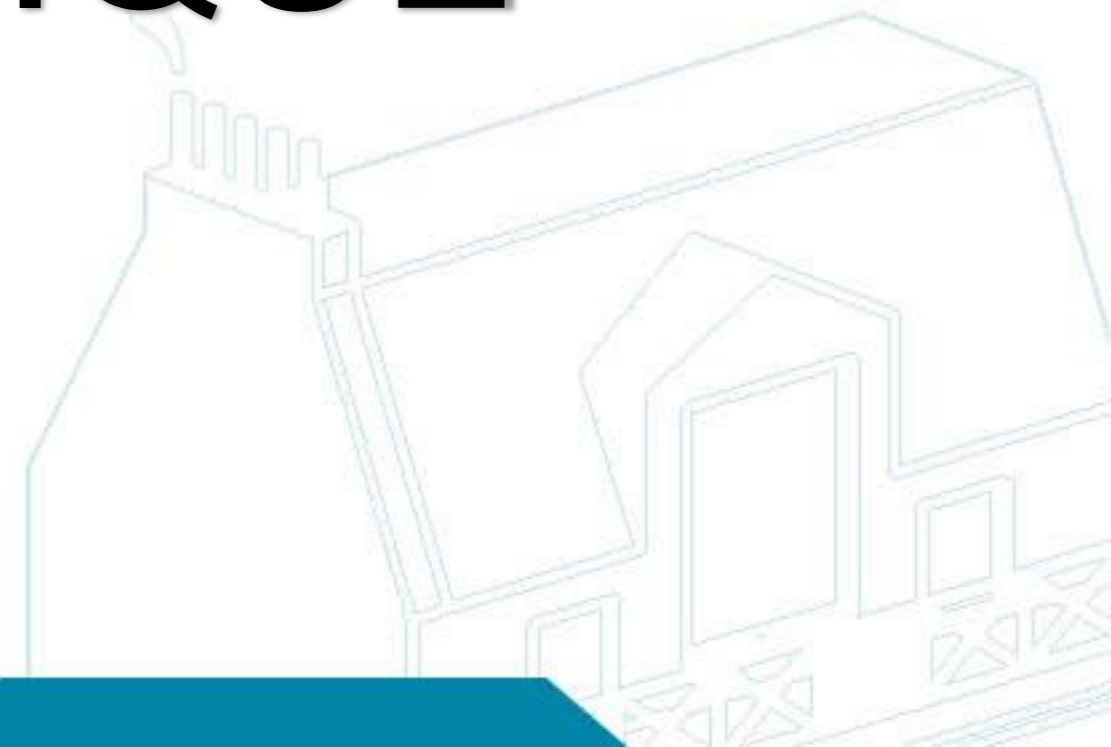
- soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes = total des surfaces habitables x hauteur sous plafond (minimum 1,80m ici)



- ✓ Les pièces d'eau séparées les unes des autres
 - ✓ Un espace dédié à la cuisine
 - ✓ Une salle d'eau à part
 - ✓ WC: peuvent être dans la salle d'eau,
peuvent être en dehors du lot privatif, mais dans le même bâtiment et facilement accessibles.



LA PERFORMANCE ENERGETIQUE



Le DPE, le document clé

Définition:

- inclus dans le DDT
- fournit des informations standards sur les consommations d'énergie du logement, selon le type d'immeuble dans lequel il se trouve, ou le mode de chauffage.

Le DPE: l'étiquette énergétique du logement

70 KWh/m ² .an	6 kg CO ₂ eq/m ² .an	A
110 KWh/m ² .an	11 kg CO ₂ eq/m ² .an	B
180 KWh/m ² .an	30 kg CO ₂ eq/m ² .an	C
250 KWh/m ² .an	50 kg CO ₂ eq/m ² .an	D
330 KWh/m ² .an	70 kg CO ₂ eq/m ² .an	E
420 KWh/m ² .an	100 kg CO ₂ eq/m ² .an	F
		G



Le DPE, le document clé

Des interdictions de louer dès 2023

- Au 1^{er} janvier 2023 : si consommation de 450 kilowattheures ou plus d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an
- Au 1^{er} janvier 2025 : aucun bail ne pourra être conclu pour un logement étiqueté « G »;
- Au 1^{er} janvier 2028 : il en sera de même pour les logements étiquetés « F » ou « G »;
- Au 1^{er} janvier 2034, seuls les logements classés de A à D pourront faire l'objet d'un bail, les biens classés de E à G seront donc interdits de location.

