



CNAFC CONSOMMATEURS

Entraide et vie quotidienne des familles
Informier - Conseiller – Concilier

Renouvellement de bail (hors logement social) Un calendrier précis à respecter

Pourquoi cette fiche.

Les procédures de renouvellement de bail locatif d'un logement sont très précises et sont définies par la loi et la jurisprudence. Outre des règles de forme, le respect d'un calendrier précis est essentiel pour les deux parties. Il est jalonné par des dates formant des butoirs juridiques, entre lesquelles les deux parties (bailleur et locataire) peuvent trouver une solution amiable. Toutefois, le bailleur est beaucoup plus engagé que le locataire, puisque son intérêt est d'être à l'origine des actions.

Cette fiche a pour objet d'informer bailleurs et locataires des points importants en matière de calendrier, qui vient d'être précisé par la Cour de Cassation (décembre 2006).

Le respect de ce calendrier concerne essentiellement le bailleur. En effet, il risque que le bail soit reconduit par tacite reconduction aux conditions antérieures. Le locataire bénéficie en général des erreurs de calendrier. Toutefois, il doit suivre le dossier pour juger du respect des règles et du calendrier ; il doit préparer ses arguments pour rencontrer la Commission de Conciliation et le juge.

Ces règles sont précisées par les textes (lois et décrets), la jurisprudence, et éclairées par les commentateurs ⁽¹⁾.

Le respect d'un calendrier précis est essentiel.

Toutes les opérations doivent s'effectuer dans un période de 6 mois entre la première lettre d'intention du bailleur, qui doit précéder cette période, et la date de fin du bail. Avant le début de la période, le locataire doit recevoir du bailleur une lettre recommandée avec avis de réception précisant ses intentions (loyer pour la période à venir). Ce dernier doit la recevoir avant la fin du 6^{ème} mois précédant la fin du bail.

Si aucun accord n'est trouvé, le juge doit être saisi par l'une des 2 parties avant la fin de ce bail (ensuite, le dossier sera traité en fonction de la charge du Tribunal). Cette saisine est en général faite par le bailleur. Le locataire doit être avisé de cette saisine du juge selon des formes juridiques précises (par huissier, le plus souvent).

Au cours de ces 6 mois, les parties peuvent soit se mettre d'accord sur la proposition initiale, soit conclure un accord.

Confédération Nationale des Associations Familiales Catholiques

Mouvement reconnu d'utilité publique

Agréée comme Organisation Nationale de Consommateurs depuis un arrêté ministériel du 9 octobre 1987

28 Place Saint-Georges, 75009 PARIS - Tél : 01 48 78 81 61 - Fax : 01 48 78 07 35 - E-mail : cnafc-conso@afc-france.org

Informations consommateurs : 01 48 78 81 11 - <http://conso.afc-france.org>

Dans cette période, l'une ou l'autre des parties (notamment le bailleur) doit saisir la Commission départementale de Conciliation pour rechercher une solution commune. Cette saisine est obligatoire, et le calendrier est fixé, pour que le juge soit saisi ensuite pour traiter le dossier.

Un exemple concret.

Soit un bail devant se terminer le 31 mai 2007.

* Le locataire doit recevoir la lettre initiale de notification du bailleur (LRAR ou huissier) avant le 30 novembre 2006 à 24h:00 (*6 mois avant la fin du bail*). Si cette date n'est pas respectée, le bail est renouvelé d'office aux mêmes conditions.

Le juge doit être saisi avant le 31 mai 2007 à 24:00. L'autre partie doit être avisée immédiatement selon les règles de procédure. Si cette date n'est pas respectée, le bail est reconduit d'office aux mêmes conditions.

* Jusqu'au 31 janvier 2007 (*4 mois avant la fin du bail*), les deux parties peuvent se mettre d'accord, notamment en validant l'offre (cet accord doit être matérialisé par un document probant).

* A partir du 1^{er} février 2007, une des parties (en principe le bailleur) peut saisir la Commission de Conciliation. Cette saisine doit intervenir au plus tard 2 mois avant le terme du bail (*31 mars 2007*). La Commission dispose en principe de 2 mois pour statuer. Elle doit disposer du temps nécessaire pour rendre son Avis avant la saisine du juge (il est donc souhaitable qu'elle soit saisie au plus tôt (*si possible, ici, dès début février, pour lui permettre de rendre un avis en avril*)).

Elle prend le dossier en charge, convoque les parties avec un délai de 15 jours, les réunit, et rédige un Avis qui leur est communiqué. (2).

* A défaut de conciliation, la partie concernée (en général le bailleur) peut saisir le juge (assignation et placement au greffe), mais avant l'expiration du bail (31 mai 2007).

La date de saisine de la Commission doit être telle que celle-ci dispose de 2 mois et puisse rendre un avis avant la saisine du juge.

D'autres points doivent être pris en compte :

Outre les délais, certaines formes sont à respecter. Notamment :

La lettre initiale du bailleur. Elle doit préciser les nouveaux loyers de la période à venir, les loyers de référence, et reprendre le texte de l'articles 17c de la loi.

Les loyers de référence doivent être représentatifs du voisinage. Ils doivent être au minimum de 3 (6 dans les grandes agglomérations), et 2/3 d'entre elles doivent comporter des adresses où il n'y a pas eu de changement de locataire depuis au moins 3 ans.

De son côté, le locataire doit s'informer et proposer des loyers de référence répondant aux mêmes critères (3), Il doit rassembler des arguments objectifs relatifs à l'immeuble, son entretien, le quartier, (photos, textes) etc. Ce dossier est important dans l'optique de la Commission de Conciliation, et devant le juge si cette étape devient nécessaire.

En région parisienne, des règles spécifiques de limitation des hausses de loyer.

Chaque année, vers le mois d'août, un décret précise les règles de limitation des hausses de loyer pour les 12 mois suivants (art 2-§1).

¹ Notamment :

- loi n° 89-462 du 6/07/1989 – art 17c (modifié par la loi n°2006-872 du 13/07/2006 art 48-III), art 19 (modifié par loi n°2000-1208 du 13/12/2000 art 188), art 20 (modifié par loi n°2006-872 du 13/07/2006 art 86 1°)

-
- décret n°2006-1049 du 23/08/2006 relatif à certains loyers dans l'agglomération parisienne en application de la loi n°89-462 du 8/07/1989.
 - décret 2001-653 du 19/07/2001 pour l'application de l'article ~~20~~ 17c de la loi n° 89-462
 - arrêt de Cour de Cassation du 13/12/2007 / Pourvoi 05-20761,
 - commentaire de François de La Vayssière / AJDI avril 2007 p.307.

² On estime que la Cour a souhaité que la Commission dispose du temps nécessaire prévu (2mois) pour rendre un Avis avant que le juge ne soit saisi en évitant les manœuvres dilatoires. Indirectement, on pourrait penser que la Commission doit impérativement rendre son Avis au plus tard à la fin de la période de 2 mois qui lui est attribuée, c'est-à-dire convoquer les parties à une date permettant de respecter ce calendrier.

³ Pour la région parisienne, voir l'OLAP, 21 rue Miollis 75015 Paris.