



DROIT POLONAIS
pour les francophones

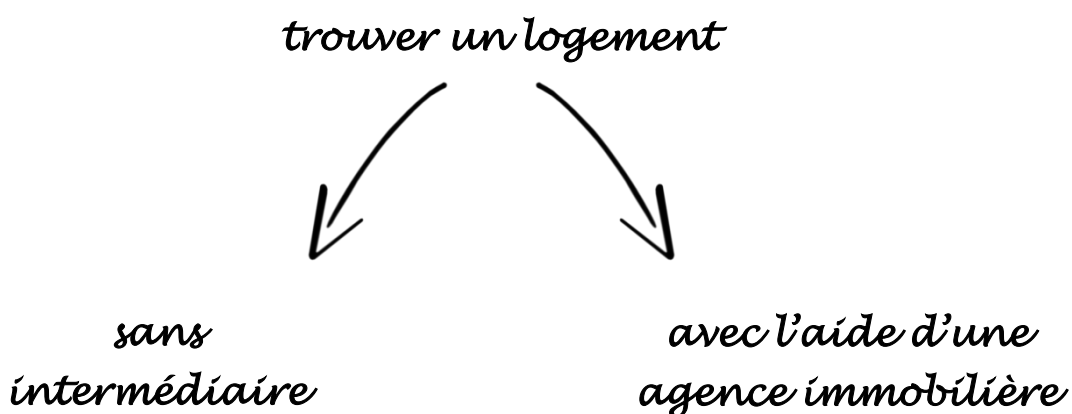
petit **GUIDE**

*du locataire étranger
en Pologne*

La location de logement en Pologne peut se dérouler sans encombre, il est quand même toujours raisonnable de savoir comment louer un appartement en toute sécurité en tant que locataire étranger.

1. Trouver un logement...

Le marché de location en Pologne est vraiment bien développé. Il est très facile de trouver les annonces de location très intéressants sur Internet ou dans la presse. Les offres y sont placées soit par les propriétaires des appartements, soit par les agents immobiliers intermédiaires dans la location des logements.



Si on profite des services d'une agence immobilière, il faut prendre en considération l'obligation de payer ses honoraires –une commission (**une provision**). Son montant dépend évidemment de plusieurs facteurs (la ville ou la région de la Pologne, la taille de l'agence, les services proposés, etc.), mais le plus souvent il est égal à **la valeur du loyer mensuel**.

Il faut bien noter que malgré le paiement d'une commission, l'agence immobilière souvent n'agit pas dans l'intérêt du locataire, mais dans l'intérêt du propriétaire qui lui a commandé la médiation afin de trouver une personne voulant louer un logement.

D'autre côté il est aussi possible de mandater un agent immobilier pour trouver un appartement. Une telle solution est bien sûr liée aux frais supplémentaires,



mais elle peut être avantageuse surtout pour un étranger ne parlant pas polonais. En tout cas, il est nécessaire de vérifier soigneusement **les conditions de coopération proposées** par l'agence et le montant de sa provision.

Avant de louer un logement il est naturellement indispensable de le visiter. En principe cela est **gratuit** : les réclamations du propriétaire ou de l'agent des frais de visite ou de déplacement doivent susciter des doutes. En plus, vous ne devez pas payer de loyer ou de dépôt de garantie avant d'avoir vu le logement et signé le contrat.

Vous avez trouvé le logement idéal et vous êtes sur le point de signer le contrat de location ? Avant de s'engager, nous vous proposons de faire un petit rappel des principaux sujets à vérifier pour conclure un contrat précis, envisageant et réglant par avance les difficultés qui peuvent survenir.

2. Le contrat

Le contrat de bail ou le contrat de location est le contrat par lequel l'une des parties (appelée bailleur) s'engage, moyennant un prix (le loyer) que l'autre partie (appelée preneur) s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant la durée déterminée ou indéterminée, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière¹.

