

MINISTERE DE LA JUSTICE
SERVICE DES AFFAIRES EUROPEENNES ET INTERNATIONALES
PARIS

REGIME JURIDIQUE DES BAUX D'HABITATION

Espagne

Étude à jour le 09 avril 2009



CNRS-JURISCOPE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. L'accès au bail	6
A. <i>Les qualités attendues du locataire</i>	6
B. <i>Les qualités requises du bailleur : la non-discrimination</i>	8
C. <i>Les qualités attendues du logement donné à bail</i>	8
II. L'économie du bail	10
A. <i>Le loyer</i>	10
1. Montant des loyers	10
2. Périodicité de paiement du loyer.....	11
3. Impayés de loyers et recours du bailleur.....	11
B. <i>La durée du bail</i>	12
1. Fixation de la durée initiale.....	12
2. La fin anticipée du bail	13
III. Le traitement des difficultés du bail (contentieux locatif)	15
A. <i>Le règlement des litiges</i>	15
1. Procédures contentieuses	15
2. Procédures non contentieuses	16
B. <i>L'expulsion locative</i>	17
1. Conditions d'une expulsion	17
2. Règles particulières de procédure et de délais	17

Introduction

L'article 47 de la Constitution ¹ espagnole (CE) prévoit que tout les « Espagnols ont droit à un logement digne et approprié. Les pouvoirs publics créent les conditions nécessaires pour rendre effectif ce droit notamment en réglementant l'usage des terres conformément à l'intérêt général pour empêcher la spéculation ». Ce droit au logement constitue l'une des priorités de la politique sociale et économique de l'État. Toutefois, la garantie constitutionnelle des citoyens à disposer d'un logement « digne et approprié » ne fait pas naître à leur profit un droit subjectif qu'ils pourraient mettre en œuvre notamment au moyen d'une action en justice. À plusieurs occasions, le Tribunal Constitutionnel a affirmé que le droit au logement consacré dans la Constitution est un objectif de valeur constitutionnelle que les pouvoirs publics doivent atteindre. On peut rappeler à cet égard les termes très explicites de la décision rendue en 2005² par ce Tribunal : « le droit au logement invite les pouvoirs publics à tout mettre en œuvre pour faciliter l'accès au logement dans des conditions économiques acceptables ». Les dispositions de l'article 47 ne s'adressent donc pas directement aux particuliers ; c'est aux pouvoirs publics d'édicter des normes pertinentes, susceptibles de rendre effectif le droit au logement. La loi sur les baux urbains, (*Ley de Arrendamientos Urbanos LAU*) du 24 novembre 1994³ est un exemple de concrétisation législative du droit au logement. Le Préambule de ladite loi proclame qu'elle vise à favoriser le marché de baux urbains considérés comme la pièce maîtresse de la politique du logement telle que définie dans l'article 47 de la Constitution.

Sur un plan plus pratique, la concrétisation de cet objectif à valeur constitutionnelle passe par l'instauration d'aides économiques directes (pour la construction de logements) ou indirectes (par exemple, l'adoption de mesures fiscales). Par ailleurs, les autorités publiques mettent en place des plans d'urbanisme et de logement pour encourager la pratique des loyers modérés sur toute l'étendue du territoire national. L'État définit la politique générale en cette matière, et il incombe ensuite à chaque région autonome (CCAA) de prendre les mesures concrètes aboutissant à sa réalisation.

¹ Consultable sur le site Internet: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/constitucion.html.

² Jugement du Tribunal Constitutionnel numéro 223/2005, du 24 mai 2005, (RTC2005/223 Auto), entre autres.

³ Elle peut être consultée sur le site Internet: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l29-1994.t1.html.

Mais l'objectif n'est pas facile à atteindre. L'État et les régions autonomes⁴ se partageant une compétence commune, il est nécessaire d'articuler les diverses initiatives en ce domaine : celles émanant de l'État et celles proposées par les régions. Le principe reste celui-ci : une fois que les CCAA ont satisfait l'exigence minimale sociale posée par l'État, elles retrouvent leur entière liberté dans la définition des politiques de logement. Le problème vient du fait que les initiatives prises en matière de logement varient suivant les régions. Il en résulte une grande inégalité entre les citoyens selon qu'ils habitent une CCAA ou une autre.

Mesures favorisant l'accès au bail d'habitation- Diverses mesures sont prises en Espagne pour développer l'offre locative. Les collectivités et entreprises publiques, de même que d'autres entités sociales participent aux politiques visant à favoriser l'accès au logement.

- 1) En premier lieu, l'aide apportée par les pouvoirs publics passe par une prise en charge directe de la construction d'immeubles destinés à la location (de tels baux sont qualifiés de baux protégés ou sociaux).
- 2) D'autre part, actuellement le Ministère du logement et les CCAA sont à l'origine d'une initiative conjointe, le plan « logement et réhabilitation 2009-2012⁵ ». Ce plan augmente l'offre de baux protégés (baux à loyers modérés) à l'intention des catégories vulnérables comme par exemple les personnes ayant de faibles revenus, les personnes handicapées, etc. Le plan « logement et réhabilitation » prévoit aussi des déductions d'impôts pour les locataires, des garanties contre les impayés de loyers et l'assistance juridique pour les propriétaires d'immeubles donnés à bail. En outre, certaines CCAA ont instauré une palette d'aides visant à permettre l'accès au logement. En Catalogne par exemple, la *Generalitat* a instauré une allocation-logement (qui consiste en une subvention partielle du montant du loyer) à l'intention des locataires ayant de faibles revenus. Aux Canaries, le gouvernement a approuvé, pour un ensemble de logements loués vides, l'octroi d'une garantie de paiement de loyers pendant les cinq premières années du bail.

