

LA LOCATION D'UN LOGEMENT (loi du 6 juillet 1989)

I. L'établissement du contrat de location

▪ Le bailleur est libre de choisir son locataire et de lui demander de produire un certain nombre de documents afin de s'assurer de son identité et de sa solvabilité (justificatifs des revenus, avis d'imposition, copie de la carte d'identité).

Par contre, il est interdit de demander au candidat locataire les documents suivants : photographie d'identité, carte d'assuré social, copie de relevé de compte bancaire ou postal et attestation de bonne tenue de ce compte (art. 22-2).

Le bailleur peut exiger qu'une tierce personne, appelée « caution », garantisse le paiement des loyers en cas de défaillance du locataire (voir annexe). Toutefois, le bailleur ne peut refuser la caution présentée par le locataire au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française (art. 22-1).

▪ Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses moeurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation une race ou une religion déterminée. (art. 1er, al. 2).

En cas de refus de location, la personne évincée qui estime avoir été directement ou indirectement victime d'une telle discrimination peut saisir le juge en présentant les éléments de fait qui la laissent supposer. Il appartiendra alors au bailleur d'apporter la preuve qu'il n'y a pas eu discrimination et que son refus était justifié. Si le bailleur est reconnu coupable de discrimination, il peut être condamné à des dommages et intérêts.

▪ Obligation d'un contrat écrit (art. 3)

La loi du 6 juillet 1989 impose la conclusion d'un contrat de location écrit et signé par le bailleur (ou son représentant) et par le (ou les) locataire(s). Il définit les obligations réciproques des parties conformément aux dispositions légales. Toute clause contraire à la loi serait nulle et ne pourrait donc pas s'appliquer. Un certain nombre de clauses sont ainsi interdites (voir art. 4). Par exemple, le bailleur ne peut imposer une clause prévoyant que le loyer sera obligatoirement acquitté par prélèvement automatique sur le compte courant du locataire. Il est également interdit de faire figurer une clause autorisant le prélèvement des loyers directement sur les salaires du locataire.

Le contrat peut être rédigé directement entre les parties ou bien avec le concours d'un intermédiaire professionnel (agent immobilier, administrateur de biens, notaire) mandaté par le bailleur. Chaque partie doit en détenir un exemplaire. En cas d'intervention d'un professionnel, sa rémunération (frais de rédaction de bail et, le cas échéant, honoraires de négociation) sera obligatoirement partagée par moitié entre le bailleur et le locataire. Cette rémunération est librement fixée et peut donc être négociée. Seule celle du notaire fait l'objet d'une tarification. Le contenu du contrat est réglementé. Il doit indiquer notamment le nom et l'adresse du bailleur, sa date de prise d'effet, sa durée, le montant du loyer et ses modalités de paiement, ses conditions de révision éventuelle et la description des locaux loués.

▪ L'état des lieux (art. 3)

Il doit être dressé lors de la remise des clés au locataire et annexé au contrat de location. C'est un document essentiel qui doit être rédigé avec précision afin d'éviter tout litige ultérieur.

Il est établi contradictoirement par le bailleur (ou son représentant) et le locataire.

Si l'un ou l'autre refuse de le signer à l'amiable, la loi prévoit que l'état des lieux peut alors être dressé par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Celui-ci doit convoquer les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Le constat établi par l'huissier s'impose aux parties et les frais occasionnés sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire est en droit de demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Un état des lieux de sortie doit être également dressé à l'amiable entre les parties (ou à défaut par un huissier de justice selon la procédure prévue ci-dessus) lors du départ du locataire.

Rappel : le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent et en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments d'équipement mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement. Le locataire a l'obligation de rendre le logement dans le même état qu'il l'a trouvé. Cependant, les dégradations éventuellement constatées restent à la charge du bailleur lorsqu'elles ont été occasionnées par la vétusté, une malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.

▪ Le dossier de diagnostic technique (art. 3-1)

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction a étendu aux baux d'habitation l'obligation d'établir un diagnostic technique.

