

LE RESPECT DES OBLIGATIONS DU CONTRAT DE LOCATION

**RESPECTER
LES RÈGLES DU BAIL,
C'EST CONSERVER
SON LOGEMENT**



RAPPEL

Le bail est un accord de volontés entre le bailleur et le locataire qui crée des obligations réciproques.

L'OPH se doit de faire respecter le contrat de location et de fait, ne peut accepter certains comportements de la part de ses locataires, qui nuisent à la jouissance paisible du logement et au bien vivre ensemble.

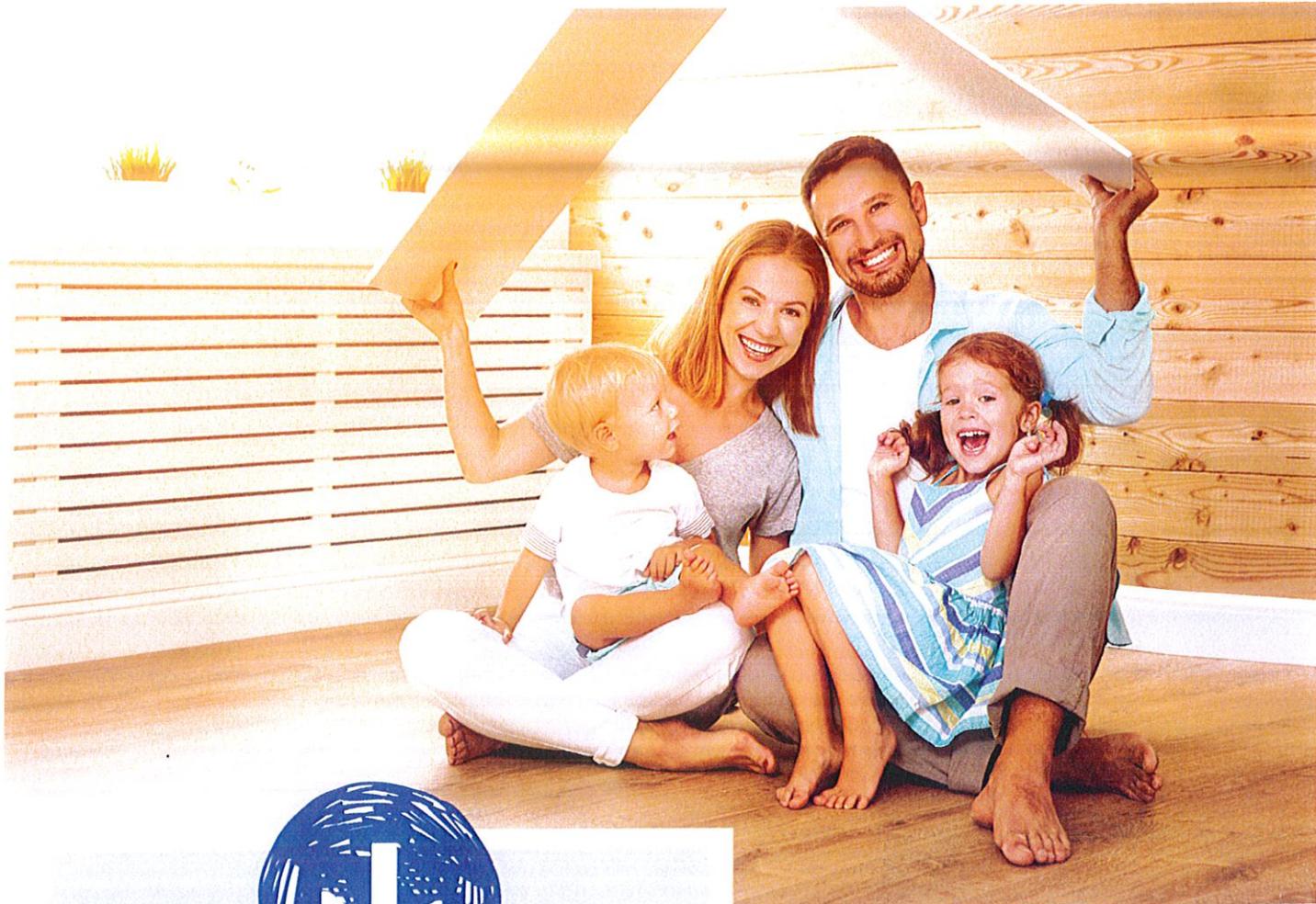
L'OPH Cannes Pays de Lérins souhaite rappeler aux heureux bénéficiaires d'un logement social que certaines pratiques sont interdites par la loi et sanctionnées.