⁴ Les régions autonomes s'apparentent à peu près aux départements en France mais avec une différence fondamentale: à cette division des régions correspond une délégation de compétences politiques pour légiférer sur des sujets déterminés. Les règles ainsi établies ne sont valables que dans la région concernée.

⁵ RD 2066/2008 du 12 décembre ; ce Plan est publié dans le Bulletin Officiel Espagnol, BOE, numéro 309, du mercredi 24 décembre 2008, pages 51909 à 51937 (<http://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>).

- 3) Les pouvoirs publics encouragent aussi les promoteurs privés, au moyen de politiques fiscales avantageuses (octroi de réductions d'impôts) à construire des immeubles destinés à l'habitation.
- 4) De son côté, pour favoriser l'accès au bail, le Ministère du logement accorde des aides financières aux locataires ; ces aides s'adressent également aux personnes qui achètent les immeubles pour les mettre en location. Entre autres, ce ministère facilite l'octroi des prêts immobiliers à faibles taux d'intérêts (permettant ainsi aux locataires de faire face aux garanties généralement exigées par le bailleur lors de la conclusion du bail). De plus, les locataires qui remplissent certaines conditions (être titulaire d'un bail à usage d'habitation principale, ne pas percevoir des revenus atteignant un certain seuil, etc.) sont autorisés à soustraire de leurs revenus nets imposables une partie du montant des loyers.
- 5) Enfin, il existe un dispositif d'aide spécifique destiné à favoriser l'accès au bail des jeunes⁶. Le gouvernement espagnol a créé le revenu d'émancipation (qui est une aide financière) visant à alléger la charge des loyers de la résidence principale et permanente du jeune. Par exemple, l'État donne une allocation mensuelle de 210 euros ; il peut aussi consentir un prêt sans intérêt d'un montant maximum de 600 € pour le dépôt de garantie.

Pour bénéficier du dispositif d'aide aux jeunes, le candidat doit remplir un certain nombre de conditions :

- être âgé de 22 à 30 ans,
- être titulaire d'un bail à usage d'habitation habituelle et permanente,
- avoir une source régulière de revenus dont le total brut annuel est inférieur à 22.000 euros.

Malgré ce dispositif d'aides directes et indirectes, les mesures destinées à favoriser l'accès au logement restent insuffisantes. Le marché des baux d'habitation demeure très faible en Espagne par rapport à celui des autres pays de l'Union Européenne. Mais ceci peut s'expliquer par la préférence généralement donnée à l'accès au logement au titre de la propriété.

⁶ RD 1472/2007 du 2 novembre qui définit le revenu minimum d'émancipation pour les jeunes. Il est publié dans le BOE, numéro 267, du mercredi 7 novembre 2007, pages 45698 à 45702 (<http://www.boe.es/boe/dias/2007/11/07/pdfs/A45698-45702.pdf>).

I. L'accès au bail

A. Les qualités attendues du locataire

En général, lors de la conclusion du bail, le bailleur cherche à s'assurer que son interlocuteur disposera de façon durable des ressources suffisantes pour payer le loyer et les charges. Par exemple, il exigera du locataire les garanties nécessaires contre les risques dont il répond en cette qualité. En Espagne, le versement d'un dépôt de garantie est obligatoire. Son montant équivaut en pratique à un mois de loyer mais la loi ne limite pas le montant du dépôt de garantie et n'interdit pas non plus la constitution d'autres garanties. Il est ainsi habituel que le bailleur demande un dépôt de garantie équivalent à 2 voire 3 mois de loyers ou un dépôt de garantie bancaire équivalent à six mois de loyers. C'est seulement lorsque le locataire est une personne publique (État ou collectivités publiques) que le versement du dépôt de garantie cesse d'être obligatoire.

L'aide pour son acquittement- Le dépôt de garantie étant une exigence légale, il peut freiner l'accès au bail s'il représente une charge financière importante. Pour cette raison, l'Administration a mis en place un dispositif d'aides permettant aux candidats locataires qui remplissent certaines conditions de faire face à son paiement. Il existe dans chaque CCAA une agence municipale de logement comportant un département spécial pour les baux, « l'agence municipale des baux ». Comme leur nom l'indique, ces agences ont pour but de favoriser l'accès aux baux d'habitations, notamment en aidant dans leurs démarches les candidats locataires qui sollicitent une aide publique. L'aide accordée au locataire consiste soit à verser le montant du dépôt de garantie exigé par le bailleur, soit à prendre en charge les coûts résultant d'un cautionnement donné par un établissement bancaire si cette forme de garantie est requise par le propriétaire. Mais les conditions pour obtenir les aides publiques varient d'une CCAA à une autre. Ainsi par exemple, l'agence municipale de Madrid réserve ces aides aux candidats de moins de 35 ans ayant un revenu annuel inférieur à 12.000 euros. En principe, les organismes publics n'assument pas directement l'engagement de payer les loyers et les charges locatives en cas de défaillance du locataire. Toutefois, certaines agences municipales établissent un système de garanties qui couvre les risques d'impayés. L'agence municipale des baux de Madrid offre ainsi gratuitement, pendant la première année du contrat, une garantie contre les risques d'impayés. À l'issue de l'année, le bailleur peut souscrire une assurance lui offrant les mêmes garanties. Le prix de l'assurance reste modéré car l'agence municipale est liée par convention aux organismes qui la proposent.

