

Congé au locataire, danger !

Le propriétaire d'un logement peut donner congé à son locataire, pour la fin du bail, en cas de :

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

Quand et comment ?

Le congé doit être adressé à chacun des titulaires du bail au moins 6 mois avant la fin du bail pour les logements vides (3 mois avant pour les logements meublés). Il peut être délivré par acte d'huissier, par lettre recommandée avec accusé de réception (attention, si la lettre recommandée n'a pas été présentée au locataire et qu'elle est retournée à l'expéditeur, le congé donné par le bailleur n'est pas valable) ou encore par remise en mains propres contre récépissé. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il est cependant plus difficile à un propriétaire de donner congé : En effet, lorsqu'il rachète un logement déjà occupé, et que l'échéance du bail en cours intervient moins de 2 ans

après l'achat, le congé pour reprise délivré par le nouveau propriétaire ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de deux ans après l'acquisition du bien.

Exemple : Acquisition du 1er juin 2016, et expiration du bail en cours au 31 mars 2017. Le congé pour reprise ne prendra effet qu'au 1er juin 2018. De même, l'acquéreur d'un bien occupé devra attendre le terme du renouvellement du bail pour donner congé pour vendre, si l'échéance du bail en cours intervient moins de 3 ans après l'achat.

Exemple : Acquisition du 1er juin 2016, et expiration du bail en cours au 31 mars 2017. Le congé pour vendre ne pourra prendre effet qu'au 31 mars 2020.

Locataires protégés

Un locataire âgé de plus de 65 ans, dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond), ne peut être congédié, sauf proposition de relogement par le bailleur ; il en est de même pour le locataire qui héberge une personne de plus de 65 ans fiscalement à charge, et si le montant cumulé des ressources de toutes les personnes vivant dans le bien est inférieur



Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il est plus difficile à un propriétaire de donner congé à son locataire. Photo archives DL.

à un plafond.

Cela, sauf si le bailleur a lui-même plus de 65 ans ou s'il possède des revenus inférieurs à un plafond, ou en cas de manquement grave du locataire.

Report automatique du terme du bail en cas de mise en copropriété d'un immeuble de 5 logements ou plus, en zone « tendue » : Si l'échéan-

ce du bail en cours intervient moins de 3 ans après la date de mise en copropriété, le bail est prorogé d'une durée de 3 ans.

Exemple : Mise en copropriété en date du 1er mars 2015. Un bail expire le 30 juin 2016. Il durera jusqu'au 30 juin 2019. Si le bail expire plus de 3 ans après la mise en copropriété, il sera prolongé pour

Rubrique réalisée par les notaires de l'Ardèche de l'Isère, de la Drôme, et des Hautes-Alpes.

AGENDA

- « Passez à l'acte », le magazine des notaires est disponible dans les offices de notaires.
 - Sur France 3 Auvergne Rhône-Alpes, chronique des notaires dans l'émission « 9h50 le matin », chaque 3ème mardi du mois, suivie d'un facebook live pour poser vos questions en direct. A revoir sur www.aura.france3.fr rubriques « Emission »- « Magazine »- « 9h50 le matin » et sur notre site internet. Prochaine émission : 20 juin.
- A consulter : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>. Facebook - NotaireCom - [www.twitter.com/notairecom](https://twitter.com/notairecom)

une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant 6 ans à compter de la mise en copropriété. Exemple : Mise en copropriété en date du 1er mars 2015. Un bail expire le 30 juin 2018. Il durera jusqu'au 30 juin 2021.

Gabrielle GOURGUE, notaire