

’ AU CŒUR DE L’ACTU IMMOBILIÈRE

33·24

ÉDITO

Encadrement des loyers :
les observatoires de loyers
nous trompent !

P.03

DOSSIER

L'état des lieux :
l'alpha et l'oméga
de la location

P.04



@grafxart8888

N° 75
JUILLET/AOÛT
2024



Sommaire

03

ÉDITO

Encadrement des loyers :
Les observatoires des loyers nous
trompent !

10

CALENDRIER DES ÉCOLES

04

DOSSIER

L'état des lieux : l'alpha et
l'oméga de la location

11

NOS ANNONCEURS



CSPI 33-24 - 7, cours de Gourgue - 33000 Bordeaux - Tél : 05 56 52 57 07 - email : unpi33@unpi.fr

Directeur de la publication : Denis JACQUES • Directeur de la rédaction : Aurore GIRAUD

Mise en page et impression: PECl - Imprimerie Ménard - Toulouse

Commission paritaire : 0924 T 94962

Supplément trimestriel au numéro 154 juillet/août 2024 de l'Actu Immobilière et vous!

Éditorial



Encadrement des loyers : Les observatoires des loyers nous trompent !

Prétendant une envolée des loyers dont nous avons montré à maintes reprises qu'elle n'existait pas depuis 2012, preuve qui fut apportée par les seuls chiffres élaborés par les observatoires des loyers ; puis sur la base d'un niveau prétendument élevé des loyers dont là aussi nous avons montré que les loyers étaient abordables, tout du moins que les loyers médians étaient abordables pour la population ayant un revenu médian, le gouvernement a autorisé l'expérimentation de l'encadrement des loyers depuis 2018, et M. le Maire de Bordeaux sur la base des mêmes faux prétextes l'a sollicitée pour la ville dont il est le premier magistrat.

Tous nos recours, amiables et judiciaires, ont été vains ! Mais ce n'est pas parce qu'une juridiction nous donne tort que nous avons tort.

Nous découvrons maintenant que l'observatoire des loyers de Bordeaux essaie de nous faire croire que les observations qu'il collecte représentent bien la réalité des loyers libres, ou alors peut-être le croit-il vraiment ? Dans les deux cas, cela est grave : faut-il lui faire un procès pour parjure ou un procès pour incompétence ?

Les faits sont simples : l'observatoire des loyers collecte les loyers de tous les logements

privés, y compris ceux bénéficiant d'aide de l'Etat en contrepartie de laquelle le bailleur s'engage à pratiquer un loyer minoré, qui n'est donc plus un loyer libre, ce qui est le cas des logements

renovés avec un conventionnement ANAH, les logements achetés neufs dans le cadre de la loi PINEL, ou ceux ayant bénéficié d'un PLS (Prêt Locatif Social). Le Président de l'observatoire des loyers nous indique que l'influence des loyers de ces logements « sur les médianes observées est donc très certainement insignifiante », car leur volume global reste modeste et « (on peut l'estimer à environ 10% du parc locatif privé national) », que leurs loyers « s'éloignent peu des loyers de marché. » !

Il s'agit là d'une manipulation éhontée : rapporter les logements défiscalisés à la totalité du parc privé national alors qu'il ne concerne que les logements construits après 1990 vise à nous tromper ! Ecrire que leurs loyers s'éloignent peu des loyers de marché en évoquant un décret d'octobre 2023 relève du même procédé, etc. Cela permet d'éclaircir les choses : l'observatoire des loyers n'est pas indépendant et n'est pas neutre : son objectif est de faire baisser les loyers des logements locatifs privés.

Nous déterminerons rapidement les actions à mettre en œuvre pour défendre les bailleurs privés contre cette tromperie.

