

ACTUALITES JURIDIQUES

Loi « DALO » : Droit au logement opposable du 5 mars
2007 vient compléter et modifier celle du 6 juillet 1989.

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

1- La liste des documents interdits

L'article 22-2 de la loi du 6/07/89 voit la **liste des documents interdits s'étoffer**, l'administrateur de biens ne peut plus exiger du candidat locataire :

- Photo d'identité
- Carte d'assuré social
- Copie du relevé 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 (sauf § commençant par "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 fournir le contrat de travail et les derniers bulletins de salaires
- Le contrat de mariage
- Le certificat de concubinage
- Le chèque de réservation du logement
- Le dossier médical personnel (sauf en cas de logement adapté ou spécifique)
- Un extrait de casier judiciaire
- La 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 principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome
- La production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants

→ La fiche candidat locataire disponible sur extranet a été mise à jour.

→ Sur extranet : juridique/les imprimés/gérance/fiche candidat locataire.

2- Expulsion

- Création d'une procédure permettant au Préfet d'expulser des occupants sans titre, et ce, sans jugement (condition à remplir, excluant les squats, ...).

3- Location meublée

- Article 632-1 du CCH : pour toute location meublée contenant une clause de révision de loyer, le choix de l'indice ne doit pas avoir pour conséquence de faire varier le loyer au-delà de la valeur de l'IRL.

LOI RELATIVE A LA PREVENTION DE DELINQUANCE

- **Article 4** de la loi du 6/07/89 qui fixe la liste des clauses réputées non écrites, est modifié au § g).
- **Article 4g nouveau** de la loi du 6/07/89 prévoit la résiliation de plein droit du contrat « en cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant des troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée » (article venant compléter l'article 1729 du Code civil).

- **Création de l'article 6-1 dans la loi du 6 juillet 1989** : « les propriétaires de locaux à usage d'habitation, sont tenus d'utiliser les droits dont ils disposent en propre, afin de faire cesser les troubles du voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux ».

Article important : la RCP du bailleur et son mandataire

Seule parade : l'assignation.

→ Pour plus d'informations : La Revue bleue Avril 2007 p. 76 et suivantes.

OUVERTURE CONCURRENTIELLE DU MARCHE DE L'ENERGIE

A compter du 1er juillet 2007, les particuliers auront la possibilité de s'adresser à d'autres fournisseurs d'énergie que ceux détenant un monopole aujourd'hui (EDF, GDF), et pour des prix différents.

Quelle incidence pour les bailleurs et les locataires ?