

Le droit des baux d'habitation est à n'en pas douter, un des grands domaines du droit immobilier.

Comme beaucoup de secteurs du droit, le régime juridique des rapports locatifs a donné lieu à un empilement de textes législatifs et de décrets dans le maquis desquels il devient de plus en plus difficile d'évoluer et de se retrouver, tant pour les bailleurs, qu'ils soient bailleurs privés ou institutionnels, que pour les locataires.

Les contrats de location portant sur un logement ou locaux **à usage d'habitation**, sont par principe, régis par la loi du 6 juillet 1989.

Cette loi s'appliquera également, **aux locaux loués à usage mixte**, ce qui signifie que l'habitation est l'élément principal du bail mais qu'une superficie moindre, est affectée à un usage professionnel. C'est le cas être répandu du médecin qui par exemple, va pour un logement de cinq ou six pièces, en affecter deux à la salle d'attente ainsi qu'à la consultation.

Il doit être précisé que n'entrent pas dans le champ d'application de la loi, les résidences secondaires, ainsi que les logements de fonction.

La loi du 6 juillet 1989 concernera par ailleurs les places de stationnement, garages ou boxes loués en tant qu'accessoires au logement principal.

Notons enfin, fait marquant, que depuis la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, le dépôt de garantie est passé de deux mois à un mois de loyer hors charges, pour les logements vides.

Le Cabinet de Maître REVERT-CHERQUI a développé expérience et maîtrise des aspects principaux des rapports locatifs, de la naissance du contrat de bail jusqu'à son terme contractuel ou bien judiciaire, la liste qui suit n'étant pas exhaustive.

LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL :

- le champ d'application et les conditions d'application de la loi du 6 juillet 1989
- les locations partiellement soumises à la loi du 6 juillet 1989
- les obligations des parties au moment de la conclusion du bail
- le contenu du contrat de bail

L'EXÉCUTION DU CONTRAT DE BAIL :

- le paiement du loyer
- la répartition des dépenses et d'entretien
- les charges récupérables
- le régime juridique des travaux réalisés par le bailleur
- le régime juridique des travaux réalisés par le locataire
- les droits et obligations du bailleur
- les droits et obligations du locataire
- l'obligation du bailleur de mettre à disposition du locataire un logement décent

LA FIN DU BAIL :

- **Le congé :**

-le régime juridique du congé du locataire

le régime juridique du congé à l'initiative du bailleur

le congé frauduleux du bailleur

- **la mise en œuvre de la clause résolutoire du bail** *(procédure de référé)* :

principalement pour défaut de paiement des loyers et des charges

le manquement du locataire à ses obligations contractuelles expressément visées dans le bail

procédure d'expulsion (l'intervention du juge - l'obtention de délais par l'occupant - l'exécution de l'expulsion - le sort des meubles)

- **L'action en demande de résiliation judiciaire du bail pour faute** *(procédure devant le juge du fond)* :

manquement(s) du locataire dans l'exécution de ses obligations fondamentales *(obligations au paiement des loyers et charges - obligation de s'assurer)*

manquement du locataire dans la réalisation des travaux, en violation des obligations du contrat de bail

violation par le locataire des conditions d'occupation

- Le contentieux de la sortie de bail :

-la dégradation des lieux par le locataire

le contentieux de la récupération du dépôt de garantie du locataire

rétention abusive par le bailleur, du dépôt de garantie

LE CONTENTIEUX DE L'EXPULSION DES SQUATTERS :

-procédure devant le Tribunal d'Instance

exécution et suivi des opérations d'expulsion

CONTENTIEUX DE L'INDEMNISATION DES BAILLEURS, DANS L'HYPOTHÈSE D'UNE DÉFAILLANCE DANS L'OCTROI DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE, APRÈS

DÉCISION D'EXPULSION :

réclamation amiable

réclamation judiciaire