

Location d'un appartement



Nous décrirons ici les règles de base de la location d'un appartement, des augmentations de loyer, de résiliation du bail et de transfert du bail. Nous vous expliquerons comment vous pouvez vous défendre et qui vous aidera à le faire.

Nous fournissons parfois une référence aux dispositions du Code civil (loi n° 89/2012 Coll.). Sa version actuelle peut être consultée, par exemple, à l'adresse suivante: [Zákony pro lidi](#) (Les lois pour tous).

Les brochures du Médiateur sont disponibles à l'adresse suivante: , à la rubrique [Nevím si rady se svou životní situací](#) (Je ne sais pas quoi faire dans ma situation).



Le contrat de bail doit-il être établi par écrit? [Article 2237]

Oui, mais si vous l'avez convenu oralement, le **bailleur ne peut contester la validité** du contrat en raison du non-respect de la forme écrite. La nullité peut être invoquée par les locataires, mais uniquement en cas de déménagement.



L'espace loué doit-il faire l'objet d'une autorisation d'utilisation à des fins résidentielles? [Article 2236]

Cela n'est pas obligatoire. Le bailleur peut également convenir avec le locataire de la location d'un local non résidentiel. Les règles régissant la location des espaces de locaux résidentiels s'appliqueront aussi dans ce cas. Le bailleur ne peut pas remettre en cause la validité du contrat. Si les locaux ne sont pas légalement adaptés à l'occupation et à l'habitation, le locataire peut résilier le bail sans préavis en vertu de l'article 2232.



Un parent ou un ami peut-il emménager avec moi? [Article 2272]

Les personnes dites **proches** (parents en ligne directe, frère ou sœur, conjoint ou partenaire enregistré, ainsi que les personnes avec lesquelles vous entretenez un lien similaire et dont vous ressentiriez le préjudice comme un préjudice personnel; article 22) peuvent emménager avec vous **sans l'accord** du propriétaire. Pour ce qui est des **autres** personnes, le bailleur peut stipuler dans le contrat de bail que vous avez besoin de son **accord** pour qu'elles emménagent avec vous.

Toutefois, le bailleur peut exiger que le nombre de personnes logeant dans l'appartement corresponde à **la taille de l'appartement** et n'empêche pas l'usage correct de l'appartement ainsi qu'une vie dans des conditions de salubrité. Dans le cas contraire, **il peut interdire l'arrivée d'un autre** membre du ménage.



Le locataire peut-il résilier le bail?

Oui. Un bail à **durée indéterminée** peut être résilié pour n'importe quelle raison, y compris sans motif [article 2231].

Un bail à **durée déterminée** peut être résilié par le locataire si les circonstances dans lesquelles il a conclu le contrat changent de telle sorte que l'on ne peut raisonnablement exiger de lui qu'il poursuive la location [article 2287].

Dans les deux cas, le délai de préavis est de trois mois et court à compter du premier jour du mois civil suivant la réception du préavis.

Le locataire peut aussi **résilier avec effet immédiat** (sans délai de préavis) si le bailleur fait preuve d'un manquement particulièrement grave à ses obligations ou si l'appartement devient inutilisable [articles 2266, 2268, 2227 et 2232].



Quand et de quelle manière le bailleur peut-il résilier le bail? [Article 2288]

Le propriétaire peut résilier le bail pour une durée **déterminée** et **indéterminée**, moyennant un **préavis de trois mois**, si:

- le locataire **manque de façon manifeste aux obligations qui lui incombent** en vertu du contrat de bail;
- le locataire est **condamné pour une infraction pénale intentionnelle** commise à l'encontre du propriétaire, d'un membre de son ménage, d'une personne résidant dans le logement, ou à l'encontre de la propriété d'autrui située dans ce logement;
- l'appartement doit être libéré, car, pour des raisons d'intérêt général, l'appartement ou la maison doit faire l'objet d'actions **empêchant son utilisation**; ou
- il existe **une autre raison impérieuse similaire** de mettre fin au bail.

Le bailleur peut également mettre fin au bail pour une durée **indéterminée**, moyennant un **préavis de trois mois** si:

- **l'appartement doit être utilisé par lui-même, ou son conjoint** ayant l'intention de quitter le foyer familial en cas de demande de divorce, ou si le mariage a déjà été dissous;
- le bailleur a besoin de l'appartement pour un **parent** ou pour un parent de son conjoint en ligne directe ou en ligne collatérale au deuxième degré (frère/sœur).

La résiliation doit se faire sous forme **écrite** et **parvenir à l'autre partie**. Le délai de préavis court à partir du premier jour du mois civil suivant la réception du préavis.

