

CONTRAT DE LOCATION

I - LES LOCATAIRES ENTRANTS

Titulaires du contrat

Monsieur et madame, en cas de mariage
Monsieur X et Madame (Mademoiselle) Y, en cas de Concubinage ou de PACS
Monsieur X et Autre Y : en cas de colocation.

Date de début du bail

Au jour de la remise des clés, suite à EDL Entrant. Un document obligatoire à nous remettre avant la remise des clés : **l'attestation d'assurance.**

II - LA FIN ORDINAIRE DU BAIL : LE CONGE DU LOCATAIRE

Le congé doit être donné par **lettre recommandée** :

- **Le congé ordinaire** ⇒ **3 mois à l'avance**
- **Le congé spécifique** ⇒ **2 mois** lorsque le locataire d'un logement conventionné HLM bénéficie de l'attribution d'un autre logement conventionné appartenant à un autre bailleur HLM
- **Le congé extraordinaire** ⇒ **1 mois** dans les cas suivants :
 1. Obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
 2. Ou en raison de la situation particulière du locataire ⇒ locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA), locataire d'un logement HLM ou géré par un organisme HLM et appartenant à une collectivité locale ayant bénéficié d'une aide de l'Etat ou conventionné, lorsque le locataire bénéficie de l'attribution d'un autre logement (**mutation**) également aidé ou conventionné dans le parc du même bailleur.

Demander au locataire sortant le justificatif du motif lui permettant de bénéficier d'un congé réduit.

La remise contre récépissé ⇒ Dès réception du courrier, on doit accuser réception du courrier en précisant la date de fin du bail, et donner un **rendez-vous pour la visite conseil et l'état des lieux sortant**.

Par application de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire qui délivre congé est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Il est donc tenu de restituer le logement libre de tout occupant de son chef.

Computation du congé

➤ **Date de fin du bail**

3 mois, 2 mois ou 1 mois, selon les cas, après la date de réception du courrier donnant congé (le tampon de la poste fait foi en cas de litige) jour pour jour (exemple : courrier reçu le 6 Février, le préavis court jusqu'au 6 mai ou 6 mars).

➤ **Date d'arrêt du loyer**

A la fin de la période de préavis, le loyer doit être arrêté le jour de la remise des clés.

1^{er} cas : Le locataire souhaite rendre les clés avant

On peut lui donner rendez-vous le jour qu'il souhaite, mais il devra payer jusqu'à la date de fin de préavis (sauf relocation). On doit alors le prévenir. **Attention**, toutefois, certains jugements considèrent que le locataire est libéré de cette responsabilité ainsi que du paiement du loyer si le bailleur a accepté la restitution des clés, car ce dernier, ayant repris possession des lieux, en a la libre disposition pour relouer. On doit donc accepter cette demande, seulement si celle-ci est justifiée. (exemple : départ dans une autre ville ou un lieu lointain...)

2^{ème} cas : Le locataire rend les clés quelques jours après la date de fin de préavis

Si c'est MISTRAL Habitat qui a décalé le rendez-vous (**Ex** : trop de RDV CE JOUR), le loyer doit être arrêté le jour de la fin de préavis.

Si le rendez-vous est décalé à la demande du locataire, demande confirmée par écrit, il doit payer jusqu'à la date de remise des clés.

Dans tous les cas, il doit être prévenu de ce qu'il devra payer.

Congé et mariage

En tant qu'acte unilatéral, le congé délivré par un seul époux est valable. Il donne acte du départ du locataire. Mais, du fait de la cotitularité et de la solidarité entre époux résultant du mariage, il faut retenir que d'une part, ce **congé n'est pas opposable à l'autre qui reste locataire** (Cass. 3e civ. 20 fév. 1969 - Cass. 3^{ème} Civ. 1^{er} avr. 2009 Pourv. N°08-15.929) et que, d'autre part, il n'exonère pas celui qui quitte le logement familial de toute obligation. En effet, jusqu'à la publication du jugement de divorce, l'époux qui a délivré congé est responsable solidairement du paiement du loyer et des charges.

Aussi, il vaut mieux demander un dépôt de préavis de celui qui ne reste pas dans le logement en LR + AR.

Congé et Cotitularité

En présence de colocataires non solidaires (la solidarité résulte d'une clause spécifique du bail), le congé délivré par l'un d'entre eux est opposable tant à son colocataire qu'envers le bailleur. A l'issue du préavis, le congé libère celui qui l'a délivré de toute obligation pour l'avenir. Il reste tenu des dettes nées durant son occupation. Il ne peut exiger du bailleur le remboursement de tout ou partie du dépôt de garantie qui est conditionné par la libération du logement.