L'assurance ne couvre pas uniquement les risques d'impayés *stricto sensu* ; elle couvre aussi les coûts d'une éventuelle procédure judiciaire pour le paiement des arriérés de loyers, les coûts liés à l'expulsion du locataire. De toute évidence, l'assureur qui verse au bailleur, en cas de défaillance du locataire, les loyers correspondants, ne peut pas se retourner contre l'organisme public. C'est l'assureur qui supporte le poids définitif du risque et non l'organisme public. Ce dernier se charge uniquement de faciliter la souscription de telles assurances.

Le dépôt de garantie en cours du bail et à fin du contrat- Le dépôt de garantie sert à indemniser le bailleur des éventuelles dégradations commises par le locataire. Mais en aucun cas il ne peut servir à payer une mensualité des loyers dus (l'interdiction est expressément posée par la loi). Le dépôt de garantie doit être intégralement restitué à la fin du bail lorsque le locataire rend les clés du logement. Il n'y a pas lieu à restitution du dépôt de garantie si le locataire a dégradé les lieux loués ; dans ce cas, les coûts des réparations seront déduits de son montant.

Lorsque le bailleur tarde à restituer ou ne restitue pas du tout le dépôt de garantie, le locataire est en mesure de demander en justice sa condamnation à payer outre le montant du dépôt de garantie, les intérêts qu'il aurait pu générer.

En principe, le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune augmentation pendant les cinq premières années du bail ; corrélativement il ne génère pas d'intérêts au profit du locataire. Mais à chaque renouvellement du contrat, son montant peut être ajusté pour atteindre le montant mensuel du loyer en cours. La révision du montant du dépôt de garantie est régie par les stipulations prévues à l'origine dans le contrat. À défaut de stipulations particulières, on doit présumer que les parties ont voulu lier son assiette au montant du loyer mensuel.

Constitution possible d'autres garanties -Outre le dépôt de garantie, le bailleur peut exiger des garanties d'une autre nature. Rien ne lui interdit alors d'exiger une sûreté personnelle (engagement d'une tierce personne de payer les loyers en cas de défaillance du locataire) telle un cautionnement. La pratique du cautionnement est toutefois rare en ce domaine. Habituellement, les bailleurs préfèrent les sûretés réelles, notamment le gage. Mais dans le cas où le bailleur opte pour une sûreté personnelle, il est évident qu'il tiendra compte de la « capacité financière » du garant.

B. Les qualités requises du bailleur : la non-discrimination

Comme dans d'autres pays, les baux à usage d'habitation sont susceptibles de donner lieu à des pratiques discriminatoires diverses. En Espagne, ces pratiques affectent particulièrement les minorités ethniques (en l'occurrence les gitans), les personnes éprouvant des difficultés d'intégration sociale (les drogués) de même que les immigrés. Par exemple, dans certaines offres, le bailleur n'hésite pas à exclure les candidats locataires d'origine étrangère sous la formule expresse « sauf immigrés ». Il revient aux pouvoirs publics de prendre des mesures pour lutter contre de telles pratiques. Le législateur espagnol a ainsi créé des règles visant à protéger les personnes susceptibles d'être marginalisées en raison de leur appartenance à une catégorie sociale déterminée. D'autre part, l'Administration tente de favoriser l'accès des catégories spécialement vulnérables aux baux d'habitation.

Cependant, la protection contre les discriminations apparaît bien générale ; il n'existe pas de mesures spécifiques pour lutter contre ce fléau en matière de baux à usage d'habitation. En théorie, nul ne peut se voir refuser la location d'un logement à cause de son orientation sexuelle, de sa situation sociale, ou de son appartenance vraie ou supposée à une race, à une religion, à une ethnie, etc.. Mais en pratique, les choses paraissent bien complexes pour la victime qui tente de faire sanctionner en justice telle ou telle discrimination. Le problème principal concerne la preuve.

Nonobstant cette réalité et même si l'article 47 de la Constitution parle du droit « de tous les Espagnols » à disposer d'un logement, il ne faut pas conclure que la protection s'adresse uniquement aux nationaux. Toutes ces normes de protection s'appliquent également aux étrangers.

