

1 Dossier « Correction copie Celine »

I)

A) (4 points)

- **La clause « II. Objet du contrat » respecte bien la législation** : un bail mobilité vise les personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique et en mutation professionnelle ou en mission temporaire (intérim). Dans ce bail fictif, le locataire est en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. De plus, il s'agit bien d'un bien meublé.
- **La clause « III. Date et prise d'effet et durée du contrat » respecte bien la législation** : le bail mobilité doit avoir une durée comprise entre 1 et 10 mois. Ici, la durée est de 4 mois.
- **La clause « IV. Conditions financières » ne respecte pas la législation**. En effet, dans ce bail fictif, il est mentionné que les charges sont récupérables et que le montant de la provision sur charge est de 30€/mois. Or, dans un bail mobilité, les charges sont forfaitisées, et ne peuvent donner lieu à aucun complément ni régularisation.
- **La clause « VI. Dépôt de garantie » ne respecte pas la législation**. Dans un bail mobilité, le bailleur ne peut pas exiger de dépôt de garantie.
- **La clause « VII. Clause de solidarité » respecte la législation**. En effet, il y est bien mentionné que « Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite ». Pour le bail mobilité, la loi interdit toute clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions.

B) (2 points)

Non, le locataire ne peut pas demander un renouvellement du bail à son échéance. Le bail mobilité a une durée comprise entre 1 et 10 mois, sans reconduction ou renouvellement possible. La durée du contrat peut être modifiée une fois par avenant. ²Si, au terme du contrat les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du bail meublé (traditionnel)

2- Dossier 3 « la proposition d'un nouveau loyer lors du renouvellement du bail »

1.(4 points)

Si le propriétaire estime que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé.

Le nouveau loyer proposé doit être calculé à partir des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés :

- soit dans le même groupe d'immeubles,
- soit dans un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le propriétaire doit fournir :

- au moins 6 loyers dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants,
- au moins 3 loyers dans les autres zones géographiques.

Au moins deux tiers de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis au moins 3 ans.

Chaque référence doit mentionner :

- le nom de la rue,
- l'indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine),
- la qualité et l'époque de construction de l'immeuble,
- l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur,
- la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces habitables,
- l'existence d'annexes éventuelles,
- son état d'équipement, notamment présence d'eau courante, de WC intérieur, de salle d'eau, de chauffage,
- la période de construction de l'immeuble,
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis au moins 3 ans,

le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé. Pour réévaluer le loyer, le propriétaire doit en faire la proposition à son locataire dans les formes et dans les délais.

Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant le terme du contrat de bail.

Il doit adresser sa demande :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- ou par acte d'huissier,

ou par remis en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition de réévaluation doit :

- contenir le texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989 recopié (sinon la proposition n'est pas valable),
- et indiquer le montant du nouveau loyer proposé, ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

2. Copie de Virginie Collar (2 points)

Afin de justifier le nouveau loyer, il faut prendre 3 loyers de référence :

- T2, 64 m² situé 49 rue de la Libération : loyer de 565,88 €

- T2, 66 m² situé 53 rue des Carmes : loyer 574,72 €

Afin de calculer le prix au moyen au m² on prend le loyer divisé par leurs surfaces :

$$565,88 / 64 = 8,84 \text{ € /m}^2$$

$$8,84 + 8,71 + 8,74 = 26,29 \text{ €}$$

$$26,29 / 3 = 8,76 \text{ €}$$

$$8,76 \times 65 = 569,4 \text{ €}$$

$$574,72 / 66 = 8,71 \text{ € /m}^2$$

$$582,65 / 67 = 8,74 \text{ € /m}^2$$

Donc le nouveau loyer de 570 € est bien justifié.

4.(2 points)

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier à son propriétaire, au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant le terme du contrat, le propriétaire (ou le locataire) doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour trouver un accord sur le prix.

