

Les litiges propriétaire-locataire

Principes généraux

En principe, les litiges concernant les baux d'habitation sont du ressort du tribunal d'instance.

1. Le demandeur et/ou son huissier se renseignent sur les dates des prochaines audiences.
2. Le demandeur rédige ou fait rédiger une assignation qui doit être délivrée par huissier à la partie adverse au moins quinze jours avant la date de l'audience.
3. Une copie de cette requête doit être communiquée au greffe du tribunal au moins huit jours avant l'audience.
4. Avant l'audience, le juge peut demander des informations complémentaires.

- **Il s'agit du tribunal du lieu où est situé le logement.**
- **L'intervention d'un avocat n'étant pas obligatoire, vous pouvez rédiger seul l'assignation. Mais mieux vaut s'adresser à un professionnel (éventuellement à l'huissier) pour rédiger cet acte qui doit être très argumenté.**
- **En cas d'urgence (travaux, etc.), le demandeur peut délivrer une assignation en référé qui permettra au juge de rendre une décision rapide mais provisoire.**

Les parties doivent auparavant saisir la commission départementale de conciliation quand le litige porte sur le montant du loyer, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges et réparations locatives. (Cf. plus loin, la procédure sur le montant du loyer).

Procédures simplifiées

L'une des parties convoque l'autre devant le juge pour une tentative préalable de conciliation. En cas d'accord, le procès-verbal dressé par le juge possède la même valeur qu'un jugement.

- **Dans la pratique, le demandeur remplit un formulaire au greffe. La date de conciliation sera communiquée aux parties dans le délai de quinze jours à un mois après la demande.**
- **En cas de désaccord sur place, les parties peuvent convenir de faire juger immédiatement l'affaire.**
- **La partie adverse n'est pas tenue de se rendre à cette audience de conciliation. Si c'est le cas, le demandeur doit enclencher la procédure ordinaire ou l'une des procédures simplifiées.**

La saisine simplifiée

Dans cette procédure contradictoire, le demandeur n'a pas besoin de délivrer une assignation : il suffit d'une lettre déposée au greffe. Il pourra ensuite exposer ses arguments oralement, lors de l'audience.

Ne sont concernés que les litiges inférieurs à 7600 €.

L'injonction de faire

C'est un moyen d'obliger son "adversaire" à exécuter ses engagements (réparations, travaux, etc.).

1. Le demandeur doit remplir avec soin le formulaire retiré auprès du greffe et préciser l'objet de sa demande.
 2. Une fois reçue cette requête, le greffe transmettra le dossier au juge qui appréciera le bien-fondé de la demande.
 3. Celui-ci peut alors rendre une ordonnance d'injonction de faire (avec délais et conditions d'exécution) transmise aux deux parties par lettre recommandée.
- Cette décision n'est pas susceptible de recours. Mais en cas de rejet de sa demande, le demandeur peut toutefois engager une procédure ordinaire.

L'injonction de payer

Selon une procédure identique, le demandeur peut obliger la partie adverse à payer les sommes qui lui sont dues.

- Pour obtenir des dommages-intérêts, il faut engager une procédure contradictoire (ordinaire ou saisine simplifiée).
- Si le demandeur obtient gain de cause, il doit signifier le jugement par huissier dans les six mois à la partie adverse. Celle-ci peut la contester dans le mois qui suit, ce qui entraînera la convocation des deux parties devant le juge.

Résiliation du bail

En principe, la résiliation du bail en cours ne peut être prononcée que pour non-paiement des loyers et la quasi-totalité des baux comporte une clause en ce sens.

1. Le bailleur délivre un commandement de payer par huissier.
 2. Le locataire a deux mois pour payer les sommes dues. Il peut aussi solliciter des délais de paiement auprès du juge.
 3. Si le locataire ne régularise pas sa situation et n'obtient pas non plus de délais de paiement, le propriétaire doit engager une procédure en justice pour résilier le bail.
 4. Une fois le jugement rendu, il devra engager une procédure de saisie et/ou d'expulsion. L'expulsion peut être ordonnée deux mois après l'envoi du commandement de quitter les lieux.
- Après deux refus d'expulsion par le préfet, le propriétaire peut engager une demande d'indemnisation devant le tribunal administratif.

Montant du loyer

Si le loyer est sous-évalué, le propriétaire peut envoyer au locataire une proposition d'augmentation six mois avant la fin du bail en cours. Celui-ci doit donner son accord dans les deux mois qui suivent la réception de la proposition.

1. En cas de désaccord (ou de non-réponse du locataire), le litige doit d'abord être porté devant la commission départementale de conciliation (à la préfecture) qui peut être saisie par les deux parties par simple lettre argumentée.
2. La commission convoque les parties et rend un avis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.
3. En cas de désaccord total ou partiel, cet avis, comportant la position de la commission, est envoyé aux deux parties.
4. Si les deux parties ne s'entendent toujours pas sur le montant du nouveau loyer, l'une d'elles doit saisir le tribunal d'instance pour une procédure ordinaire.

Dans tous les cas, l'accord doit être conclu ou le juge doit être saisi avant le terme du bail en cours. Faute de quoi, il est automatiquement renouvelé.

- C'est donc le propriétaire qui a intérêt à enclencher rapidement toutes les étapes de la procédure.