

2018
JUN

FICHE JURIDIQUE



la
cnl

Le congé donné par le bailleur

Le congé est l'acte unilatéral par lequel l'une des parties au bail d'habitation ou mixte notifie à son cocontractant son intention de mettre fin à la relation contractuelle. Il doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception [LRAR] ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

MOTIFS DU CONGÉ DÉLIVRÉ PAR LE BAILLEUR

Le bailleur ne peut adresser congé à son locataire que pour l'échéance du bail et en respectant un délai de préavis de 6 mois (article 15 de la loi du 6 juillet 1989). Le congé du bailleur doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, il doit indiquer le motif allégué. Le congé doit par ailleurs être nécessairement fondé sur :

- une volonté de reprendre l'immeuble pour l'habiter,
- la volonté de vendre l'immeuble,
- un motif légitime et sérieux (notamment l'inexécution par le locataire d'une obligation figurant au bail).

A la différence du locataire, le propriétaire bailleur ne peut pas donner congé en cours de bail, à moins que le locataire ne respecte pas ses obligations et que le propriétaire demande la résiliation judiciaire du contrat de location ou la mise en jeu de la clause résolutoire.

LE CONGÉ POUR REPRISE

Le propriétaire peut donner congé au locataire, s'il veut occuper le logement ou le faire occuper par un parent proche :

- son conjoint ou la personne avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité (PACS),
- son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé,
- ses ascendants (père et mère),
- ses descendants,
- les ascendants ou les descendants de son conjoint, de son concubin notoire ou de la personne avec laquelle il est lié par un pacte civil de solidarité (PACS).

Le motif, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise doivent figurer dans le congé, ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

Le bailleur doit également justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et déclarer non valide le congé s'il n'est pas justifié par des éléments sérieux et légitimes.

Enfin, le bailleur doit joindre au congé la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire prévue à l'arrêté du 13 décembre 2017 (JO 20 déc., rect. JO 27 janv. 2018).

En cas d'acquisition d'un bien occupé, le congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours, ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

LE CONGÉ POUR VENTE DU BIEN LOUÉ

Le propriétaire peut donner congé pour vendre le logement. Mais le locataire dispose alors d'un droit de préemption, il est prioritaire pour acheter. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. Le congé pour vente doit indiquer le prix et les conditions de la vente. L'offre de vente doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

Si le locataire accepte l'offre, il dispose de 2 mois pour réaliser la vente à compter de la date de réponse. Ce délai est porté à quatre mois s'il recourt à un emprunt. Si le locataire a accepté l'offre et que la vente n'est pas réalisée dans les délais, il doit libérer le logement. Si le logement est vendu à des conditions plus avantageuses que celles offertes au moment du congé, elles doivent lui être notifiées à nouveau. Cette notification vaut offre de vente pendant un mois à compter de sa réception.

Le locataire dispose également de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente (quatre mois en cas de recours à un emprunt). Dans le cas d'une mise en vente en cours de bail, la première offre de vente est valable deux mois. Le locataire n'a pas droit de priorité si l'acquéreur du logement est un parent du propriétaire (jusqu'au 3^{ème} degré inclus). En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours.

LE CONGÉ POUR MOTIF LÉGITIME ET SÉRIEX

Le bailleur peut invoquer n'importe quel motif, pourvu qu'il soit sérieux et non pas simplement hypothétique. Le désir de rénover l'immeuble, d'y effectuer des travaux ou encore de le détruire afin de le reconstruire est souvent à l'origine de telles reprises. Mais pour éviter des abus, et contrôler que le désir du bailleur ne se résume pas à une vague intention, les tribunaux exigent de ce dernier, qu'il produise des documents attestant de la réalité de ses intentions. Le simple projet ne constitue pas en lui-même un motif légitime et sérieux.

Lorsque la décision de rénovation nécessite une autorisation administrative, le juge ne validera pas le congé tant que le permis de construire n'est pas accordé. Lorsqu'un permis de démolition est nécessaire, la jurisprudence est moins exigeante, les services municipaux refusant de délivrer en général un tel permis avant que les occupants n'aient libéré les lieux (CA Paris, 8 septembre 1993). Le bailleur peut se contenter de faire état d'une démarche administrative en ce sens, ce qui démontre suffisamment une volonté arrêtée de procéder à la destruction de l'immeuble.

Le bailleur peut donner congé au locataire en fin de bail s'il ne remplit pas ses obligations, par exemple :

- utilisation du logement pour un autre usage que celui prévu dans le contrat,
- défaut d'assurance, défaut d'entretien du logement,
- retards répétés du paiement du loyer et des charges,
- troubles du voisinage.

FORMALITÉS LÉGALES

Le congé peut être donné par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier six mois avant la fin du bail ou par remise en mains propres contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre ou du jour de signification de l'acte d'huissier. Le motif doit figurer dans le congé. Quel que soit le motif invoqué par le bailleur, si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

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. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice.

SANCTION DU BAILLEUR

Le fait pour un propriétaire de délivrer un congé frauduleux, justifié par sa décision de reprendre ou vendre le logement, est puni d'une amende pénale de 6 000 € maximum pour une personne physique et 30 000 € pour une personne morale.

SUSPENSION DE LA POSSIBILITÉ DE DONNER CONGÉ

La possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues dès la mise en œuvre de la procédure visant à constater l'insalubrité d'un logement ou son état menaçant ruine.

PERSONNES PROTÉGÉES PAR LA LOI

En cas de congé pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, le bailleur doit proposer un relogement au locataire âgé de plus de 65 ans ayant des ressources annuelles inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre du logement, correspondant à ses possibilités et à ses besoins à proximité de son logement actuel. Le bailleur âgé lui-même de plus de 65 ans ou dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné ci-dessus ne doit pas respecter cette obligation. Les ressources s'apprécient à la date de la notification du congé, les conditions d'âge à la date d'échéance du contrat.

TEXTE DE LOI

Article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

