

Un locataire sans bail, mais qui paie ses loyers, ne peut pas être expulsé !

vendredi 31 mars 2023

@cni59-non commercial

Expulsion d'un locataire

Mes loyers sont payés.
Est-ce normal ?



- *Le propriétaire ne peut pas expulser un occupant s'il paye ses loyers même s'il n'a pas signé de contrat.*
- *Fournir des quittances de loyer et obtenir des régularisations de charges suffisent à prouver l'existence d'un bail.*

“La signature d'un bail écrit et signé par les deux parties (locataire et propriétaire) est nécessaire.”

La loi du 6 juillet 1989 qui régit la location de logement est claire. “Le fait de s'exonérer de cette obligation ne permet pas au bailleur d'être libre de gérer cette location comme il l'entend”, ajoute le texte. Or, la justice reconnaît de plus en plus souvent la validité d'un bail verbal entre le propriétaire et le locataire, comme le montre l'affaire suivante.

Le propriétaire d'un appartement saisit la justice pour obtenir l'expulsion d'un occupant sans titre. Quelques années plus tôt, il avait fourni à son ancien salarié un logement de fonction. L'homme en question a pris sa retraite depuis longtemps sans libérer les lieux et ne dispose plus d'aucun droit de demeurer en place : aucun accord ou bail n'a été

signé.

La tolérance valide l'occupation du logement

Or, explique la Cour de cassation, le comportement conciliant du propriétaire crée un cadre juridique. “L’occupant n’a pas de titre, mais l’attitude tolérante du propriétaire durant des années permet de conclure qu’il a accepté une novation, en l’espèce la transformation de l’ancienne convention d’occupation en bail d’habitation”, ajoutent les juges. En principe, la novation ne se présume pas, elle ne peut être que le résultat d’un nouveau contrat dûment signé. “Ce propriétaire ayant, durant des années, fourni des quittances de loyer, obtenu des régularisations de charges et des augmentations de loyer, il a prouvé qu’il avait accepté sans aucun doute la modification de la situation juridique et l’existence d’un bail verbal”, conclue la Cour.

La loi ne prévoit aucune sanction en l’absence de contrat de bail écrit : il suffit que le bailleur et le locataire donnent leur consentement mutuel sur le logement loué et le montant du loyer pour que le bail verbal soit valable. Attention, établir un contrat écrit permet de se couvrir en cas de litiges relatifs à la location. Si le bail oral est censé offrir les mêmes droits qu’un bail écrit, aucun document ne certifie la véracité des éléments établis au début de la location (montant du loyer, dépôt de garantie, préavis, etc.). Ce procédé fragilise sérieusement les droits du propriétaire et du locataire. Le propriétaire rencontrera des difficultés à réviser le loyer, par exemple, le montant de base ne pouvant être justifié. Il ne peut pas non plus demander la résiliation du bail en cas de non-respect d’une clause résolutoire (charges ou loyers impayés, défaut d’assurance, non-versement du dépôt de garantie) : celles-ci n’existent pas.

Source : Geoffrey LOPES avec AFP / TF1