



Comment faire appel à un détective privé pour un litige relatif au bail de 1948 ?

Conseils pratiques publié le 21/11/2020, vu 1315 fois, Auteur : [Agora Detectives](#)

Le statut particulier des baux de 1948 en matière de location, permet de faire intervenir un détective privé pour matérialiser un fait, que vous soyez locataire victime ou propriétaire victime !

En matière de location, le « bail 1948 » est très particulier dans ses conditions, son régime et ses possibilités de résiliations et est ainsi peu fréquent aujourd'hui. Quelles sont les caractéristiques propres à ce type de bail et pourquoi est-ce utile de faire appel à un détective privé pour les parties prenantes au contrat dans certains cas ?

Conditions de validité et régime du bail 1948

Le bail 1948 est soumis à 2 conditions principales :

- Le bail doit concerner un immeuble construit avant le 1er septembre 1948 et être situé sur une commune d'au moins 10 000 habitants ou limitrophe.
- Les locataires qui bénéficient d'un bail 1948 depuis au minimum le 23 décembre 1986 peuvent continuer d'en profiter. Les baux pris après cette date ne bénéficient pas de ce régime.

Le régime du bail 1948 est lui aussi particulier sur différents aspects.

Dans un premier temps, les loyers sont soumis à un plafond réglementaire bas qui profite donc beaucoup aux locataires.

Le second point particulier dans le régime des baux 1948 réside dans sa durée.

En effet, le bail peut être à durée limitée ou illimité. Cependant, même pour un bail durée limitée, les locataires sont protégés et peuvent rester dans l'appartement sans durée limitée et sans qu'il y ait besoin de rédiger un nouveau bail.

L'OBLIGATION D'HABITER DANS LE LOGEMENT AU MOINS 8 MOIS DANS L'ANNÉE

Le locataire doit habiter l'appartement au moins 8 mois dans l'année (sauf exceptions liées à l'activité professionnelle ou à la santé) sous peine de résiliation. Le bailleur peut quant à lui exercer son droit à congé pour reprendre le logement en proposant un nouveau logement pour les locataires dans les mêmes conditions.

L'intervention du détective dans le contentieux d'un bail 1948

Le bail 1948, à travers son régime particulier, va principalement faire naître 2 types de contentieux :

- **Abus par le locataire de son droit au maintien dans les lieux**

Le bail 1948 étant par nature en faveur du locataire, notamment au niveau des prix plafonnés, celui ci peut ainsi être tenté de faire jouer son droit au maintien dans les lieux sans même en respecter les conditions.

En effet, le locataire a pour obligation d'y habiter **au moins huit mois dans l'année**, sauf exceptions liées à l'activité professionnelle et à la santé.

La résiliation par le bailleur se fait alors par l'apport de la preuve d'une insuffisance d'occupation et l'intervention d'un détective peut ainsi être déterminante.

Le détective va alors rechercher si le logement est fréquemment habité par le locataire et si ce n'est pas le cas, rechercher si la raison du défaut d'occupation suffisante est légitime.

Le rôle du Détective Privé : Constater une insuffisance d'occupation par le locataire qui bénéficie des avantages inhérents à la loi de 48.

*En effet, l'article 10 de la n° 48-1360 du 1er septembre 1948 dispose : « N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 Qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge . **L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location**, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre... »*

- **Abus par le propriétaire de son droit à congé.**

À l'inverse, l'intervention du détective peut également être bénéfique pour le locataire dans le cas où un propriétaire abuserait de son droit à congé.

En effet, un propriétaire pourrait être tenté de récupérer son bien par ce biais sans même en respecter les conditions.

L'intervention du détective visera donc à déterminer si le propriétaire utilise bien son droit à congé pour en faire son logement principal, celui de son époux ou celui d'un de leurs ascendants ou descendants.

Les tribunaux français sanctionnent régulièrement le congé pour reprise dès lors que le logement en question demeure inoccupé trop longtemps après le départ du locataire.

La jurisprudence estime que le bénéficiaire du congé pour reprise (c'est-à-dire le bailleur lui-même ou une personne de sa famille) doit forcément habiter dans le logement dans un délai raisonnable et pour une durée qualifiée de sérieuse.

La loi ne prévoit pas de délai précis et la jurisprudence apprécie au cas par cas. On estime que ce délai doit s'entendre de quelques semaines à quelques mois (voir un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 7 janvier 1998). Par contre, une reprise qui intervient deux années après le départ du locataire est considérée comme frauduleuse mais encore faut-il le démontrer (Cour d'appel de Nîmes, 15 janvier 2008).

Si la reprise n'est effective que pour une durée très courte, le congé sera également considéré frauduleux. De nouveau, aucune durée d'occupation minimale n'est prévue par la loi mais la jurisprudence a déjà considéré que la reprise pour une durée d'occupation de cinq mois satisfait aux exigences légales (voir la décision de la Cour d'Appel de Toulouse du 23 juin 1998). La mise en vente d'un appartement libéré à la suite d'un congé avec reprise pour habiter caractérise également une fraude (Cass. civ. 3e, 12 octobre 2004).

On peut donc en conclure que, bien que voué à disparaître, le bail 1948 fait toujours naître des contentieux dans lesquelles l'intervention d'un détective privé peut être déterminante pour apporter les preuves nécessaires à vos prétentions, que vous soyez propriétaire ou locataire !