DPE / EN COPROPRIETE : un régime dérogatoire posé, mais difficilement accessible

Les conditions pour le bailleurs:

- ⇒ avoir entrepris tous les travaux nécessaires dans son lot pour en améliorer la performance énergétique,
- ⇒ Avoir engagé toutes les démarches possibles auprès de la copropriété pour tenter d'obtenir la réalisation de travaux en parties communes visant à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble : inscription de projets de résolutions portant sur des travaux d'isolation des façades, du changement de mode de chauffage, etc. en assemblée générale des copropriétaires : que l'assemblée adopte ou rejette les projets n'importe pas ici.

Le DPE: sa durée de validité

Depuis le 1^{er} juillet 2021: valable dix ans.

Pour ceux établis avant cette date:

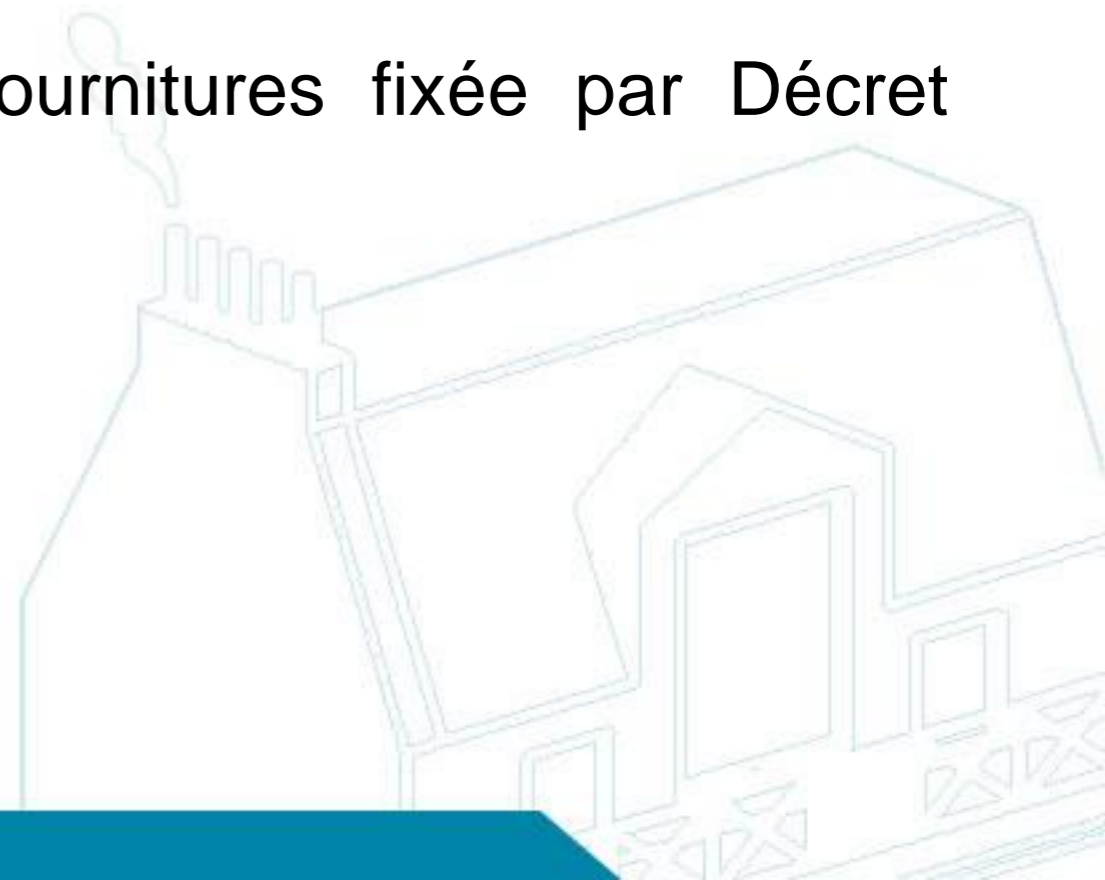
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valables jusqu'au 31 décembre 2022. Il s'agit d'une date de fin de validité commune à tous les DPE réalisés sur cette période. Attention, donc : un DPE établi le 31 décembre 2017 aura une validité de cinq ans.
- Les DPE réalisés du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2021 seront tous valables, quant à eux, jusqu'au 31 décembre 2024. Ici, un DPE établi le 30 juin 2021 expirera au bout de trois ans et demi.