Denis JACQUES
Président de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux

Dossier

L'ÉTAT DES LIEUX : L'ALPHA ET L'OMÉGA DE LA LOCATION

La location de biens immobiliers n'est pas un long fleuve tranquille, vous l'avez déjà sans doute expérimenté. Cependant, à l'instar de tout marin vérifiant l'état de son équipement avant de partir en mer, le bailleur se doit de soigner ce qui sera la base des relations avec son locataire, l'état des lieux ! Trop souvent négligé, bâclé voire ignoré, l'état des lieux est la pierre angulaire de votre location. Un seul défaut et c'est l'édifice tout entier qui s'effondre...

Voici donc dans cette nouvelle édition tout ce que vous avez toujours voulu savoir et tout ce que vous devez savoir sur l'état des lieux !

LA RAISON D'ÊTRE DE L'ÉTAT DES LIEUX

Pourquoi un état des lieux ? Quelle législation ?

La question peut paraître anodine mais avant d'attaquer le vif du sujet, il est bon de rappeler ce qu'est un état des lieux.

Il s'agit d'un document qui décrit l'état du logement et de ses équipements à l'entrée et à la sortie du locataire, il s'agit d'une photographie de l'état du bien. Il doit être joint au bail lors de l'entrée dans les lieux, en autant d'exemplaires que de parties et se doit d'être rédigé avec la plus grande attention. En effet, c'est bien ce document qui servira de référence au moment de la sortie de votre locataire et qui vous permettra, le cas échéant, de prélever sur le dépôt de garantie des sommes correspondant aux réserves relevées contrairement.

En effet, l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 énonce que le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive. A moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il a également l'obligation de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat,

sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose quant à lui que ledit état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Les modalités d'établissement de cet élément essentiel du bail sont, elles, fixées par le décret n°2016-382 du 30 mars 2016. Ainsi, l'état des lieux doit au moins comporter les informations suivantes :

• À l'entrée et à la sortie du logement :

- o le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie,
- o sa date d'établissement,
- o la localisation du logement,
- o le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur,
- o le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux,
- o les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ; le relevé concerne également les installations de chauffage ou d'eau chaude collective avec un comptage individuel,
- o le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun,

- o pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images,
- o la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

• À la sortie du logement :

- o l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire,
- o la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée,
- o éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Vous l'aurez compris, la rédaction de cet état des lieux n'est pas à négliger. Mais qui peut réaliser cet état des lieux ?

Qui réalise l'état des lieux ?

Le bailleur peut tout à fait réaliser lui-même l'état des lieux pour l'entrée ou la sortie de son locataire. La législation n'impose pas de formalisme particulier, aussi un état des lieux peut être fait sur papier libre, tableur informatique ou encore sur des imprimés (de qualité !) que vous trouverez en vente à notre secrétariat. Si vous êtes doté de beaucoup de rigueur, de précision et que

vous ne rechignez pas à passer du temps sur ce document, alors c'est la solution idéale et la moins onéreuse.

Si au contraire, vous souhaitez confier à un professionnel l'établissement de l'état des lieux, pour plus de simplicité ou parce que vous ne vivez pas dans les environs, il existe de plus en plus de structures spécialisées. Formés et aguerris à l'exercice, ces professionnels sauront mettre leurs compétences à votre service. Impartiaux comme l'exige leur profession, ils pourront mettre à l'aise les deux parties, évitant ainsi toute défiance et suspicion. Bien rédigé, un état des lieux évite la grande majorité des conflits entre un bailleur et son locataire.

Enfin, pour un état des lieux incontestable, vous pouvez recourir à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice). Avec la loi dite « Béteille » de 2010, le législateur est venu conférer à l'état des lieux dressé par commissaire de justice la plus grande valeur juridique reconnue en justice, la force probante. Ainsi, la valeur du constat d'état des lieux dressé par un commissaire de justice, sera retenue en priorité devant tout autre document (état des lieux amiable et dressé par d'autres professionnels) et en cas de litige, emportera la position du Tribunal.

De plus, le statut d'officier public du Commissaire de justice garantit sa neutralité et son impartialité.

