

Lancement du constat Legalpreuve de conformité locative

Pour rassurer et protéger les propriétaires et locataires d'un bien

Annoncé à la profession lors du premier Congrès national des commissaires de justice les 8 et 9 décembre derniers, le nouveau constat Legalpreuve de conformité locative sera officiellement lancé en ce début janvier 2023.

Il voit le jour dans un contexte locatif ultra-tendu en France, régi par de très nombreuses lois, réglementations et spécificités locales face auxquelles les propriétaires (et parfois les agences immobilières) ne parviennent à se repérer et préfèrent alors ne pas prendre le risque de louer leur bien.

C'est dans ce contexte que la Chambre nationale des commissaires de justice lance le nouveau constat Legalpreuve de conformité locative. Dans la lignée des constats à forte valeur ajoutée Legalpreuve, ce constat élaboré et normé par CNCJ, va permettre de vérifier les caractéristiques d'un logement et d'accompagner les professionnels de l'immobilier, les propriétaires et les locataires pour la mise en location de leur bien, en toute légalité et sérénité.

3 millions de logements vacants en France, 500 000 bientôt interdits à la location

En France, le marché locatif est tendu et encadré par de multiples lois et réglementations ainsi que des caractéristiques locales spécifiques difficiles à comprendre. Certains propriétaires ayant vécu de mauvaises expériences locatives hésitent à louer leur bien et on recense ainsi **plus de 3 millions de logements vacants**. On dénombre également près de **500 000 logements très énergivores actuellement loués, susceptibles de quitter le marché locatif d'ici à six ans** (sources Insee / Fnaim).

Les obligations, avant et pendant toute la durée du bail, d'un propriétaire qui souhaite louer un logement sont de plus en plus nombreuses et parfois difficiles à appréhender. Le propriétaire bailleur doit fournir un **logement décent et en bon état, répondant à différents critères de surfaces habitables, sécurité et santé des locataires** (gros oeuvre, retenue des personnes, ventilation, éclairage, réseaux et branchements), **diagnostics techniques** (énergétique, plomb, amiante...), **réglementation locale** (permis de louer, règlement sanitaire départemental ...).

Le non-respect de ces obligations peut engendrer un risque accru de litige entre le locataire et son propriétaire, engageant la responsabilité du propriétaire et impliquant des conséquences financières importantes (travaux de mise en conformité, suspension de l'allocation logement, condamnation judiciaire).

Le constat par commissaire de justice pour rassurer les locataires et propriétaires

À la fois **juristes** (leur permettant d'avoir une connaissance parfaite des réglementations en vigueur), **hommes de terrain** (permettant de se rendre au domicile) et **spécialistes historiques de la preuve** (permettant de dresser des constat à forte valeur probante), les commissaires de justice étoffent leur offre de constat à destination des secteurs immobilier, logement, avec le lancement du constat Legalpreuve de conformité locative.

Dans la lignée des **constats à forte valeur ajoutée Legalpreuve**, ce nouveau constat élaboré et normé par CNCJ, va permettre de vérifier les caractéristiques d'un logement et d'accompagner les professionnels de l'immobilier, les propriétaires et les locataires pour la mise en location de leur bien, en toute sérénité. Ce constat est réalisé par le commissaire de justice soit **à la demande du bailleur** (lui permettant de se prémunir en cas de réclamation ou litige, de valoriser son bien et rassurer les futurs locataires sur la fiabilité des informations constatées par Officier Public et Ministériel) soit **à la demande du locataire** (qui souhaite faire constater des manquements), soit **à la demande du professionnel de l'immobilier** (agence de location, notaire) qui souhaite déléguer cette partie fastidieuse et ne pas prendre le risque de passer à côté d'une obligation légale.

Pour rappel, le constat par commissaire de justice est l'acte le plus abouti pour matérialiser une preuve. Il a force probante devant les tribunaux, établissant la vérité d'un moment et d'un lieu précis, coupant court à toute interprétation non fondée.