LE BAIL MEUBLÉ



Principes généraux

- ✓ *« un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (Article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989);*
- ✓ Une liste minimale d'équipements et fournitures fixée par Décret (N° 2015-981 du 31 juillet 2015);



LES BAUX MEUBLÉS



- 1° *Une literie comprenant couette ou couverture ;*
- 2° *Un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;*
- 3° *Des plaques de cuisson ;*
- 4° *Un four ou four à micro-ondes ;*
- 5° *Un réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;*
- 6° *De la vaisselle nécessaire à la prise des repas ;*
- 7° *Des ustensiles de cuisine ;*
- 8° *Une table et sièges ;*
- 9° *Des étagères de rangement ;*
- 10° *Des luminaires ;*
- 11° *Du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.*



LA COLOCATION



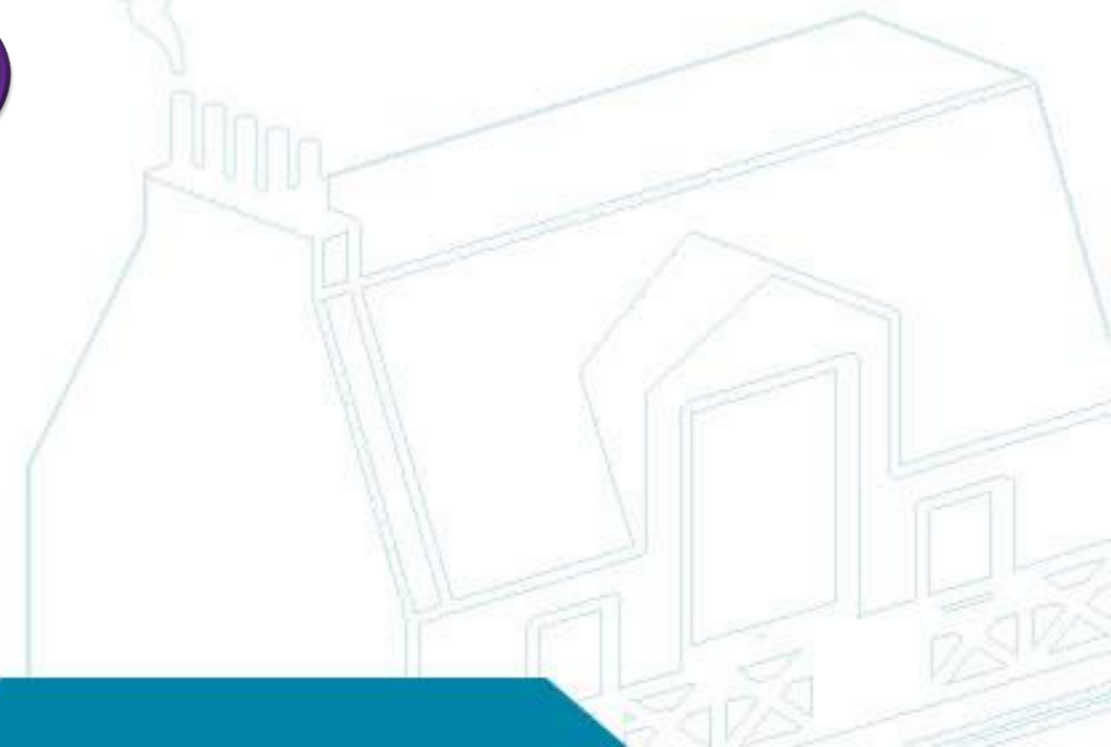
deux options de contrats :

- soit un contrat unique, qui englobe tous les colocataires;
- soit le bailleur conclut un bail distinct pour chacun des colocataires, ce qui conduit à faire coexister plusieurs contrats sur un même bien : **dans ce cas**, chaque locataire doit disposer d'un espace privatif, d'une pièce pour son usage exclusif, qui ne peut être inférieure à **9m²** / 20 mètres cubes. Le calcul de cette superficie et de ce volume exclut ainsi « les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division » (Article L126-17, 2° CCH)

QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE LOUER?