Par ailleurs, en qualité d'officier public, les tarifs du commissaire de justice sont règlementés. C'est donc le même tarif qui s'applique dans toute la France, quelle que soit l'étude à laquelle vous faites appel. **Attention, ces tarifs règlementés ne s'appliquent qu'en cas d'état des lieux litigieux.**

Ci-contre : tarifs du Commissaire de Justice pour les Etats des Lieux :

Quels sont les différents types d'état des lieux ?

Il existe plusieurs situations lors de la rédaction de l'état des lieux. Celui-ci peut être dressé :

- Soit à l'**amiable, par le locataire et le propriétaire** réunis. Les parties peuvent convenir d'une date qui leur sied lors d'un échange de lettre recommandée avec accusé de réception.
- Soit à l'**amiable, par le locataire et un professionnel** représentant le propriétaire. Là encore, il est vivement conseillé de convenir d'une date pour l'état des lieux de sortie, par courrier recommandé avec avis de réception.
- Par un commissaire de justice lorsque le locataire ou le propriétaire (ou son représentant) refuse de venir au rendez-vous, de faire l'état des lieux ou de le signer. On parle alors d'**état des lieux litigieux**, dit aussi **constat locatif**. Le commissaire de justice doit alors prévenir le locataire et le propriétaire (ou son représentant) par lettre recommandée avec accusé de réception, et

au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le constat locatif. La présence de chacune des parties n'est pas obligatoire d'un point de vue légal. Elle est cependant vivement conseillée. En effet s'ils sont présents, le locataire et le propriétaire pourront formuler d'éventuelles réserves au procès-verbal. En cas d'absence, ils se verront en revanche imposer le contenu de l'état des lieux dans son ensemble qui deviendra donc incontestable.

Qui paye quoi ?

A l'entrée :

Lorsque l'état des lieux d'entrée est fait par le locataire et un professionnel, une partie des frais doit être payée par le locataire.

Mais la répartition des frais est règlementée, aussi conformément à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 la part payée par le locataire ne peut pas excéder :

- la moitié des frais facturés par l'agence immobilière,
- et un montant maximum de 3€ par m² de surface habitable.

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	Frais d'acte : 132,82 € + Lettres de convocation : 18,06 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	Frais d'acte : 154,74 € + Lettres de convocation : 18,06 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m ²	Frais d'acte : 232,12 € + Lettres de convocation : 18,06 € + Frais de déplacement : 9,20 €



@swissmediavision

Pour plus de clarté et pour éviter tout litige concernant la répartition de ces frais, nous vous conseillons d'indiquer dès la publication de l'annonce que l'état des lieux sera réalisé par un professionnel et qu'une partie du coût sera supporté par le locataire.

A la sortie :

Le locataire ne doit pas payer de frais pour faire l'état des lieux de sortie (y compris si celui-ci est réalisé par un professionnel).

Toute clause du bail qui impose au locataire le paiement de l'état des lieux de sortie est abusive. Elle doit être considérée comme non écrite.

Mais attention, l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, complété par la loi ALUR ainsi que par une réponse ministérielle du 15 septembre 2015, permet, en cas d'impossibilité de dresser un état des lieux contradictoire à l'amiable, de faire

supporter au propriétaire et au locataire pour moitié chacun, les frais d'un état des lieux dressé par un commissaire de justice, que ce soit l'état des lieux d'entrée ou de sortie. A bon entendre...

Dressé par un autre professionnel, l'état des lieux de sortie demeure à la charge de la partie qui le demande

L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE / DE SORTIE : CONSEILS PRATIQUES

Bien évidemment, le locataire et le propriétaire (ou son représentant) doivent faire ensemble l'état des lieux de façon contradictoire. Le logement doit contenir les éléments mentionnés dans le bail et qui font l'objet de la location. Autre élément à prendre en considération, l'état des lieux doit être réalisé dans de bonnes conditions d'éclairage... Inutile de préciser que des traces sur les

murs ou des rayures sur le parquet seront plus facilement détectables en pleine journée ou avec une bonne lumière que dans la pénombre...