Par conséquent, le bailleur sera tenu de fournir et d'annexer au contrat de location, lors de sa signature ou de son renouvellement, un diagnostic technique comprenant :

- à compter du 1er juillet 2007, un diagnostic de performance énergétique ;
- à compter du 12 août 2008, un constat des risques d'exposition au plomb (pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949) ;
- au plus tard à compter du 1er juin 2006, un constat des risques naturels et technologiques lorsque les immeubles sont situés dans des zones de sismicité ou couvertes par des plans de prévention des risques naturels ou technologiques.

▪ Le dépôt de garantie (art. 22)

Il est égal au plus à deux mois de loyer hors charges. Son montant ne peut être majoré en cours de bail.

Aucun dépôt de garantie n'est exigible si le loyer est payable d'avance et pour une période supérieure à deux mois.

Sa restitution doit intervenir au plus tard dans un délai de deux mois suivant le départ du locataire et la remise des clés. Le bailleur peut déduire toutefois les sommes qui lui sont éventuellement dues : loyers impayés, solde de charges locatives, frais de remise en état du logement consécutifs à des dégradations dont est responsable le locataire ou correspondant à des réparations locatives qu'il n'a pas effectuées.

Les sommes déduites doivent être justifiées.

II. Durée du contrat (art. 10 et 11)

Elle varie selon la qualité du bailleur.

- Lorsqu'il est une personne physique, la durée du bail est de trois ans au moins. Cette durée minimale s'applique aussi lorsque le logement appartient à une indivision (c'est à dire à plusieurs personnes) ou lorsque le bailleur est une société civile familiale.

Exception : le bail peut être conclu pour une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an lorsqu'un événement précis justifie la reprise du logement pour des raisons professionnelles ou familiales. Le contrat doit alors impérativement préciser les raisons de la reprise et l'événement dont il s'agit.

- Lorsque le bailleur est une personne morale, la durée est de six ans au moins.

III. Renouvellement et reconduction du bail (art. 10, 11 et 17 c)

- le bailleur, personne physique, peut renouveler le contrat pour une durée inférieure à trois ans (mais au moins égale à un an) lorsqu'un événement précis justifie qu'il ait à reprendre le logement pour l'habiter (voir art. 11 de la loi). Mais dans ce cas, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien loyer éventuellement révisé selon l'indice INSEE du coût de la construction.

- Lorsque l'ancien loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur (personne physique ou morale) peut renouveler le contrat (pour trois ou six ans selon sa qualité) en faisant une proposition de nouveau loyer.

Dans ce cas, il doit impérativement respecter les dispositions prévues par l'article 17 (c) de la loi. En cas de désaccord entre les parties sur le montant du nouveau loyer, le bailleur devra saisir la commission départementale de conciliation. A défaut d'accord amiable devant cette commission, le bailleur devra saisir le tribunal avant la fin du bail en cours pour faire trancher le litige. A défaut de saisine du tribunal, le contrat est reconduit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé.

Pour être valable, la proposition de renouvellement doit être adressée dans tous les cas au moins six mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A savoir

A Paris et en région parisienne, la réévaluation des loyers sous-évalués est encadrée chaque année par un décret afin de limiter les augmentations envisagées par les bailleurs.

- A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le contrat est tacitement reconduit aux mêmes conditions et avec le même loyer, éventuellement augmenté par le jeu de la clause de révision.

IV. Le congé

▪ Congé donné par le bailleur (art. 10, 11, 11-1, 13 et 15)

Il ne peut donner congé au locataire qu'à l'expiration du bail et à condition de respecter un préavis de six mois au moins. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier de justice. Lorsque le bail a été consenti à plusieurs personnes, le congé doit en principe être adressé séparément à chacune d'elle.

Le délai de préavis est de six mois. Il court à partir du jour de la réception de la

lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Il se calcule de date en date en application de l'article 641 du Nouveau Code de procédure civile.

Le congé ne peut être délivré que pour l'une des raisons suivantes :

- la reprise du logement pour l'habiter ;
- la vente du logement ;
- un motif légitime et sérieux.

▫ En cas de congé motivé par la reprise du logement, le bailleur doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de cette reprise. Le bénéficiaire peut être le bailleur lui-même, son conjoint, son concubin depuis au moins un an, son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire.

▫ En cas de congé motivé par la vente, le locataire bénéficie d'un droit de préemption (c'est à dire d'un droit de priorité) pour acheter le logement. La mise en oeuvre de ce droit est réglementée. Le prix et les conditions de la vente doivent être précisés dans le congé.

