

J. 140

Actualisation le 05/06/06

LOCATION : LA DURÉE DU CONTRAT ET LES CONGÉS

Les relations entre bailleurs et locataires sont normalement régies par la loi du 6 juillet 1989 (publiée au « JO » le 8-7-1989).

Les dispositions du texte relatives à la durée des contrats et aux congés s'appliquent à tous les contrats, qu'ils aient été conclus avant ou après son entrée en vigueur. Mais les logements soumis à la loi de 1948, à la réglementation HLM et ceux qui ont fait l'objet d'un conventionnement obéissent à des règles particulières.

I - LES LOCATIONS DE DROIT COMMUN

On désigne ainsi les locations qui ne sont pas régies par une réglementation particulière, comme le sont en particulier les

HLM ou les locations soumises à la loi de 1948

A. LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Plusieurs durées sont possibles :

- **contrat de six ans** : il est obligatoire lorsque le bailleur est une personne morale (société immobilière, société d'assurance, mutuelle, banque, etc.).

- **contrat de trois ans** : il est réservé aux bailleurs personnes physiques, qui peuvent, bien sûr, conclure également des contrats plus longs.

- **contrat de courte durée** : quand un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le logement pour des raisons

professionnelles ou familiales, le contrat peut être de moins de trois ans, mais au minimum de un an. Les raisons et l'événement invoqués doivent être mentionnés dans le contrat : il peut s'agir d'un retour en France d'un bailleur établi à l'étranger, du mariage prochain d'un des enfants, etc.

Deux mois avant le terme du contrat, le bailleur doit confirmer la réalisation de l'événement (et le locataire devra partir). Il peut également proposer (mais une fois seulement) le report du terme. Mais si l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat est réputé être de trois ans.

B. EN COURS DE CONTRAT

1) Le locataire peut donner congé

Il peut le faire à tout moment, en adressant un congé à son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Il n'a pas à indiquer la raison de son départ, sauf s'il entend bénéficier d'un préavis réduit de trois à un mois (voir D. Le préavis).

2) Le bailleur ne peut pas donner congé, sauf faute du locataire

En cours de contrat, et quelle que soit sa durée, le bailleur ne peut donner congé ni pour habiter, ni pour vendre, ni pour un autre motif étranger au locataire.

Mais, si le locataire ne respecte pas ses engagements, le bailleur peut :

● **Soit faire jouer la clause résolutoire**

Cette clause, qui figure dans tous les contrats de location, prévoit qu'en cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le contrat est résilié automatiquement. Mais cette résiliation est obligatoirement précédée d'un commandement de payer délivré par huissier, suivi d'un délai de deux mois au cours duquel le locataire soit paye sa dette (et le bail ne sera pas résilié), soit demande des délais de paiement au juge d'instance (et la clause résolutoire sera suspendue).

La clause résolutoire peut également jouer pour défaut d'assurance, mais le locataire ne dispose alors que d'un mois à compter du commandement d'huissier pour régulariser la situation.

● **Soit demander au tribunal la résiliation du contrat**

Cette procédure est obligatoire lorsque la faute reprochée au locataire est autre que le non-paiement du loyer ou des charges, ou le défaut d'assurance. C'est le juge qui apprécie alors la gravité de la faute pour décider si elle justifie la résiliation du contrat.

C. EN FIN DE CONTRAT

Trois solutions sont envisageables :

1) Le bailleur propose le renouvellement du contrat moyennant une réévaluation du loyer

Il ne peut le faire que si le loyer est manifestement sous-évalué. Le loyer qu'il propose doit alors être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Pour être valable, cette proposition doit être faite au moins six mois avant le terme du contrat et reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17 de la loi. C'est cet article qui organise les conditions suivant lesquelles un loyer peut être réévalué et les recours possibles du locataire, en cas de désaccord. La durée du contrat renouvelé sera obligatoirement de trois ans, au minimum, si le bailleur est une personne physique, et de six ans s'il s'agit d'une personne morale.

À noter : dès lors que le bailleur a fait une proposition de renouvellement avec réévaluation du loyer, il ne peut plus donner congé, même s'il est encore dans les délais pour le faire.

