

LES CONGES

Articles 11-1 et 15 de la loi du 6 juillet 1989

Le bailleur peut souhaiter ne pas renouveler le bail à son échéance en adressant un congé à son locataire.

LA PROCEDURE

- Au moins 6 mois avant la fin du bail, le congé est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.
- Le délai court à compter de la date de réception du courrier ou de l'acte d'huissier par le locataire ou la remise en main propre.
- Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.
- Le congé doit être motivé, à défaut il est nul.

LES MOTIFS

La loi du 6 juillet 1989 prévoit 3 motifs de congés :

REPRISE POUR HABITER

Le bailleur doit indiquer le motif de la reprise, ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que :

- Le bailleur
- Son conjoint
- Le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé
- Son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé
- Ses ascendants
- Ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

POUR MOTIFS SERIEUX ET LEGITIMES

La loi précise que ce motif peut être invoqué par le bailleur notamment en cas « *d'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant* ». Toutefois, ce motif ne sous-entend pas forcément une faute du locataire.

Le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Quelques exemples : troubles de voisinage (comportement agressif envers les voisins, bruit intempestif, étendre son linge aux fenêtres alors que c'est interdit par le règlement de copropriété, paiement irrégulier du loyer, effectuer des gros travaux sans l'autorisation du bailleur, la sous location sans autorisation, la nécessité de loger dans le logement une aide à domicile exigée par l'état de santé du bailleur, la démolition de l'immeuble, etc.

VENTE DU LOGEMENT

CAS GENERAL

Pour être valide, le congé pour vente le congé doit :

- Indiquer le prix et les conditions de la vente projetée.
- Reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15.

Le locataire est prioritaire pour l'achat pendant les deux premiers mois du congé.

Le locataire qui accepte l'offre de vente dispose :

- D'un délai de 2 mois à compter de l'envoi de sa réponse au bailleur pour la réalisation de l'acte de vente.
- D'un délai de 4 mois si l'accord est subordonné à l'obtention d'un prêt.

La durée du contrat de location est prolongée jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente.

Si la vente n'est pas réalisée à la fin du délai, l'acceptation est nulle de plein droit et le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement.

CAS PARTICULIERS

Le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur :

- Sous peine de nullité de la vente, le propriétaire, ou son notaire, doit informer le locataire de ces conditions et prix.
- La notification est effectuée à l'adresse indiquée par le locataire s'il n'est plus dans le logement. Si il ne la pas communiquée, la notification est envoyée à l'adresse du logement loué.
- La notification vaut offre de vente au locataire qui est prioritaire pendant un délai d'un mois.
- Si à la fin du délai, le locataire n'a pas accepté la proposition, l'offre devient caduque.
- Si le locataire accepte l'offre, les conditions sont alors similaires à celles définies dans le cas général.

Vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble

- Le bailleur est une personne morale, hors bailleurs sociaux (notamment : entreprises d'assurance, établissements de crédit, sociétés de financement et filiales de ces organismes, etc.).
- L'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé
- Le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.
- Le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à 3 ans ou 6 ans.
- Quand le congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.
- La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

Acquisition d'un bien occupé

- Si le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours.
- Si le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.
- Si le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.
-

Si le locataire accepte, les conditions de délais pour la réalisation de la vente sont identiques

LES CONSEQUENCES D'UN CONGE

Le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux, jusqu'à la date de remise des clés.

Le locataire n'a pas à adresser de congé à son bailleur (de dédite).

A la fin du délai, s'il n'a pas quitté les lieux, le locataire est déchu de tout titre d'occupation : le propriétaire peut alors initier une procédure d'expulsion.

PROTECTION DU LOCATAIRE AGE:

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire :

- Agé de plus de soixante-cinq ans.
- Dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Sauf s'il lui propose un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 :

- Le logement doit être décent et doit correspondre aux besoins personnels ou familiaux du locataire
- Il doit être situé :
 - ✓ Si la commune est divisée en arrondissement : dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le logement objet du congé,
 - ✓ Si la commune est divisée en cantons, dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton.
 - ✓ Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

La protection est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne :

- De plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement
- Rempissant la condition de ressources précitée

DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE

mise à jour : septembre 2016

- Que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Ses dispositions ne sont pas applicables :

- Soit lorsque le bailleur est âgé de plus de soixante ans
- Soit lorsque les ressources annuelles du bailleur sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat
Le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

SUSPENSION DU CONGE ET DU DELAI

La possibilité pour un bailleur de donner congé et la durée du bail sont suspendues à compter :

- De la réception de l'avis de tenue d'une réunion du CODERST, si le logement doit faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité.
- De l'engagement par le maire de la procédure contradictoire relative aux bâtiments menaçant ruine.

Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

CONTENTIEUX

Si le propriétaire a donné un congé pour vente ou une reprise pour habiter à son locataire ne correspondant pas à la réalité, le locataire peut contester ce congé devant le juge.

Le locataire peut contester devant le tribunal d'instance le motif de reprise pour habiter si, après avoir quitté les lieux, il apporte la preuve :

- Que le logement n'est pas habité par la ou les personnes mentionnées dans la lettre de congé,
- Ou que le logement est vide,
- Ou que le logement est utilisé comme résidence secondaire.

En cas de contestation, le juge peut d'office vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations de forme de délivrance du congé. Il peut déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Un bailleur qui délivre un congé frauduleux par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale d'un montant maximum de 6 000 € pour une personne physique et de 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

ATTENTION :

Un propriétaire ne peut signifier de congé à son locataire si pour la même échéance il lui a adressé un renouvellement de bail avec proposition d'augmentation du loyer.

Notre conseil : Pour vérifier la validité d'un congé ou avant d'engager toutes actions de contestations auprès du tribunal, rapprocher vous d'un conseil juridique, d'une association afin qu'ils puissent vérifier la pertinence de votre action.