



PRÉFET DES PYRÉNÉES- ATLANTIQUES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

COMITE TERRITORIAL DE LUTTE CONTRE LES BAUX FRAUDULEUX : UN AN APRES SON LANCEMENT, QUEL BILAN ?

à Pau, le 29 septembre 2023

Le mardi 27 septembre 2022, le nouveau comité territorial de lutte contre les baux frauduleux était officiellement lancé dans les Pyrénées-Atlantiques, une première à l'échelle nationale.

Un an après, ce jeudi 28 septembre 2023, le comité territorial s'est à nouveau réuni pour réaliser le bilan de sa première année d'existence et fixer les axes de travail des prochains mois.

1/ Qu'entend-t-on par « bail frauduleux » ?

Regroupés sous le terme générique de « baux frauduleux », il s'agit de dérives en termes de qualification de baux ou de pratiques adoptées par des propriétaires pour maximiser les revenus issus des locations.

2/ Le comité territorial, de quoi s'agit-il ?

Sont réunis au sein de cette instance la préfecture, le Parquet, la direction départementale des finances publiques et l'ensemble des services de l'État en charge du logement et de la lutte contre les pratiques frauduleuses : DDTM, DDPP, DDETS, ADIL. Plus récemment, le Conseil départemental d'accès au droit (CDAD) a également pris part à ce comité.

L'installation de ce nouveau comité, il y a un an, s'inscrivait dans le cadre de la stratégie territoriale de l'État en faveur de l'offre et de l'accès au logement.

Depuis son lancement, ce comité vise à apporter une réponse aux pratiques frauduleuses et illégales (faux baux mobilités, faux baux étudiants, préavis de congés post-datés,...) adoptées par certains propriétaires pour maximiser les revenus issus de la location de leurs biens immobiliers et profiter de l'attractivité du territoire pendant la haute saison touristique.

Cabinet du préfet

Bureau de la représentation de l'État
et de la communication interministérielle

Pôle communication (réservé à la presse)

• *En journée :*

Tel : 05 59 98 24 50 | 06 26 14 12 79

pref-communication@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

• *En soirée, de 18h30 au lendemain 8h et le week-end, du vendredi 18h30 au lundi 8h (astreinte communication) :*

Tel : 06 15 20 31 38

pref-astreinte-communication@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

2 rue du Maréchal Joffre, 64 021 Pau Cedex

Tel : 05 59 98 24 24

www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

@prefet64    

3/ Les 3 objectifs principaux de ce comité :

- Identifier précisément les diverses pratiques illégales adoptées par certains propriétaires et mesurer l'ampleur du phénomène, en particulier dans les villes où la fréquentation touristique est la plus importante, sur le littoral et le rétro-littoral basques ;
- Orienter les signalements transmis par les locataires et les acteurs associatifs vers les procédures les mieux adaptées afin de faire rentrer les baux dans la légalité ou de sanctionner les pratiques frauduleuses ;
- Mieux informer les locataires sur leurs droits et leurs voies de recours afin de sécuriser leur situation juridique et de mettre fin au climat d'impunité dans lequel évoluent certains propriétaires.

4/ Comment puis-je saisir le comité territorial ?

Le comité peut être saisi par toute personne (locataire, association,...) qui souhaite signaler une situation, via une adresse dédiée :

pref-signalement-baux-frauduleux@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

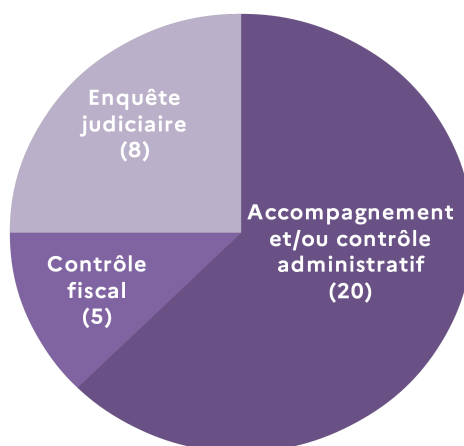
Une cellule opérationnelle pilotée par la préfecture des Pyrénées-Atlantiques et réunissant les différents services concernés étudie les différents signalements, à échéances régulières, et en assurent le suivi.