En bref, le contrat de location est si important, parce qu'il détermine les droits et les obligations du bailleur et du preneur. Pour les questions non réglées par le contrat on applique les dispositions du Code civil. Pourtant, si le logement loué sert de résidence à **usage d'habitation** au locataire, le bail conclu doit respecter les règles décrites par la loi sur la protection des droits des locataires².

Les parties peuvent quand même prévoir d'inclure au contrat d'autres clauses sous réserve qu'elles ne sont pas moins favorables que celles décrites dans la loi. Compte tenu que c'est bien souvent le loueur qui impose ses conditions il est important de prendre certaines **précautions avant de signer un contrat de location**.

Avant de signer le contrat...

...il faut tout d'abord vérifier si celui qui le signe est autorisé à louer le logement. Autrement dit : il convient de s'assurer que le loueur est vraiment le propriétaire. Pour prouver cela il doit présenter **l'acte de propriété** (le plus souvent le contrat

¹ Conformément à l'art. 659 et suivants du Code civil

² La loi du 21 juin 2001 sur la protection des droits des locataires, les ressources immobilières de la commune et sur la modification du code civil



de vente du bien immobilier sous la forme d'un acte notarié) ou l'extrait du **livre foncier**.

La forme du contrat

Le contrat de location d'un bien immobilier ou d'un logement ne doit pas nécessairement être écrit à moins que le contrat soit passé pour une période supérieure à **un an** (en cas de vice de cette forme le contrat est réputé conclu à durée indéterminée).

En pratique les contrats sont passés justement sous **forme écrite** ce qui est dans l'intérêt tant du propriétaire que du locataire et ce qui fortement **recommandé**.

Le contenu du contrat

Généralement il suffit de décrire dans le contrat l'objet du bail, le loyer et la durée. Cependant en pratique le contrat de location doit inclure :

- **la description** de logement

Alors la localisation du logement : son adresse exacte, le type d'habitat, le régime juridique de l'immeuble, la surface habitable, le nombre de pièces principales que comprend le logement, le cas échéant, les autres parties du logement et les éléments d'équipements du logement...

- **les coordonnées** du propriétaire et du locataire

Il est évident que les parties doivent être bien identifiées dans le contrat. Il vaut mieux y indiquer également ses coordonnées complètes permettant le contact efficace (alors pas seulement l'adresse, mais aussi le numéro de téléphone et l'adresse e-mail par exemple).

- la date de prise d'effet du bail et **sa durée**
- le montant et le mode de paiement **du loyer** ainsi que les délais de paiement

Le montant de loyer c'est très souvent le facteur décisif pour le locataire, mais très souvent il n'est pas étonnamment le plus grand et c'est à cause de...

- les coûts des services publics et autres **frais supplémentaires**



Il faut prendre en considération tous les frais, notamment des charges supplémentaires : eau, gaz et électricité, Internet, téléphone et télévision, enlèvement des déchets et des eaux usées, frais d'entretien de la propriété, de sécurité, de nettoyage... *ouf !*

- le montant et le mode de paiement du **dépôt de garantie** ainsi que le canal de son retour

C'est tout à fait normal que le propriétaire veut s'assurer que son appartement ne sera pas détruit et demande pour cela une caution qui sera remboursée après la fin du bail.

- La **maintenance** du logement

Il est essentiel d'analyser le contrat très attentivement, sinon on risque de trouver des clauses cachées, peu claires ou susceptibles de transférer au locataire les responsabilités défavorables.

Ci-après nous décrivons les questions les plus importantes concernant les éléments du contrat susvisés.

Le contrat type ?