C. Les qualités attendues du logement donné à bail

La décence du logement donné à bail- En principe, aucune disposition législative ou réglementaire ne définit précisément la qualité du logement donné à bail. L'unique texte y faisant vaguement référence est le plan « logement et réhabilitation 2009-2012⁷ ». Ce plan pose une exigence relative à la superficie des logements proposés en location. Son article 8 indique que les logements doivent avoir une superficie minimale de 30 m² si le logement

⁷ RD 2066/2008, du 12 décembre mettant en place le plan étatique logement et réhabilitation 2009-2012, publié dans le Bulletin Officiel Espagnol, BOE, numéro 309, du mercredi 24 décembre 2008, pages 51909 à 51937 (<http://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>).

abrite deux personnes ; cette superficie est augmentée de 15 m² pour chacune des personnes s'ajoutant au couple.

Toutefois, malgré cette quasi absence de textes, il faut tenir compte de la pratique des certificats « d'habitabilité du logement » délivrés par la municipalité. En Espagne, toute personne souhaitant habiter un logement (*a fortiori* le propriétaire d'un immeuble qui souhaite le donner à bail) doit préalablement obtenir un « certificat d'habitabilité du logement » délivré par la mairie. La délivrance de ce certificat atteste que le logement réunit les conditions minimales de sécurité pour la vie de l'habitant. Ainsi pour être qualifié de logements, les immeubles concernés doivent comporter les équipements et espaces nécessaires à la vie du locataire. À défaut de réunir ces conditions, l'autorisation administrative d'habiter ne sera pas obtenue. Si malgré tout les locaux loués sont impropres à l'habitation, le locataire n'est pas dépourvu de recours.

1. D'une part, il a la possibilité de contraindre le propriétaire à effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité du logement. Le bailleur doit être prévenu de la nécessité de faire des réparations dans les meilleurs délais. La demande de mise en conformité du logement peut préalablement être faite à l'amiable. En cas de refus ou si le bailleur n'effectue pas réellement les travaux, le locataire pourra saisir les tribunaux pour obtenir une décision ordonnant les réparations. Par ailleurs, l'article 21 de la loi sur les baux urbains (LAU) dispose que le bailleur est tenu d'effectuer les réparations nécessaires pour maintenir le logement propre à l'usage convenu. Mais cette obligation d'entretien cesse lorsque les détériorations sont dues au comportement du locataire.
2. Outre la condamnation à mettre aux normes le logement, le locataire a aussi à sa disposition un autre remède. Il peut, s'il le préfère, résilier le bail puisque la loi prévoit parmi les motifs de résiliation du bail le non-accomplissement des réparations pour conserver l'immeuble dans les conditions d'habitabilité.

Il se peut que le logement reste inhabitable malgré les réparations ; le locataire peut à son choix :

- soit suspendre le contrat de bail jusqu'à la complète réalisation des réparations (dans ce cas le terme du bail cesse de courir et l'obligation de payer le loyer est aussi suspendue),
- soit renoncer au contrat.

II. L'économie du bail

A. Le loyer

1. Montant des loyers

Les règles relatives à la fixation du loyer diffèrent selon qu'il s'agit de baux libres ou de baux encadrés. Pour ces derniers, le montant du loyer est fixé par la région en conformité avec les règles étatiques posées en cette matière. Pour les premiers, le bailleur fixe librement le loyer. Les loyers des baux protégés sont normalement des loyers modérés tandis que pour les autres baux, les parties conviennent librement du montant du loyer. Toutefois, la loi prévoit certaines mesures pour encadrer l'augmentation du loyer en cours du bail et à l'occasion de son renouvellement.

- 1) Pendant les cinq premières années de la durée du bail, la révision du loyer ne peut être décidée par le bailleur ou demandée par le locataire qu'une fois par an. Le montant du loyer est révisé en fonction de la variation de l'indice des loyers publié par le Système d'indexation des prix de Consommation. Pour la première révision, le mois de référence est celui correspondant au dernier indice publié à la date de conclusion du contrat.
- 2) À compter de la sixième année, les parties déterminent librement les règles de révision du loyer ; l'application de la méthode précédente devient donc supplétive. Il faut relever certaines précisions qu'apportent les articles 19 et 21 de la loi sur les baux urbains (LAU).

Selon l'article 19, après les cinq premières années du bail, le bailleur qui réalise des travaux destinés à améliorer le confort de l'habitation (travaux non nécessaires donc) est en droit d'augmenter le loyer. Il faut en déduire qu'avant ce délai, seuls les travaux d'amélioration convenus avec le locataire peuvent ouvrir droit à augmentation. Par ailleurs, l'augmentation autorisée ne peut excéder plus de 20% le montant du loyer initial.

Quant à l'article 21, il précise que la réalisation des réparations nécessaires pour maintenir les locaux dans les conditions d'habitabilité ne peut donner lieu à l'augmentation du loyer.

2. Périodicité de paiement du loyer

Le droit espagnol propose des modalités pour le paiement des loyers : le paiement du loyer est mensuel, réglable à l'avance entre le premier et le sept du mois. Mais cette règle n'est pas impérative et les parties peuvent stipuler des modalités de paiement différentes. Seulement il est interdit au bailleur d'exiger le paiement anticipé de plus d'une mensualité de loyer. Le paiement s'effectue selon le mode convenu entre les parties (paiement en espèces, par virement ou prélèvement bancaire, etc.).