Si le logement comporte une installation de chauffage ou d'eau chaude individuelle, ou collective avec un comptage individuel, l'état des lieux doit être complété par les relevés des index pour chaque énergie.

Lors de l'état des lieux, le propriétaire doit également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée.

Les enjeux de l'état des lieux d'entrée

Vous l'aurez compris, cette étape n'est absolument pas à négliger. Voici quelques conseils pratiques pour relever ce défi haut la main.

Il est conseillé de rédiger les états des lieux sur un document unique, comportant pour chaque pièce du logement une colonne « à l'entrée du

locataire» et une colonne "à la sortie du locataire" ou sur des documents distincts ayant une présentation similaire pour une meilleure lisibilité.

Lorsque vous rédiger l'état des lieux d'entrée, il vous faut impérativement indiquer l'état :

- de propreté ET d'entretien du logement,
- de propreté ET d'entretien des équipements.

Pensez donc à bien mentionner chaque pièce et les équipements qui les composent.

Certains équipements sont parfois oubliés comme les huisseries, les grilles de ventilation, les grilles des hottes aspirantes, les portes et leurs poignées, les robinets de sanitaires, les prises de courants, les serrures, les jeux de clés, les haies, arbustes, et pelouse le cas échéant...

Il est nécessaire d'indiquer également la couleur des murs et sol.

Attention, car les éléments absents ne pourront pas faire l'objet de réclamation.

Un petit conseil pour plus de transparence ?

Le locataire et le bailleur peuvent convenir d'appliquer une grille de vétusté à la signature du contrat de bail.

Cette grille de vétusté prend en considération la dégradation naturelle des catégories d'équipement en leur conférant une « durée de vie ».

Par exemple, la durée de vie d'une peinture murale est de 7 ans. Si votre locataire quitte le logement au bout de 5 ans, il ne réglera qu'une partie de la facture correspondant à son usage effectif, ne supportant pas la vétusté naturelle de l'élément qui reste à la charge du propriétaire.

Ce document est disponible à la Chambre des Propriétaires UNPI 33-24

Peut-on apporter des modifi-



@ cnythzl

Modifications à l'état des lieux d'entrée après signature ?

La réponse est OUI, mais uniquement sur demande du locataire.

Au moment de réaliser l'état des lieux d'entrée, le locataire peut également émettre des réserves sur le document en cas, par exemple, de non branchement des compteurs d'eau, de gaz ou d'électricité.

Et comme nul n'est infailible, le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours calendaires.

Il peut également en faire la demande le 1^{er} mois de la période de chauffe s'agissant de l'état des éléments de chauffage.

Si le bailleur refuse de modifier l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

L'importance de l'état des lieux de sortie

Votre locataire vous a adressé son congé et vous avez convenu ensemble d'une date pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

Dès réception dudit congé, pensez à lui envoyer une copie du décret n°87-712 du 26 août 1987 dressant la liste des réparations locatives.

Rappelez-lui explicitement et par écrit que toutes les transformations effectuées pendant

la période de location devront être remises en l'état initial, les trous rebouchés, le ménage fait...même si la notion de ménage diffère selon les personnes vous en conviendrez.

Nous vous conseillons, en accompagnement du décret, d'adresser une liste des prix de remise en état, poste par poste: Si vous avez un artisan habituel, vous pouvez lui demander de lister les différentes prestations avec leur coût TTC hors achat de matériel.

(ex : rebouchage + enduit + peinture = ...€/ m², remise en état de prise de courant détériorée (prix hors prise) =€, nettoyage des vitres =...€/ fenêtres etc...)

En prévenant et informant en détail votre locataire **AVANT** l'état des lieux de sortie contradictoire, vous lui permettrez d'avoir pleinement connaissance de ses obligations, et ainsi de faciliter les échanges et la rédaction de l'état des lieux de sortie.

Pour aller plus loin, vous pouvez également proposer à votre locataire de réaliser un pré état des lieux de sortie, afin de lui signaler en amont les dégradations dont le montant des réparations pourrait être retenu sur le dépôt de garantie tout en lui laissant le temps d'y remédier avant l'état des lieux final.

