

Le constat de conformité locative

La multiplication des réglementations locatives est devenue anxiogène. Comment savoir si on est dans les clous ? Pour répondre à ces préoccupations, les huissiers proposent un service de validation payant, mais rassurant.

PAR LAURE LE SCORNET

Le constat « Legalpreuve de conformité locative » est un nouvel outil, élaboré et normé par la Chambre nationale des commissaires de justice⁽¹⁾. Il certifie que toutes les conditions de mise en location sont bien respectées.

↳ POUR QUI ?

Essentiellement les bailleurs

Ce constat s'adresse principalement aux propriétaires qui louent un logement sans l'aide d'un professionnel et sont désarmés face à la réglementation locative. « Cer-

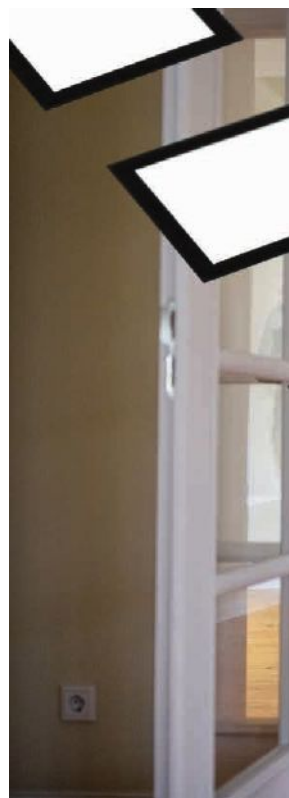
tains bailleurs sont rebutés par la multiplication des contraintes, au point qu'ils préfèrent parfois renoncer à louer plutôt que de connaître des problèmes de gestion. On compte 3 millions de logements vacants et 500 000 logements très énergivores qui sont susceptibles de bientôt quitter le marché locatif. Le constat de conformité locative peut être une réponse pour détendre la situation », avance Sylvain Ollagnon, l'un des commissaires de justice qui ont travaillé à son développement. Le constat peut aussi être utile aux professionnels de l'immobilier pratiquant la gestion locative, comme aux locataires qui peuvent le demander en cours de bail

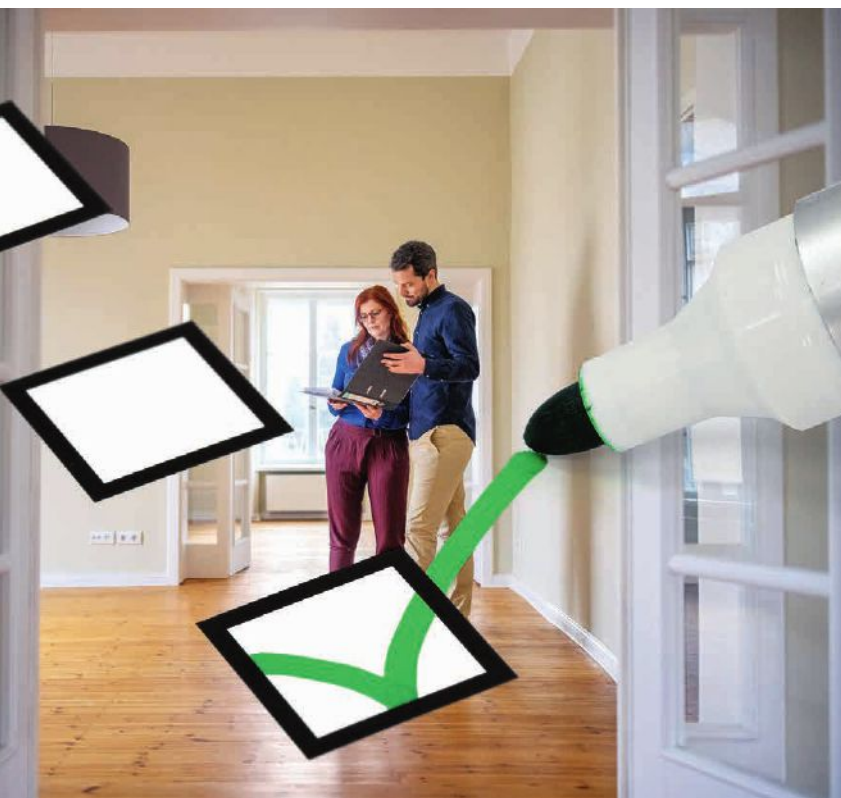
pour faire reconnaître les manquements de leur bailleur. La durée de vie de ce constat n'est pas limitée dans le temps. Il devra cependant être modifié en cas de changement de locataire, de travaux ou de modifications de certains équipements (remplacement des fenêtres, travaux de réparation, etc.).

↳ PAR QUI ?

Un commissaire de justice

Le constat est réalisé par un commissaire de justice doté du statut d'officier public et ministériel. À ce titre, il est censé faire preuve de





probité et respecter les pratiques liées à son office dans cette activité exercée « hors monopole ». Aucune compétence territoriale ne limitant votre choix, vous pouvez vous adresser à n'importe quel commissaire de justice (commissaire-justice.fr). Il en existe actuellement 3 750 ⁽²⁾ sur tout le territoire.

↳ POUR QUOI ?