2) Le bailleur donne congé

Le congé doit obligatoirement être fondé sur l'un des trois motifs suivants :

● Le bailleur reprend le logement pour l'habiter lui-même ou le faire occuper par un proche : son conjoint ou concubin notoire depuis un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin. Le congé doit alors indiquer, à peine de nullité, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

● Le bailleur décide de mettre en vente le logement libre de tout occupant. Le congé, à peine de nullité, doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée : il vaut offre de vente au profit du locataire pendant les deux premiers mois du préavis. Le congé reproduit également (et toujours à peine de nullité) les dispositions de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, qui organise ce droit de préemption du locataire.

● Le bailleur invoque un « motif légitime et sérieux » de s'opposer au renouvellement du contrat. La loi est volontairement imprécise et laisse le soin au juge, en cas de litige, d'apprécier si le motif invoqué dans le congé est suffisamment sérieux pour entraîner le départ du locataire. Lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-dix ans et que ses ressources sont inférieures à une fois et demie le SMIC, son bailleur ne peut lui donner congé (pour l'un ou l'autre de ces motifs) sans lui proposer un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans un rayon géographique restreint. Mais le locataire âgé ne bénéficie pas de cette protection particulière si son bailleur est lui-même âgé de plus de soixante ans ou que ses ressources sont inférieures à une fois et demie le SMIC.

3) Le contrat est tacitement reconduit

Si le bailleur ne fait parvenir (dans les délais) ni congé ni proposition de renouvellement moyennant un nouveau loyer, et si le locataire ne donne pas congé, le contrat est tacitement reconduit aux mêmes conditions, pour un loyer identique et pour une durée au moins égale à trois ans, si le bailleur est une personne physique, six ans si c'est une personne morale.

D. LE PRÉAVIS

Lorsque c'est le bailleur qui donne congé, le préavis est de six mois. Quand c'est le locataire, il est normalement de trois mois, mais il peut être réduit à un mois dans cinq hypothèses : en cas de mutation professionnelle (sollicitée ou imposée), en cas de perte d'emploi (mais non de démission volontaire), de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, lorsque le locataire est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un

changement de domicile, et enfin, lorsqu'il est titulaire du RMI. Pendant la durée du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a réellement occupé les lieux si le congé émane du bailleur, et jusqu'à relocation si c'est lui qui donne congé. Le préavis se décompte du jour de la réception du congé.

II - LES LOGEMENTS RÉGLEMENTÉS

A. LES LOGEMENTS SOUMIS À LA LOI DE 1948 ET LES HLM

La réglementation est identique pour ces deux catégories de location : elle résulte des articles 4 à 25 de la loi de 1948.

La durée du contrat initial est librement fixée dans l'engagement de location. Mais, à l'expiration du contrat, le locataire

bénéficie du droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire d'un droit à occuper le logement sans limitation de durée. Toutefois, le bailleur peut mettre fin à ce droit au maintien dans les lieux dans plusieurs circonstances :

- En cas de réalisation de travaux, autorisés par l'administration, rendant le logement inhabitable.
- En cas de reprise du logement par le bailleur pour y habiter lui-même ou y loger un ascendant ou un descendant (cette disposition n'est bien évidemment pas applicable aux HLM).
Dans un cas comme dans l'autre, le bailleur devra proposer à ses locataires un autre logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités financières et situé dans le même arrondissement ou un arrondissement limitrophe, dans la même commune ou une commune limitrophe.
- Si le locataire ne remplit plus les conditions d'occupation du logement : soit qu'il n'y demeure pas au minimum huit

mois par an, soit que son logement est devenu trop grand pour ses besoins familiaux et qu'il comporte plus de trois pièces pour une personne seule, quatre pièces pour deux personnes...

- Si le locataire ne respecte pas ses engagements. Mais, ici, le statut du locataire loi de 1948 ou HLM ne diffère pas de celui du locataire de droit commun.

À noter que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives à la durée et au décompte du préavis sont applicables aux HLM, mais non aux logements loi de 1948.

B. LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS DANS LE CADRE DE L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

Leur régime ne diffère de celui des logements de droit commun que sur deux points :

- La durée du contrat initial et des renouvellements est de trois ans, même si le bailleur est une personne morale. La durée du premier contrat peut être plus courte si le précé-

dant locataire a quitté le logement en cours de période triennale.

- En cours de contrat, comme à l'échéance, le bailleur peut donner congé qu'en cas de faute du locataire.

Marie Odile Thiry-Duarte