Arrive enfin la question de la restitution du dépôt de garantie intimement liée à l'état des lieux de sortie. Quand donc restituer ledit dépôt au locataire sortant ?

Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée :

Vous avez 1 mois pour rendre le dépôt de garantie à votre locataire.

Pensez à bien demander la nouvelle adresse de celui-ci. Si le locataire ne souhaite pas communiquer sa nouvelle adresse au bailleur, le locataire ne pourra pas prétendre aux indemnités légales pour une restitution tardive du dépôt de garantie par le propriétaire bailleur.

Si l'état des lieux de sortie est non-conforme à l'état des lieux d'entrée :

Vous avez 2 mois pour rendre le solde du dépôt de garantie à votre locataire sortant.

Conservez les devis et factures de tout ce que vous avez engagé comme dépenses suite à l'état des lieux de sortie.

Devis ou facture pour justifier le montant des travaux après l'état des lieux de sortie ?

En principe, le bailleur peut présenter la facture établie par l'artisan chargé des travaux s'il a engagé un professionnel pour la remise en état du logement après l'état des lieux de sortie. S'il a assuré lui-même les réparations, l'entretien ou le nettoyage, il ne peut présenter que la facture des matériaux ou des produits achetés pour la remise en état.

La Cour de cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les sommes dues (Cass.Civ III : 3.4.01, n°99-13668 ; Cass.Civ III : 2 .10.07, n°06-18142). En revanche, le juge n'est pas tenu par ce devis, s'il l'estime excessif (CA Rouen : 18.7.02, n°01/00887).

LA SOURCE DE NOMBREUX LITIGES

En cas d'absence d'état des lieux d'entrée

Tout dépend de la raison pour laquelle cet état des lieux d'entrée n'a pas été fait :

Par refus du propriétaire (mise en demeure restée sans effet)

Lorsque le propriétaire (ou son représentant) refuse de faire l'état des lieux d'entrée, le locataire doit lui adresser une mise en demeure d'y procéder, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice.

Si le propriétaire (ou son représentant) persiste dans son refus malgré cette mise en demeure, il devra prouver en fin de bail avoir donné le logement en bon état d'usage pour faire valoir les dégradations causées par le locataire.

Par refus du locataire ou par négligence des parties

Dans ce cas, le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état de réparations locatives. Il devra donc le rendre en bon état sauf s'il peut prouver le mauvais état initial du logement. Pour les autres réparations, ce sera au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

En cas d'absence d'état des lieux de sortie

Tout dépend de la raison pour laquelle cet état des lieux d'en-

trée n'a pas été fait :

Par refus du propriétaire (mise en demeure restée sans effet)

Lorsque le propriétaire (ou son représentant) refuse de faire l'état des lieux d'entrée, le locataire doit lui adresser une mise en demeure d'y procéder, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice.

Sans état des lieux de sortie, la situation est à l'avantage du locataire. Faute de preuve contraire, la loi dispose en effet qu'il est réputé avoir rendu le bien loué en bon état.

Par refus du locataire ou par négligence des parties

Le locataire peut refuser de réviser ou signer l'état des lieux de sortie, notamment en cas de désaccord sur d'éventuelles dégradations locatives constatées par le bailleur.

Dans ce cas, ce dernier doit alors tout faire pour trouver un accord amiable et clôturer la location par la signature de l'état des lieux de sortie.

Comme vu précédemment, si les deux parties n'arrivent pas à s'entendre, le bailleur pourra mandater un commissaire de justice qui établira un état des lieux de sortie contradictoire, même en l'absence du locataire. Il devra alors prévenir le locataire et le propriétaire (ou son représentant) par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le constat locatif.



@ Zinkevych



En cas de négligence des parties, le bailleur ne pourra prouver que les dégradations sont dues par le locataire. Les frais de remise en état du logement seront donc intégralement à sa charge. Le locataire doit également s'assurer d'obtenir une attestation de fin de bail pour valider la fin du contrat de location. Il s'agit d'une attestation du bailleur qui reconnaît que malgré l'impossibilité de réaliser un état des lieux, le bail a bien pris fin (les clés ont été remises au bailleur...)

