

La résiliation par le locataire

La procédure décrite ici ne s'applique qu'aux baux régis par la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994. C'est-à-dire aux locations consenties aux personnes physiques à usage d'habitation principale ou mixte (professionnelle et habitation principale).

Principe général

Alors que le propriétaire ne peut donner congé que dans certains cas précis, le locataire peut résilier son bail à tout moment sans avoir à motiver sa décision.

Le congé doit être donné par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception. Il doit être donné par les deux conjoints si le logement est occupé par un couple marié ou par les deux concubins s'ils sont signataires d'un Pacs.

Le préavis

Le locataire peut donner congé à tout moment en cours de bail avec un préavis de trois mois, jour pour jour.

Une fois donné le congé, le locataire ne peut revenir sur sa décision qu'avec l'accord du propriétaire. S'il reste dans les lieux après l'expiration du préavis, il peut faire légalement l'objet d'une expulsion.

Dans certains cas, le préavis est réduit à un mois.

1. Quand le locataire perd involontairement son emploi, c'est-à-dire essentiellement quand il fait l'objet d'un licenciement.

Ce cas exclut donc les changements d'activité professionnelle volontaires, les départs en retraite, les démissions. Un récent arrêt de la Cour de cassation a accordé le préavis réduit pour les fins de CDD (8/12/99) alors que ce cas était jusqu'à présent exclu.

Ce droit au préavis réduit n'est pas accordé non plus aux non-salariés qui renoncent à leur activité (Cour de cassation, 16/3/94).

2. Quand le locataire fait l'objet d'une mutation professionnelle (ce qui ne concerne, là encore, que les salariés).

Aucune condition d'éloignement n'est exigée. De même, la mutation peut parfaitement avoir été demandée par le salarié lui-même.

3. Quand le locataire trouve un premier emploi ou retrouve un emploi à la suite d'une perte d'emploi.

4. Quand le locataire est titulaire du RMI.

Il doit bénéficier officiellement de cette allocation. Il ne s'agit donc pas d'une simple condition de ressources.

5. Quand le locataire est âgé de plus de 60 ans et que son état de santé exige un déménagement rapide.

Les conjoints et les concubins signataires d'un Pacs étant légalement cotitulaires du bail, il suffit que l'un d'eux réponde aux conditions ci-dessus pour que le préavis soit réduit à un mois.

Le droit de visite

Pour trouver un nouveau locataire, le bailleur doit avoir naturellement accès au logement. Les conditions de cet accès sont fixées par le bail, dans la limite de deux heures par jour, hors dimanches et jours fériés. Le propriétaire doit avoir l'autorisation du locataire pour entrer dans les lieux en son absence.

Le paiement du loyer

Le locataire doit payer le loyer jusqu'à la fin du préavis, jour pour jour, même s'il quitte les lieux avant cette date.

Les cotitulaires du bail, notamment le conjoint, sont tenus au paiement solidaire du loyer.

L'état des lieux

Un état des lieux de sortie doit être réalisé avant la remise des clefs. En principe, le locataire doit avoir effectué toutes les réparations qui lui incombent et rendre les lieux en bon état. Pour éviter les litiges, il a donc intérêt à effectuer lui-même le nettoyage des sols et murs. Les dégradations éventuelles sont à la charge du locataire mais pas les conséquences de la vétusté.

Exemple : un bailleur ne peut donc mettre à la charge du locataire le remplacement d'une moquette dans un logement loué depuis une quinzaine d'années. Mais le locataire peut supporter une partie des frais si la moquette est tâchée ou trouée. Les éventuels litiges sont tranchés devant le tribunal d'instance.

Le dépôt de garantie

Le locataire doit récupérer le dépôt de garantie dans le délai maximal de deux mois après la remise des clefs. Au-delà de ce délai, les sommes portent intérêt au taux de 2,11% (taux légal en 2006).

Le propriétaire peut prélever sur le dépôt de garantie les frais de remise en état à la charge du locataire et les sommes qu'il n'a pas payées (loyer en retard, etc.).

Le bailleur peut demander un justificatif de paiement de la taxe d'habitation dans la mesure où il est solidairement responsable du paiement de cette taxe.

Le locataire ne doit jamais refuser de payer les deux derniers mois en laissant le dépôt de

garantie entre les mains du bailleur. En cas de litiges, il doit saisir le tribunal d'instance, qui pourra, par exemple, ordonner une expertise des lieux pour évaluer les frais de remise en état.