Cas particulier des ventes groupées de plus de 10 logements dans un même immeuble

Lorsque le bailleur est une personne morale (société civile immobilière, compagnie d'assurance, établissement bancaire...) et qu'il donne congé pour mettre en vente plus de 10 logements dans un même immeuble, les locataires bénéficient de protections particulières définies par des accords collectifs conclus le 9 juin 1998 et le 16 mars 2005 entre associations représentatives des bailleurs et des locataires.

▫ En cas de congé fondé sur un motif légitime et sérieux (notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations), le bailleur doit indiquer le motif allégué. En cas de litige, c'est le tribunal qui appréciera le caractère légitime et sérieux du motif invoqué pour valider ou non le congé.

▪ **Congé donné par le locataire (art. 12 et 15)**

Il peut être donné à tout moment avec un préavis de trois mois. Ce délai est réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Ce délai réduit joue aussi lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion ou lorsque le locataire est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile.

A savoir

La perte des droits aux ASSÉDIC, le départ au service militaire et le changement volontaire d'activité professionnelle n'autorisent pas un préavis réduit à un mois.

Le congé doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Il se calcule de date à date en application de l'article 641 du Nouveau Code de procédure civile.

Exemple : pour un bail résilié au 31 juillet, le bailleur devra avoir reçu la lettre recommandée au plus tard le 30 avril (ou le 30 juin en cas de délai réduit à un mois).

Le locataire reste redevable du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis même s'il libère les lieux avant, sauf dans le cas où le logement est occupé par un nouveau locataire avant la fin du préavis et avec l'accord du propriétaire.

A savoir

Lorsqu'il y a une cotitularité du bail, il faut en principe l'accord de tous les colocataires pour mettre fin à la location. Cependant, l'un des colocataires peut toujours, en cours de bail, donner congé pour son compte. Mais si le bail a prévu la solidarité des colocataires

(ce qui est généralement le cas), celui qui a donné congé et quitté les lieux reste tout de même tenu du paiement des loyers et des charges jusqu'à la fin du bail en cours. Autrement dit, si le locataire resté dans les lieux ne paie plus, le bailleur est en droit de réclamer au locataire qui est parti le paiement des sommes dues.

V. Loyer et charges locatives

▪ Le loyer (art. 17)

- Le prix initial de la location est fixé librement par le bailleur.
- Le bail peut prévoir une clause permettant la révision annuelle du loyer en cours de location (généralement, la révision intervient à la date anniversaire du bail). L'augmentation du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice INSEE du coût de la construction. Le contrat doit préciser la valeur de la moyenne de l'indice INSEE de référence qui servira de base pour calculer l'augmentation du loyer (en pratique, c'est la dernière moyenne connue à la date de signature du bail qui est choisie).

A savoir

A compter du 1er juillet 2006, la révision annuelle des loyers se fera sur la base d'un nouvel indice, toujours publié par l'INSEE. Les modalités de calcul de ce nouvel indice seront fixées par décret (à paraître).

- Les parties peuvent aussi convenir d'une augmentation spéciale en cas de travaux d'amélioration réalisés en cours de location par le bailleur. Dans ce cas, une clause expresse doit figurer dans le bail et préciser la nature des travaux d'amélioration qui seront réalisés et la majoration du loyer applicable une fois les travaux achevés.

▪ Charges locatives (art. 23)

La liste des charges locatives est fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Cette liste est limitative : les charges non prévues par ce texte ne sont donc pas récupérables sur le locataire. En cas de difficulté d'interprétation et de litige, c'est le tribunal qui tranche.

Le paiement des charges est exigible sur justification. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions. Dans ce cas, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au mois annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire un décompte par nature des charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, leur mode de répartition entre les locataires.

Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire les pièces justificatives (factures, contrats).

VI. Les obligations principales des parties

▪ Les obligations du locataire (art. 7)

- Il est obligé de payer les loyers et les charges locatives aux termes convenus.
- Il doit user paisiblement des locaux loués (et notamment ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble).
- Il doit prendre en charge l'entretien courant du logement, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives énumérées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. Toutefois, lorsque les réparations locatives sont occasionnées par la vétusté, une malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou de force

majeure, elles restent à la charge du bailleur.

