



LE BAIL / NATURE, DURÉE, CONGÉS, CLAUSES ILLICITES

Bail Loi 89

La loi du 6 juillet 1989 impose la rédaction d'un bail écrit signé par le propriétaire et le locataire. La durée minimale du bail est de **trois ans**, si le propriétaire est un particulier, de six ans, si le propriétaire est une personne morale (par exemple une société ou une compagnie d'assurance). Dans le parc HLM, la durée d'un bail est d'un an.

Bail meublé

La durée de la location est d'un an.

Un bail ou une location, même verbal est un contrat qui vous donne des droits.

A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire. Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.

Bail Loi 48

Le locataire d'un logement soumis à la loi de 1948 qui remplit ses obligations (paiement du loyer et des charges), bénéficie d'un droit au maintien dans le logement sans limitation de durée.

Le propriétaire peut donner congé au locataire :

- » pour occuper lui-même le logement,
- » pour y loger son conjoint, la personne avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité (PACS), ses ascendants ou descendants,
- » pour y faire des travaux.

Attention ! le droit de reprise ne peut être exercé au profit d'un propriétaire âgé de moins de 65 ans contre un locataire dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, qui, à la date du congé, est âgé de plus de 70 ans et occupe effectivement les lieux.

Le propriétaire qui effectue des travaux dans le logement, sans donner congé au locataire, peut exercer une augmentation de loyer tout en maintenant la bail Loi de 1948 ou proposer un bail de sortie de Loi 1948.

Vous êtes locataire d'un logement soumis à la Loi de 1948 et votre propriétaire vous donne congé ou augmente votre loyer, renseignez-vous auprès d'associations spécialisées (ADIL, Alpil, Cllaj, AVDL, etc)

Congés

Tout contrat de bail, quelle que soit sa nature est reconduit tacitement pour la même durée, sauf en cas de congés. Le congé peut être alors donné par vous, locataire, ou par le propriétaire.

> Congé donné par le locataire

- » Le congé est de 3 mois avant la date prévue de votre départ, par lettre recommandée avec accusé de réception.
- » Le délai de préavis peut être réduit de 3 à 1 mois en cas de mutation professionnelle / de changement de situation vis-à-vis de l'emploi (perte d'emploi, fin de CDD non reconduit, retour à l'emploi) / locataire de plus de 60 ans qui doit partir pour raisons de santé, bénéficiaires du RMI-RSA
- » Le délai de préavis est de 1 mois avant la date prévue de votre départ dans le cas d'un bail meublé.

> Congé donné par le propriétaire

Le propriétaire vous demande de partir...il ne peut le faire qu'à la fin du bail ou de chaque période de renouvellement. Il doit vous prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par huissier, **6 mois à l'avance, en motivant obligatoirement un motif du congé.**

3 motifs seulement sont valables :

- **la vente de l'appartement** (le propriétaire doit obligatoirement vous faire la proposition d'achat de l'appartement avant la mise en vente)
- **la reprise de l'appartement pour y habiter** (lui-même, ses parents, son conjoint ou ses enfants)
- **d'autres motifs sérieux et légitimes**

- » Si le congé n'a pas été donné 6 mois avant la fin du bail, votre bail est automatiquement renouvelé pour une durée de 3 ans
- » Si le congé est valable et que vous n'avez pas quitté les lieux après la fin du délai, le propriétaire peut alors engager une procédure d'expulsion contre vous, après avoir fait valider son congé par le tribunal.

Votre propriétaire vous donne congé, consultez une association spécialisée : l'ADIL, l'Alpil, le Cllaj, l'AVDL,... OU Venez faire vérifier votre congé...aux permanences APPEL de Lyon ou Villeurbanne !

Clauses illicites

> Clauses facultatives

Propriétaire et locataire peuvent convenir de clauses facultatives. Elles ne doivent pas être contraires à la loi. Par exemple, le bail peut comporter une durée de location plus longue que la durée minimum légale. Le propriétaire peut exiger qu'un tiers (membre de la famille, employeur ...) se porte caution pour garantir le paiement des loyers et charges.

> Clauses illicites

Certaines clauses sont interdites. **Même si elles figurent dans le contrat, elles sont nulles c'est-à-dire qu'elles ne sont pas valables** ; c'est notamment le cas de toute clause qui ...

- » impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus du dépôt de garantie, du mois de loyer payé d'avance et de la moitié de la rémunération du professionnel intervenu dans la transaction,
- » oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables,
- » impose au locataire la souscription d'une assurance habitation après d'une compagnie choisie par le propriétaire,
- » impose comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique,
- » prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties

communes de l'immeuble,

- » prévoit la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs,
- » interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,
- » interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- » fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance,
- » prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement,
- » prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans si le bailleur est une personne physique et 6 ans si le bailleur est une personne morale (société, compagnie d'assurance).