



# Puis-je encore donner congé à mon locataire ?

La loi du 6 juillet 1989 a instauré un statut protecteur du locataire, protection renforcée par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les conditions et délais pour donner congé sont ainsi devenus plus stricts, à tel point que l'on peut se demander si la possibilité de mettre fin à un bail d'habitation existe toujours.

## **L**e propriétaire peut donner congé à son locataire uniquement dans les cas suivants :

- existence d'un motif légitime et sérieux de non-renouvellement du bail,
- reprise du logement pour y habiter en tant que résidence principale ou y loger un proche,
- vente du logement loué.

### **Congé pour motif légitime et sérieux**

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 simple 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.

En outre, le bailleur peut donner congé au locataire en fin de bail si ce dernier ne remplit pas ses obligations, par

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

### **Congé pour reprise**

Le propriétaire peut donner congé à son locataire pour :

- habiter personnellement le logement à titre de résidence principale,
- loger un proche, en tant que résidence principale également. Les personnes considérées comme proches du bailleur sont : son époux, son concubin depuis plus d'un an, son partenaire de Pacs si le pacte a été signé au moins un an avant la date de délivrance du congé, ses ascendants et descendants ou ceux de son époux, concubin ou partenaire de Pacs.

Le bailleur doit justifier du caractère sérieux et légitime de la reprise. Il doit indiquer les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la reprise et préciser le lien de parenté qui le lie au bénéficiaire de la reprise,

À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée.

### **Congé pour vendre**

Il s'agit du cas où le propriétaire bailleur souhaite vendre le logement libre de tout occupant. Le locataire dispose alors d'un droit de préemption, il est alors prioritaire pour acheter le bien qu'il occupe. Le congé pour vente doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

Si le locataire accepte l'offre, il dispose de deux 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 pour financer l'acquisition.

Si le logement est vendu, en définitive, à des conditions plus avantageuses que celles offertes au locataire au moment du congé, elles doivent lui être notifiées à nouveau. Cette notification vaut offre de vente au locataire pendant un mois à compter de sa réception.

Il existe une exception à la faculté pour le locataire d'exercer son droit de préemption. Tel est le cas de la vente du bien au profit d'un proche parent. Cependant, la loi ALUR restreint cette exception puisqu'il s'agit désormais de la vente intervenant entre parents jusqu'au 3<sup>e</sup> degré inclus, au lieu du 4<sup>e</sup> degré auparavant. En outre, l'acquéreur doit occuper



Chambre des notaires  
de l'Isère

effectivement le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis.

### Les délais à respecter pour donner congé

Si c'est le bailleur initial qui délivre le congé, celui-ci ne pourra intervenir qu'au terme du bail initial d'une durée de trois ans.

Le bailleur ne peut donner congé qu'en respectant un délai de préavis de six mois.

Le bailleur doit notifier ou signifier le congé au locataire au moins six mois avant le terme du bail. Ce délai est compté à rebours à partir de la date d'échéance du contrat et non à compter de la date de la délivrance du congé.

Dans le cas où le bail expire un 31 décembre, le congé doit être donné impérativement au plus tard le 30 juin. Le congé tardif est nul.

### Les restrictions dans le cas du congé consécutif à l'achat d'un bien occupé

Il peut arriver qu'un acquéreur achète un bien occupé et souhaite pouvoir donner congé. Dans cette hypothèse, le nouveau propriétaire ne peut pas donner congé à l'actuel locataire pour vendre ou pour habiter avant un certain délai.

Ce délai diffère selon qu'il s'agit d'un congé pour vendre ou pour reprise.

#### Congé pour vendre

Lorsque 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.

#### Congé pour reprise

Lorsque 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.

#### Exemple

Une personne acquiert le 31 août 2015, une maison louée depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, le terme de leur bail étant fixé au 30 juin 2016. Le bailleur ne pourrait délivrer un congé pour reprise que le 31 août 2017. S'il souhaite donner congé pour vendre, le bail se renouvelerait une première fois le 1<sup>er</sup> juillet 2016, pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 30 juin 2019, le bailleur ne pouvant alors délivrer congé que pour cette dernière date.

### Les restrictions tenant à la personne du locataire

En cas de congé pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, le bailleur doit proposer un logement au locataire âgé de plus de 65 ans ayant des ressources annuelles inférieures à un certain plafond de ressources, 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 n'a pas 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.

### Les conditions de forme

Les congés qui devaient être délivrés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, peuvent être effectués dorénavant par remise en mains propres justifiée par un émargement ou un récépissé.

En cas de pluralité de locataires (plusieurs personnes ont signé le contrat de location), il convient d'adresser à chacun des locataires un congé personnel et ce, qu'il s'agisse de simples colocataires, de concubins, de partenaires pacsés ou d'époux.

### Instauration d'une sanction pénale

Outre les sanctions existantes consistant à faire annuler le congé frauduleux et à accorder des dommages-intérêts au locataire expulsé (qui demeurent applicables), la loi ALUR a instauré une sanction pénale. Ainsi, « le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6000 euros pour une personne physique et à 30000 euros pour une personne morale. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice ».

Le formalisme inhérent à la délivrance d'un congé au locataire destiné à mettre fin à la location est tel qu'il ne s'improvise pas ! Des règles de forme et de fond doivent impérativement être respectées pour garantir la résiliation du contrat de bail et la libération effective des lieux. ■