À défaut de stipulations contractuelles, la loi prévoit que le règlement est fait en espèces dans les lieux loués. En pratique, les stipulations relatives aux modalités de paiement de loyer sont rares ; ce sont donc les prévisions légales qui s'appliquent (le loyer doit être acquitté dans les sept premiers jours du mois).

3. Impayés de loyers et recours du bailleur

Le bail emporte toujours pour le locataire l'obligation essentielle de s'acquitter du loyer et des charges locatives. Néanmoins, en ce qui concerne les charges, il va de soi que le locataire ne s'acquitte pas de toutes les charges sinon celles expressément prévues au contrat. La loi met à la charge du bailleur les charges liées à l'usage habituel de l'immeuble (comme par exemple les frais de copropriété, de piscine, des ascenseurs, des parking, etc.), sauf si le bail prévoit que de telles charges devront être assumées par le locataire. Certaines charges sont par principe considérées comme locatives, ce sont les charges de consommation (l'eau, le gaz, le téléphone, l'électricité, etc.).

En définitive, le locataire est tenu de payer régulièrement le loyer et dans certains cas, les charges. Cette obligation est essentielle et le locataire ne peut s'y soustraire. Si le locataire ne s'acquitte pas du loyer, le bailleur pourra l'y contraindre en saisissant les tribunaux. L'article 249.1.6° du Code de Procédure Civile⁸ déclare expressément que le règlement des différends entre locataires et propriétaires est soumis à la procédure ordinaire. Néanmoins, s'il le désire, le bailleur peut, avant d'opter pour la voie contentieuse, solliciter une conciliation judiciaire afin d'obtenir un accord à l'amiable.

⁸ Consultable sur le site Internet : http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/11-2000.html.

B. La durée du bail

1. Fixation de la durée initiale

Afin d'assurer au locataire une certaine stabilité dans les lieux loués, la loi fixe une durée minimale obligatoire du contrat de bail qui est de cinq ans. (art. 9 LAU). Lorsqu'un bail d'une durée inférieure à la durée légale est conclu, un droit de prorogation annuelle est prévu au profit du locataire. À l'expiration du terme stipulé, le bail pourra être prorogé jusqu'à atteindre la durée minimale légale. Le locataire peut toutefois refuser de faire usage de son droit d'obtenir la prorogation. Il doit en informer le bailleur un mois à l'avance.

Toutefois, la prorogation n'est pas possible s'il a été stipulé dans le contrat de bail que le bailleur pourra, avant l'expiration de la durée légale, reprendre les lieux pour habiter. Lorsque aucun terme n'est prévu, le bail est réputé à durée indéterminée sans préjudice de la faculté de prorogation précédemment évoquée.

Une fois écoulée la durée minimale de cinq ans, si aucune des parties n'a notifié à l'autre, au moins un mois à l'avance, sa volonté de ne pas renouveler le bail, le contrat est reconduit pour une durée maximale de trois ans (art. 10 LAU). Le droit du locataire de refuser la prorogation du contrat joue toujours annuellement. À l'expiration de la durée légale, le bailleur peut refuser de renouveler le contrat : sa décision doit être communiquée au locataire un mois avant la fin prévue du contrat.

Les parties ont aussi la possibilité de conclure un bail d'une durée supérieure à la durée légale. Dans ce cas, à l'expiration de la durée légale (5 ans), le locataire peut renoncer au bail sous réserve de respecter un délai de préavis de deux mois. Par ailleurs, le bail peut stipuler qu'une indemnité de départ anticipée sera due par le locataire qui quitte les lieux avant le terme fixé. En pratique, le montant de l'indemnité est égal à une mensualité du loyer en vigueur pour chacune des années restant à courir.

Enfin, l'article 14 LAU déclare que le locataire a le droit de continuer d'habiter le logement lorsque l'immeuble donné à bail a été vendu (le nouveau propriétaire est subrogé à l'ancien

bailleur). La subrogation dans le contrat de bail est également prévue en cas de décès du locataire⁹ (article 16 LAU).

2. Fin anticipée du bail

a. Résiliation du bail à l'initiative du locataire

La résiliation du bail à l'initiative du locataire est soumise à un régime spécifique prévu dans la loi sur les baux urbains. Ceci n'exclut pas l'application du droit commun des contrats sur certains points (la résiliation du contrat suppose préalablement qu'on soit en présence d'un contrat valable).

L'article 27.1 LAU dispose en règle générale que si le bailleur n'exécute pas ses obligations, le locataire peut résilier le bail ou exiger l'exécution du contrat en invoquant l'un des motifs prévus à l'article 1124 du Code Civil¹⁰. L'article 27.2 LAU, quant à lui, indique précisément les cas dans lesquels le locataire est en droit de résilier le bail si:

- le propriétaire n'effectue pas les réparations nécessaires pour maintenir le logement propre à l'usage convenu ;
- le bailleur perturbe la jouissance du locataire;
- le délai fixé pour la fin du bail a expiré.