Dans le cas où les colocataires sont solidaires, si l'un d'entre eux donne congé, d'une part, le congé n'est pas opposable aux autres locataires qui restent dans les lieux, d'autre part, celui qui a donné congé reste tenu du paiement des loyers et des charges jusqu'à la fin du bail.

Ces hypothèses recouvrent tous les cas de colocation, par exemple les locataires vivant en concubinage ou toutes les personnes vivant ensemble dans un local d'habitation.

Congé et PACS

La réponse dépend de sa situation au regard du bail. Si les deux partenaires sont signataires du bail, dès lors que le Pacte civil de solidarité répute chacun de ses membres comme étant solidaire de l'autre, le congé délivré par l'un des deux le maintient dans la solidarité à l'égard du paiement des loyers futurs. Qui plus est, cette situation vaut également pour celui qui n'est pas signataire du bail. S'il n'a pas à donner congé lorsqu'il quitte le logement commun, il n'en reste pas moins solidaire du paiement des loyers et charges pour son partenaire qui reste dans les lieux. Cette solidarité est légale pour les dettes de loyer (comme 2 époux) qui prend fin à l'extinction du PACS (formalité de publicité comme pour le divorce).

Les effets du congé

Une rétractation impossible

Le congé est un acte unilatéral qui met fin au bail à la date pour laquelle il a été donné. A partir du moment où il a été régulièrement délivré, il ne peut plus être rétracté que par consentement mutuel des parties, selon le principe de l'article 1134 du code civil. Le congé donné par un locataire ne peut donc jamais être rétracté par sa seule volonté, et ceci quel que soit le délai ou le motif invoqué. Dès lors, en application des dispositions de **l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989**, à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués, et son expulsion pourra, au besoin, être demandée.

➤ **Le locataire reporte le préavis**

Un locataire ne saurait unilatéralement reporter l'échéance. Le report d'un congé suppose l'accord du bailleur et il faut le préciser au locataire.

La demande de report doit se faire par écrit, et on accuse à nouveau réception du report en redonnant les différents rendez vous.

➤ **Le locataire annule le préavis**

Un locataire ne saurait unilatéralement reprendre son congé. La reprise d'un congé suppose l'accord du bailleur. Si tel n'est pas le cas, le bailleur est en droit de considérer que le locataire n'a pas restitué le local et, par conséquent, d'engager une procédure d'expulsion à son encontre et a fortiori à celle de toute personne occupant le logement avec son accord.

Cette procédure permet de poursuivre le quittancement en indemnité d'occupation (le bail étant résilié du fait du congé), ce qu'il convient de faire valider par le juge se prononçant sur la mesure d'expulsion.

Le congé donné par un locataire ne peut donc jamais être rétracté par sa seule volonté, et ceci quel que soit le délai ou le motif. De sorte que le locataire qui change d'avis et souhaite rétracter son congé doit obtenir l'accord du bailleur.

Il peut y avoir des exceptions, à régler au cas par cas avec la Direction.

Il conviendra en cas de rétractation d'un congé, accepté par le bailleur, de procéder IMPERATIVEMENT à une formalisation écrite de cet accord.

III - L'ÉVOLUTION DU BAIL

➤ **Transfert de bail**

Un transfert de bail est la continuation du contrat de location au bénéfice d'une autre personne que le titulaire initial.

NB : Le mariage crée, de fait, une solidarité entre les époux. Ainsi, si un locataire se marie en cours de bail, son conjoint devient automatiquement solidaire du contrat dès qu'il en aura informé le bailleur. Il n'est donc pas nécessaire de demander le transfert de bail.

➤ **En cas de décès et abandon de domicile**

En l'absence de bénéficiaires, le contrat de bail est résilié de plein droit pour cause de décès du locataire ou d'abandon de domicile.

Le contrat de bail continue au profit de certains bénéficiaires :

1. Conjoint ou le partenaire lié au locataire par un PACS ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an
2. Ascendants qui vivaient avec lui depuis plus d'un an
3. Personnes à charges qui vivaient avec lui depuis plus d'un an.

Ces dispositions s'appliquent aux logements des organismes HLM conventionnés ou non.

Conditions particulières

Pour qu'il y ait transfert ou continuation du contrat de bail, il faut que :

- le bénéficiaire remplisse les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement HLM
- le logement soit à la taille du bénéficiaire.