5. (1 point)

En cas de refus ou d'absence de réponse du locataire, l'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

6. (3 points) Copie Samuel

Cet arrêt fait référence à un renouvellement de bail avec fixation d'un loyer. La société bailleuse n'a pas respecté les étapes de conciliation. En effet, après le refus ou la non manifestation des époux x quant à ce renouvellement de bail, la société aurait dû non pas directement faire valoir ses droits en justice mais bien faire appel à la commission départementale de conciliation. De ce fait, la Cour de Cassation est en désaccord avec le jugement rendu par la Cour d'Appel. Elle casse et annule le jugement rendu en première instance. En conclusion, il est nécessaire de faire appel, après un refus des locataires, à la commission départementale de conciliation avant de faire valoir ses droits en justice.

7. (2 points)

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé pour un contrat meublé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Dossier 3 Copie Virginie (7 points)

1. Bail de Monsieur PIERRE : la révision du loyer s'applique le 16/04/N, ici N représente l'année 2019 (3 points)

Le bail a été signé le 15/04/N-3 pour un loyer trimestriel de 1 372 € établie selon l'indice IRL du 4^{ème} trimestre N-4 soit de l'année 2015.

Ancien IRL : 108, 41

Nouveaux IRL : 114, 06

Donc on fait : $1372 \times (114,06/108,41) = 1\,443,50 \text{ €}$

Son nouveau loyer est de 1 443,50 €

Bail de la boulangerie « Au bon pain » : (3 points)

L'ancien loyer de la boulangerie est de 3 430 €, son nouveau loyer est établi selon son chiffre d'affaire, actuellement de 75 000 €. Donc son complément de loyer sera égal à 20% de la différence entre le chiffre d'affaires réalisé et 70 000 €.

Donc on fait : $75\,000 - 70\,000 = 5\,000 \text{ €}$

$5\,000 \times 0,20 = 1\,000 \text{ €}$

$1\,000 / 4 = 250 \text{ €}$ par trimestre.

Donc son nouveau loyer sera de : $3\,430 + 250 = 3\,680 \text{ €}$

2. (1 point)

L'information de l'application du nouveau loyer doit s'effectuer par acte d'huissier et on lui en informe le 1^{er} jour de son nouveau loyer soit le 16 avril N.

4. Bail commercial ou bail professionnel :

1. Tableau comparatif : 7 points

Critères	Bail commercial	Bail professionnel
Source de droit	Décret du 30/09/1953	Article 57-A de la loi du 31/12/86
Durée	9 ans	6 ans
Loyer	Librement fixé par les parties	Librement fixé par les parties
Révision de loyer	Selon l'ILC avec une révision légale triennal ou annuelle selon le choix des parties.	Librement fixé dans le choix de la clause de révision
Congé du locataire	Congé à chaque fin de période triennale par un acte d'huissier ou par LRAR et un préavis de 6 mois.	Nouvel indice ILAT S'effectue à tout moment via une lettre LRAR ou par acte d'huissier avec un préavis de 6 mois
Congé du bailleur	Congé donné uniquement a l'échéance du bail avec un versement d'indemnité d'éviction sauf si le locataire est commis une faute. Elle s'effectue aussi par acte d'huissier ou LRAR et un préavis de 6 mois	A l'échange via un acte d'huissier ou LRAR avec un préavis de 6 mois et sans indemnité d'éviction.

Sous-location	Autorisé uniquement si cela a été stipulé dans le bail ou via un accord du bailleur. Si non cela est prohibée.	Autorisé en l'absence de clause contraire.
Cession de bail	Possible selon la liberté des conventions	Possible selon la liberté des conventions

2 (2 points)

Si la préoccupation du locataire est la stabilité, le statut des baux commerciaux est plus avantageux puisqu'il pourra rester au minimum 9 ans (au lieu de 6 ans) et qu'il pourra également bénéficier du droit au renouvellement à l'échéance (sauf faute de la part du locataire)

Si en revanche, sa préoccupation est de pouvoir quitter les lieux à sa guise en cours de bail, le statut des baux professionnels paraît plus adapté car dans le cadre du bail commercial le congé du locataire ne peut avoir lieu qu'à chaque échéance triennale.

Ainsi, le choix dépend des priorités et objectifs poursuivis par Monsieur GIROUX