- Il est responsable des dégradations et pertes survenues pendant la durée du bail dans les locaux loués, sauf s'il 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 ne peut transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur.

- Il est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (incendie, explosion et dégâts des eaux) et en justifier lors de l'entrée dans les lieux puis, chaque année, à la demande du bailleur.

A savoir

La sous-location est interdite, sauf accord écrit du bailleur y compris sur le prix de la sous-location.

La sous-location non autorisée est un motif de résiliation du bail.

Par contre, le bailleur ne peut pas interdire au locataire d'héberger gratuitement des parents proches ou des amis. Il ne pourra obtenir la résiliation du bail que s'il apporte la preuve que l'hébergement est en réalité une sous-location occulte.

• Les obligations principales du bailleur (art. 6)

- Il doit remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les normes de décence sont fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. En particulier, le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Lorsque le logement loué ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire peut, à tout moment, demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut d'accord, le locataire peut saisir le tribunal pour demander la réalisation des travaux à la charge du bailleur. Si les travaux prescrits ne sont pas effectués, le juge peut réduire le montant du loyer.

- Il doit délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.

A savoir

Lorsque le logement loué répond aux normes réglementaires de confort et de décence mais n'est pas en bon état d'usage et de réparation, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, que le locataire exécutera ou fera exécuter les travaux de remise en bon état et de réparation. En contrepartie, la clause doit prévoir les modalités d'imputation du coût des travaux sur les loyers.

- Il est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir contre les troubles résultant des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse de travaux (voir ci-dessus).

- Il est tenu de prendre en charge les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement.

- Il ne peut s'opposer aux travaux d'aménagement réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation du logement (ex : changement de la moquette, des papiers peints).

- Le bailleur doit, lorsque le locataire en fait la demande, lui remettre gratuitement

une quittance précisant le détail des sommes versées. En cas de paiement partiel, il est tenu de délivrer un reçu pour les sommes déjà versées.

VII. La résiliation du contrat

▪ Les clauses de résiliation de plein droit (art. 7-g et 24)

Lorsqu'un bail est régi par la loi du 6 juillet 1989, les clauses résolutoires de plein droit ne peuvent s'appliquer que dans trois cas :

- le non-paiement des loyers et charges ;
- le non-paiement du dépôt de garantie ;
- le défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Mise en oeuvre de la clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers et des charges ou du dépôt de garantie.

Elle ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Ce commandement doit être notifié par acte d'huissier et indiquer notamment, à peine de nullité, la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL). L'adresse de cet organisme doit être mentionnée dans le commandement.

A défaut de paiement de la totalité de la dette dans les deux mois suivant le commandement, le bailleur peut assigner le locataire devant le juge des référés du tribunal d'instance pour faire constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion. Une copie de l'assignation doit être notifiée au préfet, par lettre recommandée avec avis de réception, deux mois au moins avant le jour de l'audience au cours de laquelle l'affaire sera examinée. Au cours de ce délai, il appartient au préfet de saisir, en tant que de besoin, les services sociaux compétents et le FSL pour mobiliser les aides auxquelles le locataire peut prétendre.

En fonction de la situation du locataire et des informations transmises par le préfet, le juge peut :

- soit accorder, même d'office, des délais de paiement au locataire en situation de régler ses dettes locatives. Les délais ainsi octroyés ne peuvent excéder deux ans (art. 1244-1 et 1244-2 du Code civil). Dans ce cas, le bail n'est pas résilié à condition que le locataire respecte les délais et modalités de paiement fixés par le juge. Dans le cas contraire, la clause résolutoire s'applique de plein droit.
- soit constater la résiliation du bail, condamner le locataire au paiement des sommes dues et ordonner l'expulsion.

Mise en oeuvre de la clause résolutoire pour défaut d'assurance contre les risques locatifs

La clause ne peut produire effet qu'un mois après un commandement par huissier demeuré infructueux. A défaut d'assurance souscrite dans ce délai, le juge des référés saisi par le bailleur ne pourra que constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion.

