

Les Baux

Cet article a été écrit pour Le Bulletin de l'Union des Français à l'Etranger de Chicago pour fournir des informations générales. Si vous avez besoin des informations en particulier, vous devriez consulter votre avocat ou Lynne R. Ostfeld à Lynne R. Ostfeld, P.C., 300 N. State St., Suite 5405, Chicago, IL 60654; fax: (312) 645-1515; e-mail: ostfeld@ostfeldlaw.com

Un contrat de location d'appartement peut-il contenir une clause autorisant la résiliation anticipée du contrat avant le terme normale de 12 mois en cas de mutation professionnelle du locataire?

Oui. En Illinois, un contrat de bail peut en principe stipuler n'importe quelle clause dès lors que le propriétaire et le locataire l'ont accepté. Cela inclus la résiliation anticipée du contrat de bail sans sanction. Le locataire peut également demander de prévoir une clause l'autorisant à louer l'appartement à un autre locataire ("sous-location").

En général, des contrats de bail type rédigés par des avocats sont disponibles dans les papeteries. Mais, comme c'est le cas pour tous les contrats type, ils peuvent et doivent être adaptés à chaque situation particulière.

Si les parties s'entendent pour admettre la clause de résiliation anticipée du contrat, un paragraphe supplémentaire doit être ajouté au contrat indiquant les différents cas de résiliation anticipée admis par les parties, et quand et comment elles doivent mettre en oeuvre cette clause. Ce paragraphe doit avoir sa propre numérotation en conformité avec les autres clauses du contrat, démontrant ainsi qu'il en fait partie intégrante. Les deux parties doivent parapher la clause en la datant afin de manifester leur acceptation.

Si le propriétaire n'accepte pas la clause, ne quittez pas l'appartement tout simplement en croyant qu'il ne vous arrivera rien. Cela pourra être le cas si le bail doit prendre fin peu après. Mais, si le loyer restant à payer est d'un montant important, le propriétaire pourra choisir d'aller devant les tribunaux afin de faire appliquer le contrat et vous obliger à payer les mois de loyers restant.

Le propriétaire n'a aucune obligation d'utiliser la caution versée pour se payer des mois restant dus. En effet, la caution n'existe que pour couvrir les éventuels dommages causés à l'appartement.

Votre seule défense pourra résider dans le fait que le propriétaire a trouvé un nouveau locataire pour terminer le contrat.

Un propriétaire peut-il augmenter le loyer en fin de contrat?

Oui. A la différence d'autres Etats, l'Illinois autorise un propriétaire à augmenter le loyer en fin de contrat. Cependant, il doit en avertir le locataire dans un délai raisonnable qui est généralement de 30 jours.

Si le locataire ne dit rien ou verse le loyer ainsi augmenté sans signer le contrat, il est présumé avoir accepté l'augmentation de loyer. Il ne peut pas rester après la fin du contrat et contester le nouveau loyer. Bien sûr, il est toujours possible de débattre de ce problème devant un tribunal, mais le montant des frais n'en vaut généralement pas la peine.

Comment un locataire peut-il contraindre son propriétaire à effectuer les réparations nécessaires d'une maison ou d'un appartement?

Il est difficile de répondre rapidement à cette question. Il faut prendre en compte à la fois l'importance des réparations envisagées, les clauses contenues dans le contrat et les règles applicables au lieu de résidence.

Si les dommages sont tels qu'ils mettent en danger la vie même des habitants, comme une chaudière en panne en plein hiver, la réponse ne sera pas la même que s'il s'agit d'un problème de lumière qui ne fonctionne pas dans un four.

Il est toujours conseillé d'avertir son propriétaire des dommages existant, par téléphone tout d'abord, puis par lettre recommandée sans réponse de sa part.

Si le propriétaire refuse d'effectuer les réparations, l'une des solutions serait de réparer soi-même (après avoir averti le propriétaire) puis de déduire le coût des travaux du loyer, ou de refuser de verser le loyer et consigner la somme sur un compte sous forme de dépôt légal ("escrow"), ou, encore, de dénoncer le propriétaire aux autorités locales qui pourront ouvrir une enquête et agir contre lui.

Cet article a été rédigé avec l'assistance d'Alexia Jacquot, avocat stagiaire.