5/ Comment sont traités les signalements reçus ?

Les signalements reçus par ce comité territorial sont orientés vers les procédures les plus appropriées :

- administratives : par exemple, vers la Commission départementale de conciliation (CDC) qui aide le locataire et le bailleur à trouver une solution amiable à leur litige ; vers la direction départementale de la protection des populations (DDPP) qui réalisera un contrôle sur un professionnel, pouvant donner lieu à un PV transmis au procureur de la République ; ou encore vers l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) qui apporte des conseils juridiques ;
- fiscales : vers la direction départementale des finances publiques (DDFIP) qui diligente un contrôle fiscal sur un bailleur ou une agence immobilière cible ;
- judiciaire : vers le juge judiciaire, par exemple, pour un congé frauduleux pour vente ou pour reprise pour habiter, ou vers le juge pénal pour une dissimulation de locaux soumis à déclaration.

Mise en synergie de tous les services de l'Etat



[Source : Chiffres relevés depuis la création du comité territorial dans les Pyrénées-Atlantiques]

6/ A l'issue de sa première année d'existence, quel bilan ?

L'existence de ce comité a un réel impact dissuasif, puisque les signalements de pratiques frauduleuses qui impliqueraient des agences immobilières sont désormais assez faibles.

En outre, ce comité permet de faciliter la fluidité des démarches dans un grand nombre de dossiers, afin de permettre une issue favorable à l'amiable.

Témoignage de Mme B., qui a pu bénéficier cette année de la mise en place de ce comité territorial :

"Je me suis rapprochée d'une association qui a pris mon dossier en charge, adressé mes baux sur la boîte mail dédiée du Comité territorial des baux frauduleux. Elle m'a également accompagné lors de l'état des lieux sortant.

Après avoir obtenu l'aide juridictionnelle, c'est l'avocate Maître X, désignée qui a pris contact auprès de l'association. Concernant le suivi juridique, je ne dispose pas, à ce jour, d'autres informations.

La commission départementale de conciliation m'a contacté pour m'expliquer le fonctionnement et l'objet de la commission, dont l'objet est le remboursement du dépôt de garantie et les sommes complémentaires réclamées par la propriétaire.

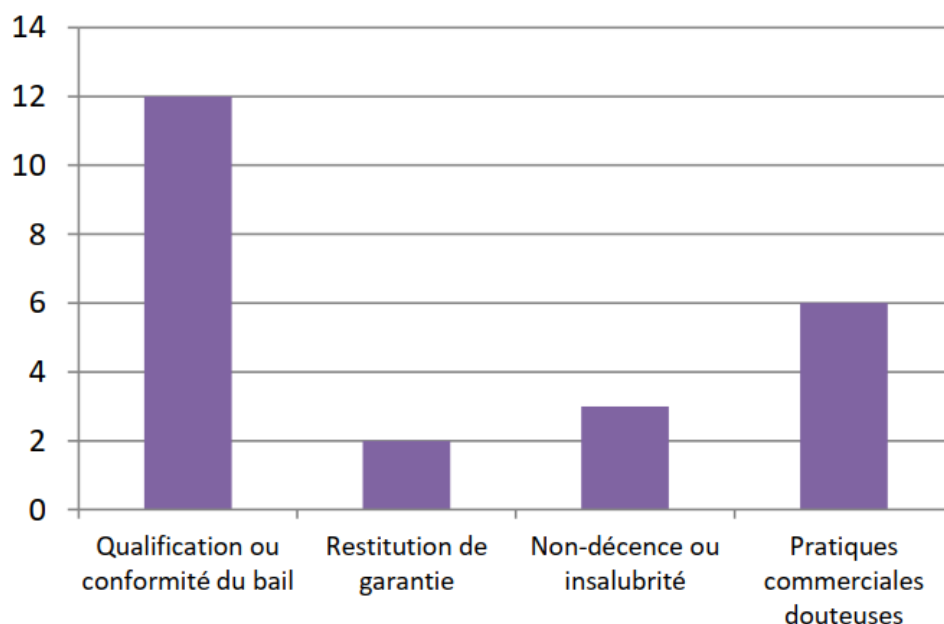
J'ai trouvé la démarche simple, suffisante et satisfaisante."