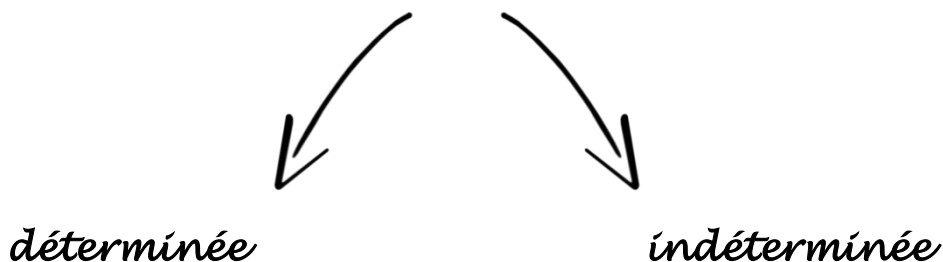
La loi polonaise ne propose aucun contrat de location type, mais de nombreux sites internet présentent des modèles gratuits. Il faut faire attention toutefois, la gratuité réserve parfois de mauvaises surprises. Non adaptés, non conformes aux nouvelles législations, les modèles peuvent causer de plusieurs soucis en cas de litige avec le propriétaire.

Pour conclure un bon contrat de location, il est recommandé de se tourner vers **les professionnels**.

3. La durée de location

Le contrat de location peut être conclu pour une période déterminée (pour un certain nombre de mois ou d'années ou jusqu'à une date donnée) ou pour une période indéterminée.

la durée de location



Cette question semble être peu difficile : si on cherche un logement pour un certain temps, on conclut le contrat à durée déterminée ; si on n'est pas sûr combien de temps on veut y passer, on signe le contrat à durée indéterminée. Il n'y a rien de plus faux !

La durée du contrat joue un rôle important pour la possibilité de sa résiliation !

Dans les deux cas la location peut être résiliée. Pour résilier le contrat conclu à durée indéterminée le locataire doit conserver une période de préavis appropriée (ça veut dire la période entre la notification de la volonté de résilier le contrat et son expiration). Pourtant la résiliation par le locataire du contrat conclu pour une période donnée est possible seulement si les parties ont prévu expressément une telle possibilité dans le contrat. Sinon, le contrat ne prendra fin qu'avec l'écoulement de la durée prévue...

4. Le loyer, les charges et mode de leur paiement

Le contrat de location doit déterminer le montant du paiement pour l'utilisation du logement : c'est-à-dire **le loyer**. Si on loue un logement d'un propriétaire « privé », le loyer peut être fixé par lui librement, la loi ne prévoit aucune limite.

Il faut bien sûr préciser dans le contrat aussi d'autres cotisations que doit prendre en charge le locataire (l'électricité, le gaz, l'eau, l'évacuation des déchets, la télévision par câble, le téléphone, l'internet etc.) et ainsi que déterminer les échéances de paiement de ces redevances. Le contrat peut prévoir que ces charges sont payées en vertu des copies de **factures** et de reçus que le propriétaire doit présenter au locataire.

Les modalités de paiement

D'habitude le loyer est payable chaque mois. Il est pourtant possible de prévoir une périodicité de paiement autre que mensuelle.

En ce qui concerne le mode de paiement, les parties peuvent le déterminer librement, il est quand même recommandé de payer par **virement bancaire** sur le compte du propriétaire afin de disposer d'un reçu.

L'augmentation du loyer

Le propriétaire **peut augmenter le loyer** ou autres charges tout au long de la location, en présentant au locataire la déclaration sur la dénonciation du loyer actuel, au plus tard à la fin du mois de calendrier et en respectant les délais de préavis.

Le délai de préavis pour augmenter le loyer est de **trois mois**, mais les parties peuvent fixer un délai plus long (mais pas plus court !).

Une telle déclaration du propriétaire doit être écrite sous peine de nullité.

Il est possible d'augmenter le loyer ou autres charges (sauf les charges indépendantes du propriétaire, par exemple pour l'électricité) au maximum **une fois tous les 6 mois**.

L'augmentation du loyer ne peut pas être quelconque – elle doit être comprise dans les limites déterminées par les règles législatives: elle doit assurer au propriétaire le retour des coûts de l'entretien du logement ainsi qu'un bénéfice convenable.

Le locataire qui n'est pas d'accord avec l'augmentation peut demander au juge **dans les deux mois** suivant l'annonce de l'augmentation de trancher le litige.