En cas de contestation, quels recours ?

Tout dépend de la raison pour laquelle cet état des lieux d'entrée n'a pas été fait :

Si le litige porte sur une somme inférieure ou égale à 5 000 €

Il convient de privilégier la solution amiable : vous pouvez adresser une lettre recommandée avec accusé de réception ou entamer une conciliation auprès d'un conciliateur de justice ou d'un médiateur.

Si malgré tout, aucun accord n'était trouvé, il conviendra de saisir le juge des contentieux du tribunal dont dépend le logement.

Avant la saisine du juge, la tentative de conciliation ou de médiation est obligatoire.

Si le litige porte sur une somme supérieure à 5 000 €

Là encore, il est préférable de tenter un règlement amiable. Cependant à la différence du cas précédent, la conciliation est facultative. Ce qui sous-entend que vous pouvez d'emblée saisir le juge.

Nous espérons, qu'en refermant les pages de cet article, vous retrouverez une certaine sérénité face à l'approche de cet angoissant moment que peut être la réalisation de l'état des lieux. Vous savez désormais qu'effectué par un professionnel ou par vous-même (nouvellement aguerri !), il ne sera plus un obstacle à vos nuits paisibles.

LA COMMISSION DE CONCILIATION

La commission départementale de conciliation intervient lorsque le logement loué (vide ou meublé) constitue la résidence principale du locataire, que le bailleur soit un bailleur privé ou un bailleur social. Elle est compétente pour de nombreux litiges et notamment ceux liés à la restitution du dépôt de garantie. Elle peut être saisie indifféremment par le bailleur ou par le locataire.

Le bailleur et le locataire sont alors convoqués par courrier simple ou par mail au moins 15 jours avant la date de la séance. Si l'une des parties ne peut se rendre à la convocation, pour une raison légitime (motif médical, professionnel, familial...) et justifiée, une nouvelle (et dernière...) convocation peut être adressée.

Le jour de la conciliation, les parties peuvent se présenter en personne ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Elles peuvent également choisir de se faire assister par un conseil.

En cas d'absence de l'une ou l'autre partie, la commission de conciliation constate qu'il est impossible de concilier. Elle peut cependant émettre un avis sur la situation qui lui est présentée par la partie présente.

Les parties exposent à tour de rôle leurs litiges, présentent leurs arguments et une discussion est engagée avec les membres de la commission uniquement. En effet, la position de cette dernière est claire, bailleur et locataire ne peuvent s'adresser l'un à l'autre, excepté en cas d'accord. La commission ne laissera aucune place aux règlements de comptes.

Celle-ci, après avoir entendu bailleur et locataire, tente d'arriver à un accord entre eux. Il est à noter qu'il ne s'agit pas d'un tribunal et qu'aucune décision ne sera rendue.

En cas d'accord, les parties signent un document de conciliation. Le recours au juge n'est alors plus possible, sauf si l'une des parties ne respecte pas l'accord signé.

En cas d'absence d'accord, la commission départementale de conciliation peut émettre dans un délai de 2 mois un avis qu'elle adresse aux parties par lettre simple (ce n'est pas systématique, il faut que le cas présenté ait fait l'unanimité des membres). L'une ou l'autre partie peut alors saisir le juge, à la connaissance duquel pourra être portée l'avis émis par la CDC.

Pour plus de détails sur cet organisme, n'hésitez pas à relire le bulletin trimestriel de janvier 2024.

ET EN CAS DE DÉPART "À LA CLOCHE DE BOIS" ?

Il arrive dans certains cas que le locataire parte de façon définitive sans prévenir le bailleur. L'abandon de logement donne alors lieu à une procédure particulière pour la récupération du bien.