Se ménager une preuve

Le constat vérifie la conformité du logement à la réglementation. Ce dernier doit être décent (bon état général, surface habitable mini-

male, sécurité et santé des locataires assurées, performance énergétique minimale) ; il doit être sain au regard du règlement sanitaire départemental (RSD) ; les diagnostics obligatoires doivent être réalisés (plomb, amiante, électricité, gaz, état des risques et pollutions, etc.). Les règles locales ne sont pas oubliées, notamment le respect du permis de louer, si la commune l'exige, et la conformité au règlement sanitaire municipal, qui peut avoir des exigences propres. Le bailleur en possession d'un tel constat peut le mettre en valeur sur le marché locatif, ce qui est particulièrement utile si les locataires sont exigeants. Il évite des conflits

et facilite leur règlement le cas échéant, en particulier devant un juge : le constat étant établi par un commissaire de justice, il a une forte valeur probante. « *Et cette valeur est renforcée si le document est dressé en présence du locataire et contresigné par lui, avant ou concomitamment à la signature du bail ou de l'état des lieux d'entrée* », souligne Sylvain Ollagnon. Ses mentions, fondées sur un audit garanti neutre et objectif, ne peuvent être attaquées que par une procédure d'inscription en faux... très délicate à mettre en œuvre. Ce constat fait donc foi jusqu'à preuve contraire : il faudrait un autre constat pour le détricoter.

↳ COMMENT ?

Un outil numérique

Le commissaire de justice missionné se déplace sur les lieux, analyse le bien et vérifie chaque point à partir d'un outil numérique élaboré par la chambre nationale de la profession. Cet outil est évolutif et personnalisable en fonction du logement (appartement, maison, jardin, piscine, etc.) et de sa localisation. Le professionnel procède à des constatations visuelles, prend des mesures de la surface au sol, des hauteurs sous plafond, des fenêtres et garde-corps... Il consulte aussi le dossier de diagnostics techniques pour vérifier sa validité, analyse le règlement de copropriété, les factures d'entretien. Photos et vidéos étayent le constat. En cas d'anomalie ●●●

Comptez de 250 à 450 € TTC en moyenne pour un constat, en fonction de la surface du bien

... simple, le commissaire de justice alerte et conseille le bailleur sur les points à corriger. Mais en présence d'un manquement grave et rédhibitoire, par exemple des fils électriques dénudés ou un garde-corps descellé, il ne signera pas le constat. Si un permis de louer est exigé, il se charge des formalités. De même, il conseillera le bailleur sur l'encadrement des loyers si le logement est en zone tendue. Il dresse ensuite un procès-verbal de constat de conformité locative. La signature visuelle « Legalpreuve » est apposée sur les documents du logement. « *Le commissaire de justice accomplit aussi un travail pédagogique en alertant les bailleurs sur les exigences de performance énergétique et le*

calendrier progressif d'interdiction de louer les passoires thermiques. Il les informe également sur l'écosystème des travaux de rénovation : recours à une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE), aides gouvernementales et locales existantes en fonction des profils, etc. », explique Sylvain Ollagnon.

COMBIEN ?

Des honoraires libres

Le montant des honoraires du commissaire de justice dépend de plusieurs facteurs : sa notoriété, le temps passé, le degré d'urgence, la technicité, la nécessité d'utiliser

du matériel particulier, la région, etc. Mais il faut compter entre 150 et 200 € hors taxes de l'heure, soit de 250 à 450 € TTC en moyenne pour un constat, en fonction de la surface du bien. Le tarif sera moins élevé pour effectuer sa mise à jour. Au-delà du « service » rendu aux bailleurs, les commissaires de justice comptent, avec ce nouvel outil, accroître le périmètre de leurs activités. Ils proposent ainsi un package de mise en location comprenant la recherche de locataire, la rédaction du bail et l'état des lieux, moyennant la signature d'un mandat de gestion locative. Actuellement, plus de 1 000 commissaires de justice ont déjà une casquette d'administrateur de biens. Si vous penchez pour cette solution, n'hésitez pas à faire jouer la concurrence, en demandant plusieurs devis écrits. Le constat de conformité locative est, après tout, facultatif. Et si vous décidez de confier la gestion de votre bien à un tiers, le commissaire de justice devient un prestataire comme les autres, dont les propositions contractuelles et les tarifs doivent être comparés à ceux des autres gestionnaires de biens. ■

L'AVIS DE L'EXPERT



« C'est la check-list du bailleur »

Ce nouveau constat est le fruit d'une compilation de tous les textes réglementant la mise en location d'un logement : la loi du 6 juillet 1989, le code de la construction et de l'habitation, la loi SRU [Solidarité et renouvellement urbains, Ndlr], les normes Afnor pour la sécurisation de certains équipements comme les piscines, ou encore les 95 règlements sanitaires départementaux (RSD). Celui du Vaucluse, par exemple, conditionne la décence du logement à une hauteur sous plafond de 2,50 m, alors que celui de Paris prévoit seulement une hauteur de 2,20 m. Le constat Legal-

preuve de conformité locative résulte de ce travail de fourmi. C'est une check-list dont tous les critères doivent être vérifiés et cochés avant de pouvoir louer. Un peu à l'image de celle que le pilote d'avion complète avant de décoller.

RÉFÉRENCES

(1) C'est l'appellation des huissiers de justice depuis le 1^{er} juillet 2022, à la suite de la fusion avec la profession de commissaire-priseur judiciaire. (2) Dont 3 329 huissiers de justice et 425 commissaires-priseurs judiciaires.

ONC SYLVAIN OLLAGNON, commissaire de justice