Ces conditions ne sont toutefois pas requises envers :

- le conjoint ou le partenaire lié au locataire par un PACS, ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an
- les ascendants
- les personnes handicapées
- les personnes âgées de plus de 65 ans.

Ne sont donc concernés par ces conditions de ressources et de logement adapté à la taille des bénéficiaires que les descendants.

La notion « d'abandon du domicile » implique un départ brusque et imprévisible du locataire (CA Paris, 6e ch. B, 27 mars 1997). En d'autres termes, on ne peut pas invoquer un abandon de domicile lorsque le locataire change de domicile par convenance personnelle, ou lorsqu'il quitte les lieux d'un commun accord avec les personnes vivant avec lui, ou lorsqu'il décide de partir en province, à l'étranger, etc.

Justificatifs

Comment prouver l'ancienneté d'occupation du logement ?

Il n'existe pas de texte de loi donnant une liste de pièces justificatives pour prouver l'ancienneté d'occupation du logement. Il faut donc que le prétendant au transfert de bail justifie par tout moyen cette ancienneté d'au moins un an. Généralement, des justificatifs de domicile telles que des factures, courriers administratifs, lettres, avis d'imposition à l'adresse revendiquée, etc. au nom du prétendant et datant de plus d'un an peuvent constituer des preuves d'occupation.

A qui est attribué le transfert du bail en cas de prétendants multiples ?

Lorsque plusieurs personnes demandent le transfert de bail à leur nom (et ce, lorsque ces personnes répondent toutes aux critères du transfert), seul le juge peut statuer. Il est stipulé dans la loi que le juge se prononcera « en fonction des intérêts en présence ».

Que devient le bail si les prétendants au transfert de bail ne correspondent pas aux critères ?

Si les conditions du transfert ne sont pas réunies (lien de parenté ou concubinage ; cohabitation de moins d'un an ; respect des plafonds de ressources pour les logements sociaux), le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile.

Le bailleur n'est pas dans l'obligation d'effectuer un transfert de bail aux occupants vivant auparavant avec le défunt. En d'autres termes, les personnes hébergées (sans lien de parenté ou de concubinage cité précédemment) n'ont aucun droit sur le logement et seront « occupants sans droit ni titre » si le bailleur ne souhaite pas faire de nouveau bail à leurs noms.

Un enfant mineur peut-il bénéficier du transfert du bail de ses parents décédés ?

Oui, car la loi n'opère aucune distinction entre les descendants majeurs et mineurs, mais ceux-ci seront représentés, jusqu'à leur majorité par leur tuteur(s) légal (aux).

Quelles sont les formalités à accomplir pour opérer le transfert de bail ?

Si les conditions du transfert sont réunies (lien de parenté ou concubinage ; cohabitation de moins d'un an ; respect des plafonds de ressources pour les logements sociaux, etc.), le transfert est automatique. En d'autres termes, le bailleur ne peut pas refuser le transfert.

Le bénéficiaire devient locataire sans aucune formalité. Il n'y a donc pas d'obligation de signer un nouveau bail, ni d'avenant au contrat.

Mais, il est préférable de faire signer un bail, en transférant le dépôt de garantie.

Suite au décès du locataire, le bailleur peut-il réclamer au bénéficiaire du transfert de bail le montant des dettes de loyer du défunt ?

Non, le bénéficiaire du transfert de bail n'est pas tenu des loyers échus avant le décès du locataire.

Toutefois, les dettes de loyer pourront éventuellement être réclamées solidairement aux héritiers. Le bénéficiaire du transfert de bail pourra être tenu au paiement des dettes locatives que s'il a la qualité d'héritier. A défaut, le bailleur ne pourra pas se retourner contre lui.

Quelques définitions

Ascendant

Une personne est l' « ascendant » d'une autre lorsque cette dernière en est issue par la naissance et ce, à tous les degrés successoraux (père, mère, grand-père, grand-mère, arrière-grand-père et arrière-grand-mère, etc.).

Descendants : enfants et petits-enfants

Personne qui tient sa filiation d'une autre qui l'a précédée et ce, qu'il s'agisse d'enfants légitimes, naturels reconnus ou encore adoptés.

Occupant sans droit ni titre

Le terme « occupant sans droit ni titre » définit une personne (ou un ménage) occupant un logement sans qu'elle n'en ait eu l'autorisation et ce, même si elle respecte les obligations liées à la location d'un logement (tel que le paiement du loyer et des charges, des factures liées au logement, de la taxe d'habitation, etc.).