▪ La résiliation judiciaire du contrat

Si le locataire ne respecte pas ses obligations (non-paiement des loyers et des charges, troubles de voisinage, sous-location illicite, etc.), le bailleur peut toujours demander au juge du tribunal d'instance de prononcer la résiliation du bail en application de l'article 1184 du Code civil. Mais dans ce cas, la résiliation du bail n'est pas acquise automatiquement. Le juge apprécie souverainement, au vu des circonstances et des faits, s'il y a lieu d'ordonner ou non la résiliation du bail et l'expulsion.

A savoir

Désormais, lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative, l'assignation délivrée au locataire en vue d'obtenir la résiliation judiciaire du bail doit aussi être notifiée, à la diligence de l'huissier, au préfet au moins deux mois avant l'audience au cours de laquelle le tribunal examinera l'affaire.

VIII. Les commissions départementales de conciliation (art. 20)

Dans chaque département, il existe une commission de conciliation composée en nombre égal de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires. Pour en connaître les coordonnées, il faut s'adresser à la préfecture.

La commission est compétente pour régler à l'amiable les litiges relatifs :

- à la fixation du loyer lors de la proposition de renouvellement du bail ;
- à l'état des lieux, au remboursement du dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations.

Elle peut être saisie par le locataire ou le bailleur. Elle rend un avis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties. A défaut de conciliation, il appartiendra alors à l'une ou l'autre des parties de saisir éventuellement le tribunal d'instance.

----- **ANNEXE**

Le cautionnement des loyers

Textes de référence : art. 22-1 et 22-2 de la loi du 6 juillet 1989, art. 1326, 2011 et suivants du Code civil.

- Le bailleur est en droit d'exiger du locataire une caution (à ne pas confondre avec le dépôt de garantie). La caution est une personne physique ou morale qui s'engage à payer les loyers et autres dettes locatives à la place du locataire en cas de défaillance de ce dernier.

Le bailleur est tenu de remettre à la caution un exemplaire du bail.

- L'acte de cautionnement est très réglementé.

La caution doit impérativement écrire de sa main les trois mentions suivantes :

- le montant (en lettres et en chiffres) du loyer et les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent dans le bail ;
- une phrase exprimant clairement la connaissance qu'elle a de la nature et de l'obligation qu'elle contracte ;
- le texte de l'article 22-1 (al. 1) de la loi du 6.7.89 lorsque la caution s'est engagée pour une durée indéterminée.

- Le cautionnement peut être souscrit pour une durée déterminée (par exemple trois ans). Dans ce cas, la personne qui se porte caution est engagée jusqu'au terme de la période fixée sans dénonciation anticipée possible.

S'il a été souscrit pour une durée indéterminée, la personne peut dénoncer son engagement à tout moment en informant le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle restera toutefois tenue de payer toutes les dettes nées avant la date d'expiration du bail en cours.

La caution n'a pas l'obligation légale de garantir la totalité des dettes du locataire.

Elle peut fixer dans l'acte de cautionnement la somme maximale au-delà de laquelle elle refuse sa garantie. En pratique, c'est assez rare car le bailleur est en droit d'exiger de la caution qu'elle couvre la totalité des dettes du locataire (y compris les réparations locatives et les éventuels dommages et intérêts).

En pratique, le bailleur exige toujours un engagement solidaire de la caution : elle est alors tenue de régler les dettes du locataire sans que le bailleur soit au préalable dans l'obligation de poursuivre judiciairement le locataire. Le bailleur peut donc s'adresser directement à la caution en cas de loyers impayés et l'assigner devant le tribunal si elle refuse de payer. Lorsque le bailleur fait signifier par huissier un commandement de payer au locataire, une copie de ce commandement doit aussi être signifiée dans un délai de quinze jours par l'huissier à la caution. A défaut de quoi, la caution ne peut être tenue au paiement des intérêts de retard ou des pénalités (mais elle reste tenue au paiement des sommes dues au titre des loyers et charges). Enfin, lorsque la caution est une personne physique et qu'elle a garanti sans restriction les dettes du locataire, le bailleur doit l'informer une fois par an de l'évolution du montant de la créance garantie (art. 2016, al. 2 du Code civil).

Sites utiles

www.legifrance.gouv.fr