Le constat Legalpreuve conformité locative en trois étapes :

1/ Checklist préalable et personnalisée au bien

Selon un protocole complet, élaboré par la Chambre nationale des commissaires de justice, en collaboration avec les acteurs institutionnels du logement, le commissaire de justice pourra procéder au contrôle de conformité de tous les critères légaux de mise en location.

À partir d'un outil numérique évolutif et personnalisable en fonction du logement (appartement, maison, copropriété, jardin, piscine...), il **dresse une véritable check-list préalable à la location**, vérifiant que le logement répond à tous les critères de : surface habitable, salubrité, décence, sécurité, confort et que toutes les obligations spécifiques et locales sont respectées (diagnostics techniques, amiante, plomb, électricité, gaz, NF, Etat des risques et pollutions, DPE, loi ALUR...). Il élabore ce constat grâce à des constatations visuelles et la consultation des rapports d'expertise et diagnostiques.

2/ Point sur l'état du bien et sa conformité

Le commissaire de justice revient ensuite avec le propriétaire sur l'état de son bien, le conseille sur les éléments à corriger ou, en cas de manquement grave, exige la mise en conformité avant toute location.

Le constat Legalpreuve de conformité locative est dressé et la signature visuelle peut être apposée sur les documents afin d'attester de la conformité du logement validée par officier public et ministériel. Cette certification va **augmenter l'attractivité d'un bien sur le marché locatif, rassurer les locataires sur la qualité du logement et faciliter le règlement d'un litige ultérieur** avec le locataire.

Lors de la signature du bail, le constat de conformité locative pourra être confirmé et combiné à un constat d'état des lieux d'entrée, réalisé avec le locataire.

3/ Consultation juridique sur la rénovation énergétique du bien

Enfin, le commissaire de justice va également accompagner le propriétaire et l'orienter dans les méandres de la réglementation en vigueur, en lui expliquant ses obligations mais aussi toutes les aides gouvernementales ou locales auxquelles il peut prétendre pour la **rénovation énergétique et l'amélioration de son habitat. Près de 10 aides gouvernementales existent à cet effet** et méritent l'accompagnement d'un juriste qui pourra établir celles auxquelles le logement, foyer, propriétaire, peut prétendre au cas par cas.

Cette consultation juridique est essentielle lorsque l'on sait que depuis juillet la loi prévoit une interdiction progressive de mettre en location des logements mal notés, dit « passoires thermiques ». **Dès 2025 les logements étiquetés G seront interdits à la mise en location, ceux notés F le seront dès 2028.** Or, les logements F et G représentent 25% des logements en France. Les catégories E, F et G représentent à elles trois plus de la moitié des logements français, 54% exactement.

Pour trouver le commissaire de justice le plus proche :
Legalpreuve.fr

Pour toute question au sujet du Constat Legalpreuve conformité locative :
immobilier@commissaire-justice.fr

Chambre nationale des commissaires de justice :

Le 1^{er} juillet 2022, les huissiers de justice et les commissaires-priseurs judiciaires, professions anciennes d'officiers publics et ministériels, se sont réinventés pour devenir commissaires de justice sous l'égide d'une nouvelle gouvernance ordinale commune. Établissement d'utilité publique et Ordre professionnel, la Chambre nationale des commissaires de justice est le seul organisme habilité à s'exprimer au nom de tous les commissaires de justice et à représenter officiellement l'ensemble de la profession auprès des pouvoirs publics.

CONTACTS PRESSE

Véronique MARTIN

Tel : +33 01 53 43 90 61

Port : +33 06 60 99 41 64

Mail : vmartin@arkanemedia.com

Raphaëlle DÉGATIER

Tel : +33 01 53 43 90 20

Port : + 33 06 38 44 92 08

Mail : rdegatier@arkanemedia.com