La présente fiche est donc mise à votre disposition pour votre parfaite information.

*Les obligations, les motifs
de résiliation, les jugements*



FICHE INFOS



Les obligations du locataire contractées lors de la signature du contrat de location.

- 1 - Régler son loyer + les charges y afférentes (Art 7 de la loi du 6 juillet 1989 consolidée au 14 mai 2009)
- 2 - Assurer son logement (Art 7 de la loi du 6 juillet 1989 consolidée au 14 mai 2009)
- 3 - Répondre à l'enquête annuelle de ressources (loi Egalité et Citoyenneté 27 janvier 2017)
- 3 - Respecter les dispositions du Règlement Intérieur des Immeubles,
- 4 - Respecter les Conditions Générales annexées au contrat de location.

(Art 7 et 8 de la loi du 6 juillet 1989 consolidée au 14 mai 2009 et Art 1728 à 1735 du Code Civil)



Le non respect de ces dispositions entraîne, de manière systématique pour l'Office, la mise en œuvre d'une procédure en résiliation de bail devant les Tribunaux en vue d'une expulsion et condamnation au paiement des sommes dues et/ou des frais de justice associés.



Les motifs de résiliation du bail :

- **Les nuisances sonores*** (manquement à l'obligation de jouissance paisible) et les nuisances visuelles** (entrepôt d'objets sur les balcons, jardins privatifs).

(*C.A. Paris, 3 mars 2016, n° 13/08361

** C. CASS., 8 mars 2018, Req. 17-10315)

- **Les menaces et insultes** de la part du locataire à l'encontre du bailleur, de ses représentants, ainsi que les ouvriers des entreprises qu'il a mandatées.

(C.A. Versailles, 20 mars 2018, RG n°16/26477)

- **L'occupation abusive de halls** d'immeubles constitue un délit : le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750€ d'amende. Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500€ d'amende. [L.126-3 C.C.H.]

- Les dégradations et/ou nuisances produites par des occupants du logement autres que le titulaire du bail, au sens de l'Art. 1735 du Code Civil (enfants, famille...).

(C. CASS, 10 novembre 2009, req.09-11027)

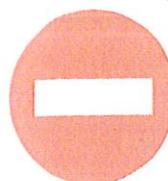
- Le trafic de stupéfiants (dans les logements et les parties communes) qui peut entraîner la résiliation du bail et ordonner l'expulsion.

(C.A. Paris, Pôle 4, chambre 4, 26 Septembre 2017, n° 15/19099)

La sous-location

La sous-location intégrale d'un logement social est interdite.

Gagner de l'argent en sous-louant son HLM, est interdit.



Tout locataire proposant, via une annonce (Ex : sites internet de location saisonnière...), leur logement à la location d'un tiers personne en échange d'une rémunération s'expose à de lourdes sanctions. En effet, sous-louer son logement social malgré l'interdiction peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et du sous-locataire, ainsi que le versement d'une amende de 9 000€.

(CAA Aix-en-Provence, 20 septembre 2001 et C. CASS, 7 décembre 2017, N°16.12-004



D'autres situations peuvent entraîner des sanctions pour le locataire...