La loi se borne à fixer ses modalités sans avoir mis en place de système de plafonnement. Ses dispositions précisent plusieurs conditions très complexes alors dans le cas d'une augmentation du loyer il est recommandé de consulter les réglementations applicables.



5. La caution

En louant un appartement, le propriétaire peut demander le paiement d'un dépôt de garantie (d'une caution) par le locataire. Le dépôt c'est une somme d'argent qui est gardée par le propriétaire afin de sécuriser **toutes les prétentions du propriétaire** résultant de location du logement.

Le montant de la caution

Le contrat de location peut être conclu **à condition** que le locataire paye la caution. Son montant doit être précisé par une clause contractuelle. Les parties peuvent indiquer une somme donnée ou le mode de son calcul.

Néanmoins la valeur de la caution ne peut pas dépasser **douze fois** le loyer mensuel applicable au jour de la conclusion du contrat.

Le remboursement de la caution

Le propriétaire est tenu de rendre la caution au locataire dans **un mois** après son départ du logement.

La caution remboursée doit être en principe valorisée. Le locataire a le droit de recevoir le remboursement au montant égal au produit du loyer mensuel applicable le jour de la restitution de la caution et le nombre des loyers accepté comme caution. La somme restituée ne peut pas être quand même inférieure au dépôt réellement payé.

Il faut cependant noter que la caution c'est une garantie. Le propriétaire peut faire une compensation et abattre par exemple le loyer non payé, les coûts des réparations nécessaires.

exemples

1.

*Dans le contrat de location conclu en 2017 les parties ont convenu que le locataire doit verser la caution égale à six fois le loyer mensuel. Le loyer était de **1.000 PLN**. Le locataire a payé donc **6.000 PLN**.*

*En 2019 le locataire paye le loyer de **1.100 PLN**. Après la résiliation du contrat, le locataire quitte le logement le 31 mars 2019.*

*Le propriétaire doit rembourser au locataire la somme égale à six fois le loyer mensuel actuel, donc la somme de **6.600 PLN** – jusqu'au 30 avril 2019.*

2.

Dans le contrat de location conclu en 2017 les parties ont convenu que le locataire doit verser la caution égale **4.000 PLN**. Le loyer mensuel était de **1.000 PLN**.

En 2019 le locataire paye le loyer de **1.100 PLN**. Après la résiliation du contrat, le locataire quitte le logement le 31 mai 2019.

Le propriétaire doit rembourser au locataire la somme égale à quatre fois le loyer mensuel actuel (même si le montant de la caution était déterminé comme une somme donnée), donc **4.400 PLN** – jusqu'au 30 juin 2019.

3.

Dans le contrat de location conclu en 2017 les parties ont convenu que le locataire doit verser la caution égale à six fois le loyer mensuel. Le loyer était de **1.100 PLN**. Le locataire a payé donc **6.600 PLN**.

En 2019 le loyer a diminué et le locataire paye chaque mois la somme de **1.000 PLN**. Après la résiliation du contrat, le locataire quitte le logement le 31 mai 2019.

Le propriétaire doit rembourser au locataire la somme égale à six fois le loyer mensuel actuel mais cette somme ne peut pas être inférieure à celle versée. Le propriétaire retourne donc la somme de **6.600 PLN** – jusqu'au 30 juin 2019.

4.

Dans le contrat de location conclu en 2017 les parties ont convenu que le locataire doit verser la caution égale à six fois le loyer mensuel. Le loyer était de **1.000 PLN**. Le locataire a payé donc **6.000 PLN**.

En 2019 le locataire paye le loyer de **1.100 PLN**. Après la résiliation du contrat, le locataire quitte le logement le 31 mars 2019.

En février et mars 2019 le locataire n'a pas réglé le loyer.

Le propriétaire doit rembourser au locataire la somme égale à six fois le loyer mensuel actuel, (donc la somme de **6.600 PLN**) diminué de la valeur de deux loyers non payés, donc la somme de **4.400 PLN** – jusqu'au 30 avril 2019.



