

Baux d'habitation

Les contrats de location de logements sont soumis à la loi du 6 juillet 1989, qui laisse très peu de place à la liberté contractuelle.

La durée minimum des baux est de 3 ans lorsque le propriétaire bailleur est une personne physique, et de 6 ans lorsqu'il s'agit d'une personne morale (société).

La caution

Ce terme a une signification juridique bien précise, définie par l'article 2011 du Code civil, et ne doit pas être confondu avec le dépôt de garantie (le mois de loyer payé en garantie des éventuels dégâts) dont il a " usurpé " la signification dans le langage courant.

Le cautionnement est l'acte par lequel une personne (la caution) s'engage à payer la dette d'un autre (en l'occurrence le loyer du locataire) si celui ci ne le fait pas.

Cet acte est grave de conséquences, ce que ne réalise pas toujours la caution qui s'engage parfois à la légère : quand le locataire ne règle plus ses loyers, elle se trouve assignée devant le Tribunal et condamnée à payer la dette de loyer due au propriétaire.

Le cautionnement est très réglementé : certaines dispositions doivent être reproduites de manière manuscrite dans leur intégralité ; à défaut le cautionnement serait nul.

Fin du bail

Il est mis fin au bail par l'envoi d'un acte appelé congé, qui doit respecter un préavis.

Congé donné par le locataire

Celui ci peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, réduit à 1 mois dans certains cas (mutation, perte d'emploi...)

Congé donné par le bailleur

Le délai est de 6 mois au moins avant la date d'échéance du bail ; le congé doit impérativement être motivé ; le bailleur ne peut reprendre les lieux à sa guise : reprise pour habiter, vente du logement, motif légitime et sérieux.

Le congé doit être rédigé avec une grande rigueur, en veillant à respecter la Loi (et les précisions apportées par les tribunaux) : à défaut, il sera jugé nul et le bail sera reconduit.

Si le congé est motivé par la volonté de vendre, le locataire dispose d'un droit de priorité pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

L'expulsion

Celle-ci est en général poursuivie pour défaut de paiement des loyers ; la procédure est longue et, là encore, très encadrée.

Les contrats contiennent en général une " clause résolutoire " qui prévoit que, à défaut de paiement, le bail sera résilié.

Il est tout d'abord fait au locataire commandement de payer par acte d'huissier de justice ; ce commandement vise la clause résolutoire.

À défaut de paiement dans un délai de deux mois, le bail se trouve résilié.

Le propriétaire délivre alors assignation en paiement de loyers et expulsion, devant le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'assignation doit être délivrée pour une audience prévue au moins deux mois après la date de délivrance, et cet acte doit être notifié au préfet.

À l'audience, le Tribunal pourra constater l'acquisition de la clause résolutoire et prononcer l'expulsion du locataire, qui se trouve depuis l'expiration du délai du commandement, "sans droit ni titre" : le bail étant résilié, il n'a plus le droit de se maintenir dans les lieux ; il sera condamné au paiement d'une indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer, jusqu'à son départ effectif.

Les expulsions ne peuvent être engagées entre le 1er novembre et le 30 mars.

Lors d'une audience, j'ai assisté à la réclamation d'un bailleur qui se présentait, seul, devant le Tribunal, pour demander l'expulsion de son locataire.

Il avait saisi le tribunal par "déclaration au greffe" ; ce mode de saisine ne répond pas aux obligations prescrites par la Loi (commandement, assignation, notification au préfet).

La présidente lui a obligeamment et fort sagement conseillé de consulter un avocat, qui n'aurait pu commettre une telle erreur.

Peut-être ce plaideur naïf pensait-il pouvoir se débrouiller seul et faire l'économie d'honoraires ; il aura cependant perdu de nombreux mois (et en conséquence des revenus locatifs) avant de pouvoir récupérer son bien et le donner à nouveau en location ; au bout du compte, il n'aura rien économisé du tout ...