La lettre de préavis doit contenir un **motif de résiliation**, sans quoi elle n'est pas valable, ou est nulle et non avenue (comme si elle n'avait pas existé).

Le bailleur est tenu d'informer le locataire **de son droit** de s'opposer à la résiliation et, en particulier, de son droit **de demander à un tribunal de contrôler la validité de la celle-ci** dans un délai de deux mois à compter de la signification du préavis. À défaut, la résiliation **est nulle et non avenue**.



Le bailleur peut-il procéder à une résiliation avec effet immédiat? [Article 2291]

Le bailleur peut **résilier sans préavis** et demander au locataire de **déménager** au plus tard un mois après la mise en demeure si le locataire manque à ses obligations de manière particulièrement grave (il n'a pas payé son loyer pendant 3 mois, endommage l'appartement ou la maison, etc.).

Avant de le faire, il est toutefois tenu de mettre le locataire en demeure de mettre fin à ses agissements ou de remédier à la situation illégale.

Si la résiliation n'a **pas été précédée** d'une lettre de mise en demeure, ou en l'absence **d'un motif** de résiliation, cette résiliation n'est pas prise en compte, et est traitée comme si elle n'avait pas existé (elle est nulle et non avenue).



Puis-je/dois-je me défendre en cas de résiliation? [Article 2290]

Oui, dans un délai de deux mois à compter de la réception du préavis, vous pouvez **demandeur au tribunal d'examiner si la celui-ci est justifié** (motivé). La juridiction doit recevoir la demande dans le délai imparti; il ne suffit pas de l'envoyer.

Si **vous n'introduisez pas de recours, vous ne pourrez pas contester ultérieurement le motif allégué de la résiliation** (la résiliation sera valable). N'attendez donc pas que le propriétaire intente une action en expulsion, car il sera trop tard.

Toutefois, vous n'êtes pas tenu d'intenter un recours dans ce délai si le préavis n'est pas valable ou s'il est nul et non venu (s'il n'a pas été présenté sous forme écrite, s'il ne contenait pas le motif de la résiliation ou l'information relative au droit de recours). Le tribunal reconnaîtra également ces vices de forme dans le cadre de la procédure d'expulsion que le bailleur doit engager si le locataire ne déménage pas.



Dois-je payer le loyer pendant une procédure judiciaire pour résiliation abusive?

Oui. Et vous devez également satisfaire à d'autres obligations en matière de location (payer des acomptes pour les services, etc.).



Comment le montant du loyer est-il déterminé? Le bailleur peut-il augmenter le loyer? [à partir de l'article 2246]

Le propriétaire et le locataire se mettent d'accord sur le montant du loyer. Ils peuvent également convenir d'augmentations annuelles.

Si les deux parties ne sont pas **convenues** d'une augmentation, ou si elles ne l'ont pas expressément exclue, **le bailleur peut proposer une augmentation** du loyer jusqu'à concurrence du montant du loyer comparable usuel dans la localité. Il est habilité à le faire au plus tôt 12 mois après la dernière augmentation, l'augmentation sur 3 ans ne pouvant dépasser 20 %.

Si le locataire accepte l'augmentation, il en informera le bailleur par écrit (dans un délai de deux mois) et commencera à payer le nouveau loyer à partir du troisième mois civil suivant la réception de la proposition.

Si le locataire ne **donne pas son accord** dans un délai de deux mois, le bailleur peut, au plus tard dans un délai supplémentaire de trois mois, introduire une **action en justice pour déterminer le loyer** jusqu'à concurrence du montant usuel pour le lieu et la date donnés, à compter de l'introduction de ladite action.



Le bailleur peut-il augmenter le loyer après des travaux de rénovation? [Article 2250]

Si les rénovations améliorent les conditions de logement, il est en droit d'augmenter le loyer **de 10 % des coûts effectivement engagés annuellement**, à condition **de recevoir l'accord** d'au moins deux tiers des locataires.

En l'absence d'accord, il peut augmenter le loyer **de 3,5 % des coûts effectivement engagés annuellement**.



Je paie des avances pour des prestations services, puis-je consulter les documents de facturation?

Sauf convention contraire avec le bailleur, le locataire est tenu de payer des acomptes pour les prestations de services liées au logement. Par exemple, afin de **régler une somme forfaitaire** pour la prestation de services, qui ne sera pas facturée.