Ce sont là les motifs spécifiques prévus par la loi ; aucun autre motif ne peut justifier la résiliation du bail.

b. Résiliation du bail à l'initiative du bailleur

La résiliation du contrat à l'initiative du bailleur fait aussi l'objet d'une réglementation spécifique sans préjudice de l'application éventuelle du droit commun des contrats.

Outre la disposition générale selon laquelle le bailleur est en droit de résilier le contrat si le locataire n'exécute pas ses obligations (art. 27.1 LAU), la loi précise davantage les causes spécifiques pouvant entraîner la résiliation du bail. Le bailleur peut résilier le bail :

⁹ Les personnes susceptibles de reprendre le bail sont : le conjoint du locataire, son partenaire ou concubin avec qui il vivait au moins pendant deux ans (la condition de durée cesse lorsque les partenaires ou concubins ont eu une descendance commune), les descendants du locataire ou les personnes que l'ex-locataire avait sous sa garde et/ou tutelle au moment du décès, les ascendants, frères et sœurs qui vivaient avec ex-locataire (la condition de durée s'applique) et les personnes handicapées qui vivaient avec l'ex-locataire deux ans au moins avant son décès.

¹⁰ V. sur le site Internet: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

- en cas de non paiement du loyer ou du dépôt de garantie promis;
- à l'expiration du terme prévu dans le contrat de bail ;
- si le locataire a sous-loué le logement à un tiers sans l'autorisation préalable du propriétaire ;
- si le locataire cause intentionnellement des dégâts ou des dommages dans l'habitation louée ou s'il effectue des travaux sans l'autorisation préalable du propriétaire ;
- dans le cas où le locataire effectue dans les lieux loués des activités gênantes, insalubres, nocives, dangereuses ou illicites ;
- lorsque l'habitation donnée à bail n'est plus la résidence principale du locataire.

La liste n'est pas exhaustive puisque l'article 1569 du Code civil ajoute que le bailleur peut résilier le bail « s'il constate une contravention à n'importe laquelle des exigences stipulées dans le contrat ».

Au total, le bailleur peut résilier le bail pour l'un ou l'autre des motifs prévus par la loi ou spécifiés dans le contrat. Les parties sont donc en mesure d'aménager à leur guise les modalités de résiliation du bail. Toutefois, leur marge de manœuvre est réduite en réalité. D'abord l'article 1255 du Code civil dispose que les parties peuvent conclure toutes sortes de pactes, stipuler toutes les clauses qu'elles souhaitent à condition que lesdits pactes ne soient pas contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Ensuite et surtout, l'article 6 LAU prévoit que les stipulations qui modifient en détriment du locataire les règles prévues par la loi sont nulles de plein droit et réputées non écrites. Les seuls aménagements possibles sont, en définitive, ceux qui sont expressément autorisés par la loi ou ceux qui ne sont pas susceptibles de léser le locataire.

III. Le traitement des difficultés du bail (contentieux locatif)

A. Le règlement des litiges

1. Procédures contentieuses

Selon l'article 249.1.6° du Code de procédure civile, les différends entre les locataires et les propriétaires et spécialement ceux relatifs aux baux d'habitation sont réglés par la voie judiciaire ordinaire. Celle-ci se subdivise en deux : la procédure ordinaire et la procédure orale. La loi prévoit l'application de certaines règles particulières à l'occasion de ces procédures, mais à proprement parler, il ne s'agit pas de procédures spéciales.

- la procédure ordinaire est la procédure contentieuse commune à tous les litiges relatifs aux baux d'habitation ;
- la procédure orale est, elle, réservée exclusivement à la reprise de la possession des locaux loués lorsque le locataire n'a pas payé les loyers ou lorsque le terme fixé au contrat a expiré. Cette procédure est très simple et rapide : le bailleur formule sa demande de reprise des lieux devant un tribunal. La recevabilité de la demande admise (le tribunal doit se prononcer à ce propos dans un délai de 5 jours), le tribunal informe le locataire de la demande du bailleur et fixe l'audience dans un délai maximum de 20 jours. À la fin de cette audience, le tribunal dispose d'un délai de 5 jours pour rendre son jugement.

En sus de ces procédures, la loi relative à l'arbitrage¹¹ autorise à recourir à ce mode de règlement de litiges dans les matières où les parties ont la libre disposition de leurs droits. L'article 19.1 du Code de procédure civile prévoit expressément la possibilité de soumettre les conflits locatifs à l'arbitrage. Ainsi, au moyen d'une clause insérée dans le contrat de bail, les parties peuvent stipuler que les litiges qui pourraient naître entre elles seront soumis à un arbitre ou à un tiers objectif et impartial.

¹¹Loi 60/2003 du 23 décembre 2003 consultable sur le site Internet : http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l60-2003.t1.html.

2. Procédures non contentieuses

La loi prévoit aussi des procédures non contentieuses pour le règlement des conflits locatifs. Ces modes alternatifs de règlements des conflits (ADR *alternative dispute resolutions*) comprennent la conciliation judiciaire ou non judiciaire, et la médiation.

La conciliation judiciaire- Par cette procédure, le bailleur tente d'obtenir, avant toute demande contentieuse, un règlement amiable du litige qui l'oppose au locataire. La conciliation judiciaire peut aboutir à un accord sur la résiliation du bail, à un compromis par lequel le locataire accepte de réintégrer le logement, voire à une reconnaissance de dette d'impayés. Dans ce dernier cas, le locataire prend l'engagement de régulariser sa situation.