A ce jour, dix-sept signalements ont été effectués auprès de ce comité, parmi lesquels :

- Six dossiers sont définitivement clos : restitution de la retenue de garantie pour le locataire, condamnation du propriétaire à payer des pénalités, certaines agences immobilières ont fait l'objet de PV de la DDPP transmis au Parquet;

- Six dossiers ont donné lieu à des suites administratives mais font désormais l'objet d'une instruction fiscale en cours (5) ou judiciaire (2), démarches d'instruction plus longues ;
- Cinq autres dossiers sont en cours de traitement (signalements récents notamment).

Types de pratiques irrégulières ou non-conformes signalées :



Durant cette année, l'accent a également été mis sur l'action de formation et de sensibilisation à la notion de « bail frauduleux ». Ainsi, une formation a notamment été proposée le 28 juin dernier à la sous-préfecture de Bayonne aux animateurs et conseillers des espaces France Services, et plus particulièrement à ceux implantés au Pays basque. Une douzaine de conseillers France Services ont suivi cette formation.

7/ Quelles sont les perspectives pour ce comité ?

Ce comité territorial de lutte contre les baux frauduleux a vocation à poursuivre son action dans les Pyrénées-Atlantiques. Dans les prochains mois, les priorités de ce comité seront les suivantes :

- Mieux informer les locataires sur leurs droits et les recours possibles : voies de recours, mise en place d'une permanence juridique mensuelle assurée par des avocats volontaires ;
- Rappeler qu'il n'y a aucune impunité, en martelant avec force les sanctions civiles et pénales encourues et/ou rendues par les tribunaux ;
- Développer l'évaluation et le contrôle des congés pour vente ou reprise.

Vous êtes concerné ou témoin ?

Signalez la situation à :
pref-signalement-baux-frauduleux@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

L'État se mobilise pour le logement

aux côtés des locataires victimes de propriétaires
aux méthodes frauduleuses



ACCOMPAGNER

les locataires désavantagés



SANCTIONNER

les propriétaires fraudeurs



ANNEXE 1 : BAIL DE LOCATION, LES RÈGLES À RESPECTER

Tableau comparatif

| Caractéristiques | Bail vide (loi du 6.7.89) | Bail meublé ordinaire (loi du 6.7.89) | Bail mobilité (loi du 6.7.89) | Location meublée saisonnaire |
|---|---|---|--|--|
| Durée du bail | 3 ans + tacite reconduction / exception 1 an | 1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant) | De 1 mois à 10 mois maximum sans tacite reconduction ni renouvellement | Durée déterminée contractuellement (location courte durée) |
| Locataires éligibles | Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire) | Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire) | Etudiant, apprenti, stagiaire, service civique, personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire) | Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale) |
| Dépôt de garantie | 1 mois | 2 mois | Aucun | Libre |
| Résiliation du contrat par le locataire | Préavis de 3 mois sauf exceptions 1 mois | Préavis de 1 mois | Préavis de 1 mois | Impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause du bail |
| Résiliation du contrat par le bailleur | Préavis de 6 mois pour reprise pour habiter, vente ou motif légitime et sérieux à l'échéance du bail | Préavis de 3 mois pour reprise pour habiter, vente ou motif légitime et sérieux à l'échéance du bail | Possible avec un motif légitime (faute du locataire) résiliation judiciaire | Possible avec un motif légitime (faute du locataire) résiliation judiciaire |
| Charges locatives | Réel (provisions) | Réel (provisions) ou forfait | Forfait | Forfait |
| Déclaration ou autorisation administrative | Non | Non | Non | Oui (dans les communes qui le mettent en place) |
| Encadrement de l'évolution des loyers | Oui en zones tendues | Oui en zones tendues | Oui en zones tendues | Non |