6. La remise du logement : le protocole

Il est fortement conseillé que les parties élaborent **un protocole** décrivant l'état technique du logement et de l'équipement mis à disposition du locataire (des murs, des fenêtres et des portes, la machine à laver, la cuisinière, le frigo, les meubles etc.) Pendant la remise de l'appartement il convient d'examiner chaque pièce, chaque meuble, chaque coin et y indiquer immédiatement tout dommage pour éviter d'en être tenu responsable à la fin de location. Un tel protocole permettra de déterminer l'état des lieux au départ du locataire.

Dans le protocole les parties peuvent convenir aussi l'obligation du propriétaire de faire les réparations ou les arrangements nécessaires. Une autre bonne idée c'est de prendre quelques **photos** de l'état initial de l'appartement avant de s'installer.

7. L'état du logement durant la location

Si les parties n'ont pas convenu autrement, pendant la période de location, le locataire est responsable de l'état de l'appartement tandis que le propriétaire (le locateur) est responsable entre autres de l'état des installations dans les murs et des équipements liés au bâtiment ainsi que de la propreté et de l'ordre dans les parties communes du bâtiment (les escaliers, les corridors, la porte).

Le locataire doit réparer et conserver notamment:

- les planchers,
- les fenêtres et les portes,
- les cuisinières, les fours, les réchauffeurs, les robinets, les prises etc.
- les murs.

Le propriétaire doit prendre soin et réparer la plomberie, l'électricité, le chauffage central l'antenne de réception. Le propriétaire a aussi l'obligation de changer les fours, les cadres des fenêtres et des portes, les planchers et des enduits si leur réparation n'est pas possible.

Après la fin de la location le locataire est tenu de rénover l'appartement pour le rétablir dans son état du début de la location – alors dans l'état qui était décrit dans le protocole établi avant l'emménagement du locataire dans le logement. Les parties doivent prendre en compte l'exploitation normale de l'équipement du logement.



Les améliorations

Le locataire ne peut améliorer le logement loué qu'après avoir obtenu le **consentement** du propriétaire et qu'en vertu d'un contrat écrit déterminant les modalités de règlement à ce titre.

8. La résiliation du contrat

La résiliation par le locataire

Comme il a été déjà signalé, pour résilier le contrat conclu à durée indéterminée le locataire doit conserver une période de préavis appropriée. Par contre la résiliation par le locataire du contrat conclu pour une période donnée est possible seulement si les parties ont prévu expressément une telle possibilité dans le contrat et ont déterminé **les cas précis** où la résiliation est possible. Sinon, le contrat ne prendra fin qu'avec l'écoulement de la durée prévue (mais il y a des exceptions...)

Dans ce deuxième cas il faut faire référence à un contrat concret, alors les règles présentées ci-dessous concernent notamment le contrat à durée indéterminée.

La résiliation avec préavis

En principe, si la durée de location n'est pas déterminée et si le loyer est payable par mois, le contrat peut être résilié au plus tard **trois mois à l'avance**, à la fin du mois civil.

La résiliation sans préavis

La résiliation du contrat sans préavis – sans observer les délais requis – est une exception. Le locataire peut le faire lorsque les vices du local loué sont de nature à **menacer la santé** du locataire ou des personnes qui habitent avec lui ou son employés chez lui, alors même qu'il aurait eu connaissance de ces vices au moment de la conclusion du contrat.

La résiliation par le propriétaire

La loi sur la protection des droits des locataires a pour but de soutenir la location sans entrave. Cela étant le propriétaire peut résilier le contrat de location à usage d'habitation signé pour une période déterminée aussi bien que indéterminée seulement dans les situations précises énumérées dans la loi.