NIVEAU 1: LA DECLARATION DE MISE EN LOCATION (L634-1 CCH)

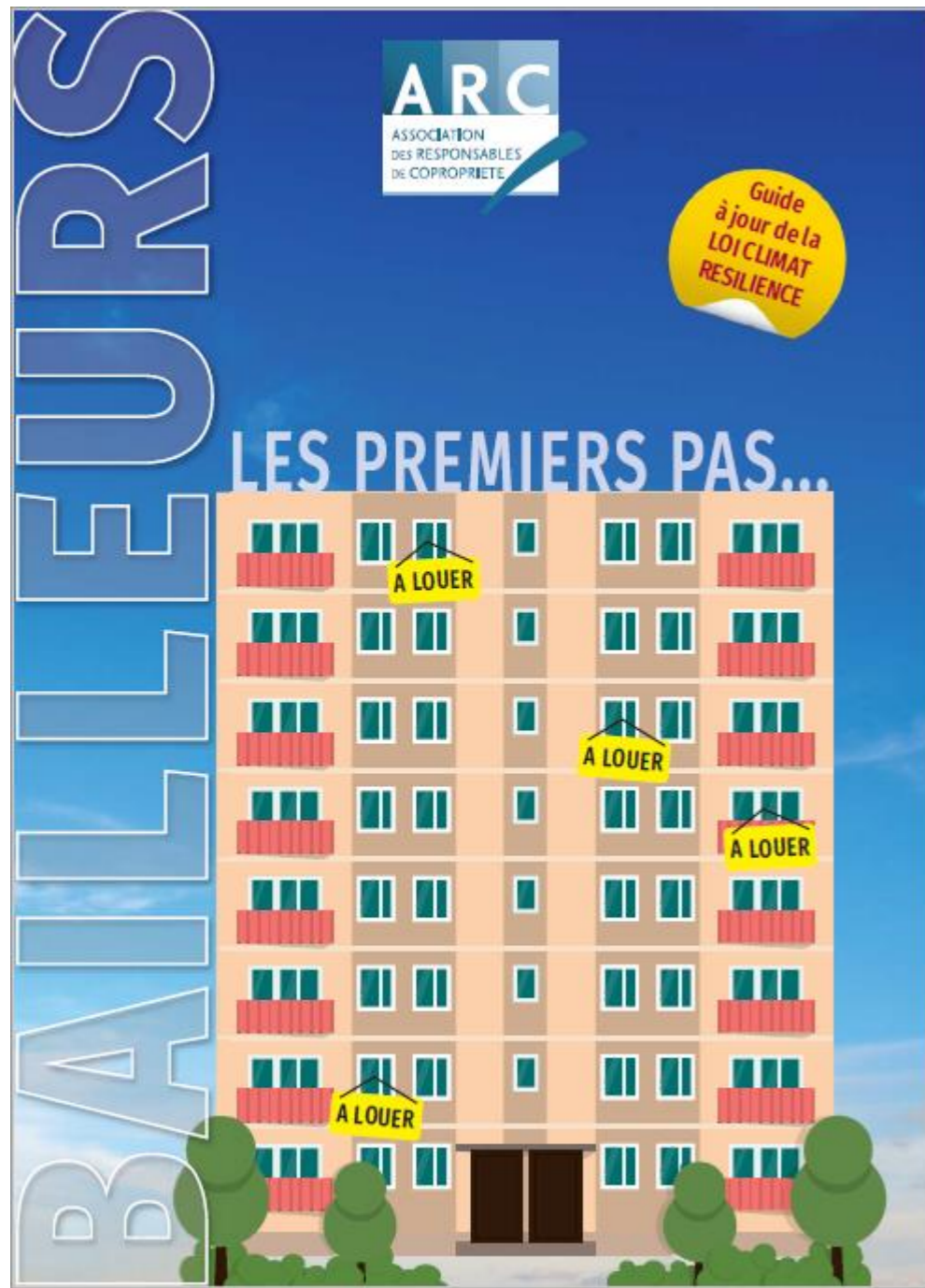


NIVEAU 2: L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

(L635-5 CCH)



Merci de votre attention!



En stock dans notre librairie!
<https://arc-copro.fr/librairie>

**Association des Responsables de
Copropriété**

7 rue de Thionville, Paris 19^{ème}

Tel : 01.40.30.12.82

@: contact@arc-copro.fr

<https://arc-copro.fr/>