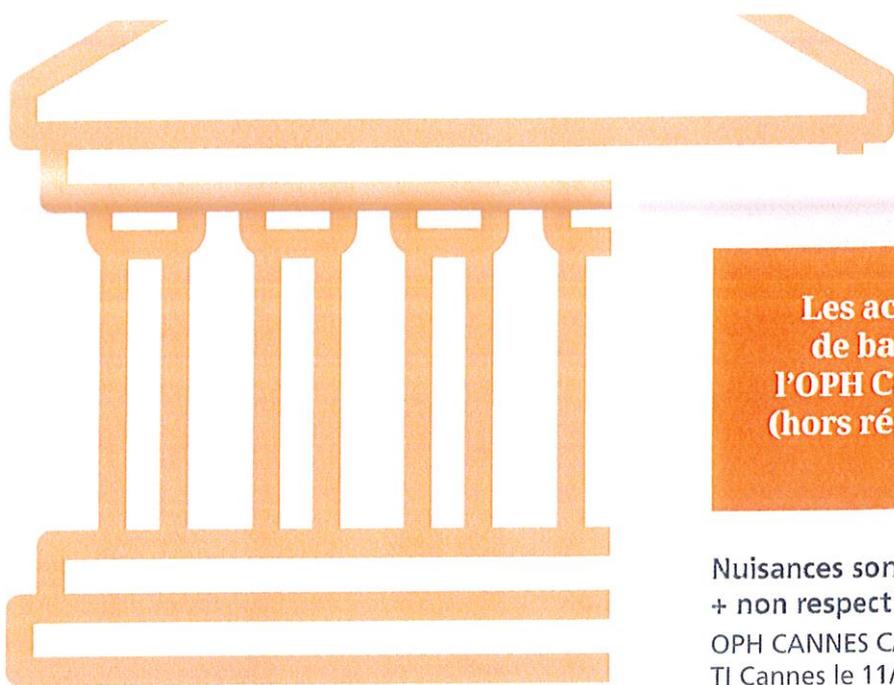
Afin de se voir attribuer plus facilement un logement social, certains candidats peuvent être tentés de tromper le bailleur sur leur situation familiale, professionnelle ou encore sur leur identité. Ces manœuvres dolosives peuvent être doublement sanctionnées : d'une part, par des sanctions pénales ; d'autre part, par la résiliation de leur bail. Ce délit peut être puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000€ d'amende.

(articles L.441-1 et R.441-1 du Code Pénal)

De tels comportements entraînent immédiatement une action en justice de l'Office pour résiliation du Bail. Vous trouverez au verso la liste des résiliations de Bail obtenues par votre bailleur.



VOIR AU DOS



Exemples d'infractions commises de la part des locataires et sanctionnées par les tribunaux :

- Le locataire s'est faussement déclaré être salarié d'une entreprise.
(CA Paris 6[°]CH, sect. B, 29 juin 2000, 1999/17105 ; CA Nîmes, ch.civ, sect. 2A, 27 mars 2008, N°07/02948 et CA Paris, 9^{ème} ch, sect. corr, 11 mars 2009, n°08/06938)
- Un couple avec deux enfants se voit attribuer un logement de type 4 mais qui, juste avant la signature du bail, se sépare sans engager de procédure de divorce et sans informer le bailleur de ce changement de situation familiale.
(CA Paris, 4^{ème} ch, 19 décembre 2017, N°16/15552)
- L'usurpation d'identité afin de dissimuler l'irrégularité du séjour.
(CA Toulouse, 3^{ème} ch, 23 mai 2000, N°1999/03296 et Cass, 3^è civ, 7 décembre 2017, N°16.12-004)



LES ACTIONS

Les actions en résiliation de bail déjà menées par l'OPH Cannes Pays de Lérins (hors résiliations pour dettes locatives) :

Nuisances sonores et visuelles + non respect du bailleur

OPH CANNES C/ A.B. = résiliation = jugement TI Cannes le 11/05/2017
> Expulsion réalisée le 29/08/2018

Nuisances sonores et troubles de voisinage

OPH CANNES C/ Y.B.
= résiliation = jugement TI Cannes le 27/06/2013
> Expulsion réalisée le 18/08/2015

OPH CANNES C/ A.F.
= résiliation = jugement TI Cannes le 17/02/2017
> Expulsion réalisée le 27/07/2017

OPH CANNES C/ S.R.
= résiliation = jugement TI Cannes le 11/05/2017

OPH CANNES C/ W.L.
= résiliation = jugement TI Cannes le 28/06/2018

Dégradations produites par l'un des enfants (majeur) du locataire

OPH CANNES C/ M. B.L.
= résiliation = jugement TI Cannes le 15/03/2012
> Expulsion réalisée le 24/09/2012

Menaces par un locataire sur un représentant de l'Office

OPH CANNES C/ F.L.
= résiliation + condamnation pénale
= TGI Grasse le 22/07/2016

Nuisances, troubles de voisinage et trafic de stupéfiants

OPH CANNES C/ P.V.
= résiliation = jugement TI Cannes le 26/08/2017
> Expulsion réalisée le 30/09/2017