Le bailleur doit faire appel à un commissaire de justice. Ce dernier constatera l'abandon du bien loué et établira un procès-verbal valant état des lieux de sortie pour :

- mettre fin au bail de location en cours (après décision de justice) ;
- procéder à la mise en demeure et assigner le locataire pour le règlement d'éventuelles dégradations et récupération des biens personnels le cas échéant.

Là encore, le commissaire de justice doit prévenir le locataire et le propriétaire (ou son représentant) par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le constat locatif.

Calendrier DES ÉCOLES

A l'heure où nous bouclons le calendrier des Ecoles n'est pas encore connu pour la rentrée de septembre. Nous vous invitons à prendre contact avec l'association dès la fin du mois d'août.



FERMETURE ESTIVALE

du
lundi 5 août 2024
au
vendredi 23 août 2024 inclus.

Reprise des consultations
le **lundi 26 août 2024**
à partir de 13h.

Excellentes vacances à toutes et tous !

COMMENT EVITER LES LITIGES ?

-VOS EXPERTS PARTENAIRES DE L'UNPI-



Muriel Cantelaube
06 62 18 50 88
mcexpertises.bx@gmail.com



Votre constat d'état des lieux réalisé par un professionnel

Gestion du Rdv de A à Z

Documents numériques avec photos

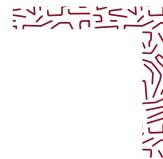
Grande lisibilité

Bordeaux et CUB

Nous vous accompagnons sur place ou à distance par téléphone et visio

- 10% pour les adhérents de L'UNPI

Nos annonceurs



AUDIT BILAN
DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
VENTE & LOCATION

Tarif spécial adhérents

Benoit TENEZE Mobile: **06 13 08 47 93**

2 allée du Champ de Course 33320 Eysines - auditbilan@gmail.com



SARL JMV MENUISERIE

Menuiserie intérieure et extérieure

Téléphone : 06.74.03.24.10
Mail : jvmmenuiserie@orange.fr
33 127 Martignas sur Jalle



J.F. Roquelaure

Architecte D.P.L.G
72 avenue de la République
33200 Bordeaux Caudéran
Tél. : 05 56 42 25 65
Fax : 05 56 42 38 32
jf@roquelaure.com

Cabinet d'architecte
J.F. Roquelaure



UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE DE NOS EXPERTS EN PATRIMOINE

Nos Conseillers Allianz Expertise et Conseil sont là pour vous accompagner dans l'élaboration d'une stratégie globale de la construction jusqu' à la transmission de votre patrimoine, qu'il soit immobilier ou financier.

Nos missions : protection de la famille et du conjoint/ préparation à la retraite/ optimisation de la fiscalité, du patrimoine, des revenus et de la succession / préparation à la transmission/ création de revenus complémentaires.

En tant que membre de l'UNPI nous vous offrons votre bilan patrimonial personnalisé.

Nos prochaines permanences de 14h à 17h au 7 cours de Gourgue 33000 Bordeaux ;

Mardi 2 et 16 juillet
Mardi 10 et 24 septembre 2024
Jeudi 3 octobre 2024.

de 14H à 17H sur rendez-vous à prendre au 05 56 52 57 07

Un bilan patrimonial sera offert !

Nous restons à votre disposition à tout moment au 07 65249379 ou par mail : caroline.wolff_2@allianz.fr

Votre Equipe Allianz



DIAG 6
Diagnostics immobiliers vente / location

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - VENTE OU LOCATION - SUR TOUTE LA GIRONDE

TARIF SPÉCIAL ADHÉRENT UNPI 33

Nos valeurs: Réactivité Professionnalisme et Satisfaction client

Votre contact: Albert UTHURBURU

Mob: 0609719271 albert.uthurburu@diag6.fr www.diag6.fr



© MarioGuti



LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

AIDE LES PROPRIÉTAIRES RURAUX
À DÉFENDRE LEURS DROITS,
À TRANSMETTRE LEUR PATRIMOINE...



Site internet :
www.propriete-rurale.com

Contact en Gironde :
sdppr33@gmail.com