La conciliation a des règles générales similaires à celles d'une vraie procédure judiciaire : la partie intéressée doit introduire une demande, et une fois que le tribunal a jugé celle-ci recevable, il demande aux parties de comparaître en vue d'un accord. L'avantage de la conciliation judiciaire réside surtout dans le fait qu'elle évite aux parties la rigidité de la procédure contentieuse en permettant d'aboutir facilement à un accord. Au surplus, puisque le compromis judiciaire de conciliation a autorité de la chose jugée, il est plus aisé de recourir directement à l'exécution forcée dans le cas où l'une des parties ne s'exécute pas volontairement.

Dans la conciliation non judiciaire et la médiation, les parties saisissent une personne ou un organe de médiation pour tenter de parvenir à un accord sur le litige locatif les opposant. Il s'agit d'une procédure très simple initiée à la demande d'une des parties ou des deux. Le médiateur entend les parties, s'efforce de les concilier et émet un avis. En cas de conciliation totale ou partielle, le médiateur constate la conciliation dans un document. Ce document de conciliation est signé par les parties et le médiateur ou le conciliateur.

Malgré le développement de ces modes alternatifs de règlement de conflits (par exemple, les agences municipales des baux offrent des services de médiation, de conciliation et même d'arbitrage), les parties n'y ont pas recours habituellement. Il faut dire que le choix de ces modes n'est pas très attractif. Le problème est qu'hormis la conciliation judiciaire, l'accord auquel sont parvenues les parties dans les autres modes de règlement de litiges n'a pas de force exécutoire. Par conséquent quand bien même un tel accord lie les parties, il ne peut donner lieu à une demande d'exécution forcée.

B. L'expulsion locative

1. Conditions d'une expulsion

L'expulsion locative ne peut être poursuivie que si une décision de justice, un procès-verbal de conciliation judiciaire, un accord transactionnel homologué par le tribunal ou une sentence arbitrale ordonne de façon expresse une telle mesure. Quelle que soit la décision, elle doit contenir une obligation faite au locataire de libérer les lieux. S'il ne s'exécute pas volontairement, le bailleur pourra demander l'exécution forcée du jugement ordonnant la libération des lieux. Il faut supposer, lorsque le bailleur sollicite l'expulsion, d'abord qu'il existe un bail valable entre les parties et des impayés de loyers, ensuite que le délai fixé pour l'exécution volontaire a expiré.

2. Règles particulières de procédure et de délais

La procédure d'expulsion locative est réglementée dans le Code de procédure civile. C'est une procédure ordinaire d'exécution soumise néanmoins à certaines règles particulières. Très souvent, l'expulsion apparaît comme la suite nécessaire de la résiliation du bail. L'expulsion vise à permettre la reprise de l'immeuble par son propriétaire une fois que le locataire n'a plus le droit d'y habiter.

L'expulsion locative obéit à des conditions particulières de procédure et de délais (elle se caractérise par la rapidité de son déroulement, les délais procéduraux étant réduits). La procédure peut être déclenchée à tout moment ; il n'existe pas de suspension hivernale comme dans les autres pays.

Tribunal compétent- L'article 52.1.7° donne compétence aux juridictions ordinaires pour connaître des litiges relatifs aux baux d'habitation et aux procédures d'expulsion. Le tribunal compétent est le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble (art. 45 Code de procédure civile). En outre, l'article 61 du Code de procédure civile ajoute que le tribunal qui a eu à connaître du litige reste compétent pour connaître des suites de celui-ci si la partie condamnée ne s'exécute pas volontairement. Cette règle concerne les litiges relatifs au contrat de bail. Mais l'article 545.1 du Code de procédure civile pose une règle semblable

pour l'exécution des décisions : le tribunal qui a connu d'une procédure en première instance ou qui a homologué ou approuvé un accord transactionnel sera compétent pour connaître des difficultés s'élevant à l'occasion de l'exécution de ladite décision. Le bailleur doit donc saisir, pour la demande d'expulsion, le tribunal qui a constaté la résiliation du bail et ordonné la libération des lieux loués si le locataire ne s'est pas exécuté dans le délai (un mois) qui lui était imparti.

Les tribunaux ont une compétence exclusive pour autoriser l'exécution forcée des décisions et aucun mode alternatif de règlement des conflits ne peut permettre cette exécution. Le bailleur doit, pour exiger la restitution forcée de l'immeuble, introduire sa demande auprès d'un tribunal.

Délais- Une fois saisi de la demande, le tribunal dispose d'un temps réduit pour se prononcer sur sa compétence et sur la recevabilité de la demande. Le tribunal informe les parties de la date de la décision 10 à 20 jours au maximum après le dépôt de la demande. Après cette audience, l'article 447.1 du Code de procédure civile prévoit que le tribunal doit rendre son jugement dans les cinq jours suivants (il s'agit là d'une des particularités de cette procédure, le législateur réduit ici de moitié le délai habituel pour rendre une décision).