Dans le cas contraire, le bailleur doit **facturer les acomptes dans les quatre mois** suivant la fin de la période de facturation et, si le locataire le demande, permettre à ce dernier, dans un délai de cinq mois, **de consulter** les documents de facturation (pour prouver les coûts encourus pour les services) et de faire des copies de ces documents. Tout paiement insuffisant ou excédentaire est payable, comme convenu, au plus tard quatre mois après réception de la facture.

Des informations détaillées sont disponibles dans la brochure [Rozúčtování nákladů](#) (Répartition des coûts).



Qu'est-ce que la garantie (caution)? Quel est son montant? Comment est-elle restituée? [§ 2254]

Lors de la conclusion du contrat de bail, il peut être convenu que le locataire donne au bailleur **une garantie financière** en gage du paiement de son loyer et du respect de ses autres obligations. Celle-ci ne peut dépasser **trois fois le loyer mensuel**.

A la fin du bail, le bailleur **restituera le dépôt de garantie** au locataire, déduction faite des dettes éventuelles. Le preneur a droit à des **intérêts** sur la garantie au moins au taux légal à compter de la date de sa constitution. Toutefois, la loi n'en fixe pas le taux. Même si l'on peut utiliser les statistiques de la CNB sur les taux d'intérêt des prêts bancaires aux ménages, il est préférable de convenir d'un taux d'intérêt annuel fixe. L'accord ne peut pas exclure le droit du locataire à un intérêt ou convenir d'un intérêt symbolique (insignifiant).



Un locataire peut-il sous-louer un appartement? [Articles 2274 à 2278]

Pour autant que le locataire **réside toujours** dans l'appartement, il peut sous-louer **une partie de l'appartement** sans le consentement du bailleur. Les propriétaires doivent déclarer que le nombre de personnes présentes dans l'appartement a augmenté.

Si un locataire **ne vit pas dans l'appartement** ou souhaite sous-louer **l'ensemble de l'appartement**, il doit obtenir **l'accord écrit** du propriétaire.

Le propriétaire n'a aucun lien juridique avec le sous-locataire. La sous-location prend fin avec le bail.



Absence prolongée du locataire du logement [article 2269]

Si le locataire sait qu'il ne se trouvera pas dans l'appartement **pendant plus de deux mois** et que l'appartement sera **difficile d'accès** pendant cette période, il doit en informer le propriétaire en temps utile et indiquer la personne qui donnera accès à l'appartement en cas de nécessité absolue. S'il ne le fait pas, le bailleur peut faire ouvrir l'appartement si nécessaire.



Décès du locataire - Transfert du bail? [Articles 2279 à 2284]

Lorsqu'un locataire décède, **le bail est transmis** à ceux qui vivaient dans le même ménage que lui, à moins qu'ils ne disposent de leur propre appartement. Le bail n'est transmis à des personnes autres que le conjoint, le partenaire, le parent, le frère ou la sœur, le gendre, la belle-fille, l'enfant ou le petit-enfant que si le propriétaire a donné son consentement explicite.

Un tel bail **expire au plus tard deux ans après le transfert**, sauf en ce qui concerne les locataires âgés de plus de 70 ans. Pour les locataires de moins de 18 ans (au moment du transfert), le bail prend fin à la date de leur 20^e anniversaire, sauf convention contraire avec le bailleur.

La personne à qui le bail a été transmis peut **mettre fin immédiatement à son bail** par notification écrite au bailleur au plus tard **un mois après le décès du locataire**.



Puis-je bénéficier d'allocations de logement?

Oui. Voir, pour plus de détails, les brochures [Příspěvek na bydlení](#) (Allocation de logement) et [Doplatek na bydlení](#) (Paiement complémentaire pour le logement).



Le Médiateur peut-il m'aider à résoudre mes problèmes locatifs?

Non, à moins qu'il ne s'agisse d'une discrimination. Il ne peut pas intervenir, même si l'appartement est loué par la municipalité. Ces litiges de droit privé relèvent de la compétence exclusive du tribunal.

Pour de plus amples informations, voir les brochures [Médiateur](#), [Obce](#) (Municipalités), [Tribunaux](#) (Soudy) et [Discriminace](#) (Discrimination).



Qui m'aidera dans ce cas?

Si vous ne parvenez pas à un accord, vous devrez **saisir un tribunal**. Pour obtenir des conseils juridiques ou une représentation en justice, veuillez contacter un **avocat**. Des informations de base peuvent également être obtenues auprès d'un **bureau de conseil civique**, ou de l'**Association des locataires de République tchèque** dans les régions. Pour en savoir plus, consultez les brochures [Právní pomoc](#) (Aide juridique) et [Občanské poradny](#) (Bureaux de conseil civiques).