

LA QUESTION DU MOIS :

Puis-je souscrire un contrat auprès d'un fournisseur d'énergie électrique à mon nom et refacturer le coût au locataire dans les charges ?

La réponse est NON sauf dans certains cas spécifiques.

En dehors de l'électricité des parties communes, le bailleur ne peut pas se substituer au locataire.

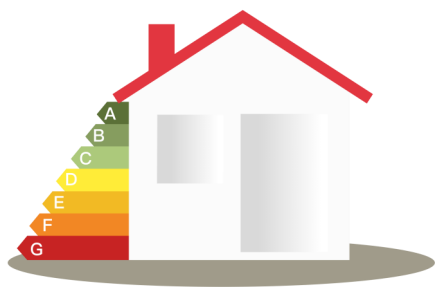
Selon le décret du 23 décembre 1994, le décret n°87-713 du 26 août 1987 mais aussi l'article L331-1 du code de l'énergie, le bailleur ne peut pas prendre à son compte le contrat d'énergie et refacturer l'électricité des parties privatives au locataire.



Toutefois, certaines conditions ne permettant pas de procéder autrement sont tolérées :

- Lorsqu'il s'agit d'une location courte durée (AirBnB, location saisonnière) où le principe de service tout compris est la base de ces locations.
- Lorsque le logement est issu d'une division d'un plus grand logement et qu'il n'est pas possible techniquement de poser des compteurs individuels.
- Lorsque le bien loué se trouve directement dans le logement du bailleur (exemple : chambre chez l'habitant).
- Lorsque le logement est loué en colocation avec des baux individuels, chaque bail étant composé d'un espace privatif (chambre) et de mise à disposition de pièces communes à tous les colocataires d'un même logement avec un seul compteur.

SUSPENSION DU DPE :



Le ministère recommande la suspension de l'édition de certains DPE.

Les pouvoirs publics ont été alertés par notre Fédération et des professionnels de l'immobilier, de résultats anormaux apparus sur le DPE de nombreux logements, notamment ceux construits avant 1975. D'importantes corrections doivent être apportées, mais nous ne savons pas encore sous quels délais.

En attendant ces corrections, le Ministère demande aux diagnostiqueurs de suspendre l'édition des DPE pour les logements antérieur à 1975, sauf cas incontournables en raisons de transactions proches.

FISCALITE

Exonération de la taxe foncière

Saviez-vous que dans certains cas, la taxe foncière peut être exonérée partiellement ou totalement ?

En plus du cas de dégrèvement partiel lorsqu'une incapacité à louer plus de 3 mois consécutifs est prouvée, il existe d'autres possibilités de dégrèvement dont vous trouverez la liste en suivant le lien ci-dessous.

[Lien ici](#)

ASSURANCE

Sinistre DDE

La Cour de Cassation (Cass. Civ 3, 9.9.2021, J 20-12.347) a condamné un propriétaire à indemniser son locataire au motif que ce dernier n'était pas intervenu auprès du syndic pour la résolution d'un sinistre dégât des eaux créant un dommage dans le logement.

Bien que l'origine ne soit pas dans le logement, le propriétaire se doit d'assurer à son locataire la jouissance paisible des lieux et dans le cas présent, le propriétaire devait obtenir du syndic la fin de ce trouble de jouissance ; ce qu'il n'a pas fait.

DOSSIER DU MOIS :

LE BAIL SOLIDAIRE D'HABITATION :

L'un de mes colocataires part, les autres restent. Que dois-je faire ?

Tous les colocataires sont inscrits sur le même bail, il s'agit donc d'un bail solidaire permettant une plus grande sécurisation des revenus locatifs pour le bailleur puisque chaque colocataire est engagé pour la totalité du loyer. La location a un couple non marié suit la même logique.



Un de ces colocataires vous informe de son départ. En revanche, celui ou ceux qui étaient colocataires avec lui restent dans le logement.

Quelles sont les modalités à connaître en tant que bailleur ?

Réception du préavis du locataire :

Le locataire sortant doit vous informer de son départ par lettre recommandée avec accusé réception ou lettre remise en main propre contre signature. Ce préavis doit respecter les modalités prévues par la loi et par le bail.

Avenant au bail (non obligatoire) :

Si cette étape peut vous rassurer, il est possible de faire un avenant indiquant le départ effectif du locataire à la date réelle sur lequel seront apposées les signatures de toutes les parties : le locataire sortant, les locataires restants et vous-même. Cette démarche n'est pas obligatoire.

Le dépôt de garantie :

Vous ne **devez pas rendre le dépôt de garantie** que ce soit partiellement ou totalement. Le locataire sortant avec les locataires restants font leur affaire d'éventuels remboursements de dépôt de garantie sans la participation du bailleur. Le dépôt de garantie n'est restitué par le bailleur qu'à l'extinction du bail et selon les dégradations et charges retenues aux locataires restants dans le logement à cette date.

Le remplacement par un nouveau colocataire :

Il peut arriver que le locataire sortant soit remplacé par un candidat locataire. Dans ce cas, il convient de vérifier son dossier locatif et d'annexer un avenant signé au bail déjà existant. Le nouveau locataire entrant consent à prendre la suite du locataire sortant et par extension à reprendre ses droits et obligations sans contestation.

Si le locataire sortant n'est pas remplacé :

Le montant du loyer reste le même à savoir l'intégralité de ce qui est prévu au bail. Les locataires se répartissent en générale la somme supplémentaire entre eux mais cette disposition ne concerne pas le bailleur qui doit recevoir la totalité de la somme tous les mois, peu importe le nombre de colocataires.

Le colocataire sortant reste redevable du loyer même après son départ pendant un délai maximal de six mois à compter de la fin de son préavis en cas de non paiement de la totalité du loyer par les colocataires restants.

L'état des lieux intermédiaire :

Il n'y a pas d'état des lieux intermédiaire puisqu'il n'y a pas d'extinction du bail. Comme il est indiqué plus haut, le colocataire sortant négocie avec les colocataires restants pour la restitution partielle du dépôt de garantie. Si un nouveau colocataire le remplace il accepte de reprendre les obligations de l'ancien locataire, ce qui inclus les dégradations déjà faites avant son arrivée.

LES ACTUALITES DE L'UNPI 49

- L'Assemblée Générale 2021 de l'UNPI 49 aura lieu le vendredi 19 novembre 2021. Les adhérents recevront une convocation prochainement et nous vous espérons nombreux.
- Le Président Patrice VERNIER-ESNAULT et le Vice-Président Alexis LAGARDE ont rencontré Monsieur le Préfet Pierre ORY en présence de M. Jean-Luc MALGAT responsable service construction habitat ville à la Direction Départementale des Territoires. L'entretien a été positif et chaleureux.

L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

Bouton « Espace Adhérents » dans le menu en haut

www.unpi49.org

Mot de passe **UN2021PI**