Lorsque la demande d'expulsion est justifiée par les impayés de loyers, le tribunal qui admet le bien fondé de la demande doit indiquer notamment une date et une heure précises pour la libération des locaux. Mais pour que la mesure d'expulsion soit exécutée, certaines conditions doivent être remplies :

- le jugement ordonnant l'expulsion doit être exécutoire (ce qui implique soit que le locataire n'a pas fait appel de la décision, soit que le bailleur a sollicité et obtenu la mention donnant force exécutoire à la décision) ;
- en principe, après notification de la décision ordonnant l'expulsion, le locataire dispose d'un délai d'un mois pour quitter les lieux de son propre chef. La mise en œuvre de l'exécution forcée n'est possible qu'à expiration de ce délai.

Quelques observations - Quatre remarques doivent être faites en sus de ce qui vient d'être dit sur la procédure d'expulsion.

D'abord, dans sa demande d'expulsion pour cause d'impayés, le bailleur peut faire une offre de remise totale ou partielle de la dette si le locataire accepte de quitter volontairement les locaux loués dans le délai que prévoit le tribunal (art. 437.3 du Code de procédure civile). Ce

délai, qui ne peut être inférieur à un mois, court à compter de la date d'introduction de la demande.

Ensuite, le locataire a encore la possibilité d'intervenir en cours de procédure (après l'introduction de la demande d'expulsion). Il peut mettre fin à la procédure diligentée en payant les loyers dus (art. 22.4 du Code de procédure civile). Cette faculté est assez exceptionnelle et vise à favoriser le maintien du bail. Le locataire ne peut en faire usage qu'une seule fois. Mais la procédure ne peut être arrêtée si le bailleur avait, au moyen d'un acte faisant foi, exigé le paiement de la dette au moins deux mois avant de saisir le tribunal. Le locataire qui souhaite faire usage de la faculté d'arrêter la procédure d'expulsion doit rapidement saisir le tribunal, du moins avant que celui-ci ne rende sa décision. Le montant définitivement réglé couvre les impayés au moment de la demande et tout autre montant dû au jour de la demande d'arrêt de la procédure.

Par ailleurs et c'est la troisième remarque, l'exécution de la mesure d'expulsion peut être suspendue si le bailleur consent un délai de grâce au locataire.

Enfin, l'article 704.1 du Code de procédure civile autorise le juge à proroger d'un mois supplémentaire le délai initial accordé au locataire pour quitter le logement, si des raisons humanitaires le justifient. Cette mesure exceptionnelle n'est prévue qu'au profit du locataire qui a l'immeuble loué comme résidence principale. La prorogation est accordée par le juge, avant ou en tout début de l'exécution de la mesure d'expulsion ; elle doit être spécialement motivée et a pour effet de suspendre la libération forcée de l'immeuble.

Personne compétente pour exécuter la mesure d'expulsion- Si le locataire ne libère pas volontairement les lieux, le bailleur peut solliciter du tribunal qui a ordonné la restitution de l'immeuble, l'exécution forcée de la mesure d'expulsion. L'huissier de justice (membre de la Commission judiciaire¹²) est compétent pour procéder à l'expulsion au besoin en ayant recours à la force publique. L'article 549.1 de la Loi Organique relative au Pouvoir Judiciaire¹³ qui définit les fonctions de la police judiciaire (organe collaborant à l'Administration de la Justice mais différent de l'organe judiciaire) mentionne l'obligation d'assister l'autorité judiciaire dans toutes les situations requérant la mise en œuvre de la force publique. Les tribunaux sont seuls compétents pour autoriser le recours à la force publique. Mais parce qu'il ne peut prévoir à l'avance la résistance des occupants du logement, le tribunal qui ordonne la libération des lieux loués ne mentionne dans sa décision que

¹² La Commission judiciaire est composée de fonctionnaires (non libéraux) chargés d'assister le juge dans l'administration de la Justice ; ils effectuent les tâches matérielles nécessaires au bon fonctionnement des procédures (notifications de décisions, recherche et localisation des parties au procès, etc.).

¹³ V. site Internet : http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/lo6-1985.html

l'éventualité du recours à la force publique. Le tribunal ne sollicite donc pas directement l'appui de la force publique à l'exécution de la mesure. L'intervention de la police judiciaire n'est nécessaire que lorsque les occupants de l'immeuble résistent à la tentative de l'huissier de faire exécuter la décision d'expulsion. La simple occupation des lieux le jour prévu de l'expulsion ne justifie pas, à elle seule, le recours à la force publique. Il faut bien vérifier que les occupants résistent effectivement à l'exécution de la mesure et permettre éventuellement à la Commission Judiciaire de convaincre les occupants de libérer les lieux. En définitive, le recours à la force publique ne devient possible que lorsque la Commission Judiciaire a vainement tenté d'obtenir des occupants qu'ils exécutent la décision ordonnant la libération des lieux. Si tel est le cas, le tribunal peut autoriser le recours à la force publique pour sortir *manu militari* les occupants des lieux.

En cas de refus injustifié ou du retard d'intervention de la force publique, le propriétaire ne dispose d'aucun recours spécial et en principe, n'a pas le droit de demander une quelconque indemnisation.