Il a le droit de résilier le contrat au plus tard **un mois à l'avance**, à la fin du mois civil surtout quand:

- le locataire utilise le logement d'une façon contraire à son affectation (par exemple détruit le logement, perturbe la tranquillité d'autres habitants du bâtiment), malgré avoir reçu un avertissement écrit,
- le locataire **ne paye pas le loyer pendant plus de trois périodes de paiement**, malgré avoir reçu un avertissement écrit sur l'intention de résilier le contrat accordant le délai supplémentaire pour le paiement d'un mois,
- le locataire a loué ou a sous-loué le logement à une autre personne sans le consentement écrit du propriétaire,
- le locataire habite dans le logement qui nécessite la rénovation ou la démolition.

Dans tous ces cas le propriétaire est tenu de respecter la période de préavis d'un mois. La résiliation d'un contrat de location doit être **écrite** sous peine de nullité et doit mentionner **la raison de résiliation**.

9. La location occasionnelle

Un tel contrat peut être conclu si :

- le propriétaire est une personne physique, et
- n'exerce pas l'activité commerciale dans le cadre de location
- la durée de location est déterminée et n'excède pas **10 ans**.

A ce contrat le locataire joint sa déclaration sous la forme d'un acte notarié qu'il s'oblige à quitter l'appartement après la résiliation de location dans le délai indiqué par le propriétaire.

Compte tenu du fait que la loi protège les locataires et sans une telle déclaration il est assez difficile de se séparer de son locataire, la location occasionnelle c'est une forme très **favorable pour le propriétaire**.

Dans ce type de location la valeur de la caution ne peut pas dépasser **six fois** le loyer mensuel applicable au jour de la conclusion du contrat.

Questions ? Réponses !

Location meublée ou vide : y-a-t-il différence en droit polonais ?

Non, la loi polonaise ne fait aucune différence entre la location meublée et la location vide.

Le contrat de location maison : y-a-t-il différence par rapport à la location d'un appartement ?

Non, la loi polonaise ne fait aucune différence entre la location d'une maison et la location d'un appartement ou même d'une chambre.

Un contrat de location peut-il interdire les animaux dans le logement ?

Oui, le propriétaire peut interdire les animaux dans l'appartement ou limiter leur admissibilité (il peut, par exemple, accepter les chiens et refuser les chats).

Si vous voulez avoir un animal dans le logement loué, il est recommandé d'inclure dans le contrat une disposition exprimant le consentement du propriétaire pour éviter les doutes ou malentendus.

Attention ! Celui qui possède un animal est responsable pour les dommages causés par lui.

Est-ce que le bail se renouvelle automatiquement ?

Non, en règle générale, le bail d'un logement locatif ne se renouvelle pas automatiquement à son terme, mais il est possible d'inclure une telle disposition dans le contrat.

Quelle est la durée minimum d'un bail de location ?








La loi polonaise ne prévoit **aucune durée minimale** (ni maximale) d'un bail de location.

Le logement choisi ?

Le contrat lu ?

Consultez notre checklist !

CHECKLIST

-  vérifier le titre de propriété
-  indiquer les coordonnées des parties
-  fixer la durée de la location
-  déterminer le loyer et les charges supplémentaires, ainsi que les modalités de paiement
-  fixer le montant de la caution, ainsi que les règles de son remboursement
-  convenir les règles concernant les réparations
-  signer le procès-verbal de remise et faire les photos



Remarque

Ce petit guide a vocation à donner des informations générales sur la location en Pologne afin que le lecteur puisse vérifier la conformité à la loi des conditions et solutions lui proposées.

Les informations y présentées ne sauraient cependant suffire à la conclusion du contrat de location indépendamment des conseils d'un professionnel compétent.

Les dispositions mentionnées ne concernent que les locations servant de résidence à usage d'habitation au locataire. Les règles pour d'autres types de baux, notamment pour les entrepreneurs, sont plus souples.

Avez-vous d'autres questions... ?

contactez-nous !

Alicja BIEN



a.bien@droitpolonais.fr

Alicja TARKOWSKA



a.tarkowska@droitpolonais.fr