



PROPRIETAIRE, JE NE SAIS PAS DONNER CONGE



**L'article 15 de la loi du 6.7.1989 offre 3 possibilités de congés pour le bailleur :
la reprise pour habiter, la vente du logement et le motif légitime et sérieux.**

DELAI ET FORMALISME COMMUNS

Le congé **dûment justifié** doit être notifié au locataire au moins **6 mois** avant la fin du contrat par lettre recommandée avec avis réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Exemple : un contrat de location avec prise d'effet le 1^{er} avril 2014, expire le 31 mars 2017. La notification devra être parvenue au locataire le 30 septembre 2016 au plus tard.

Le bailleur ne peut donner congé dès lors que l'immeuble fait l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril.

CONSEIL

Envoyer le congé au moins 7 à 8 mois avant le terme du bail. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée par le locataire, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

A défaut de réception dans les délais, le bail se reconduit pour 3 ans, ou 6 ans.

Le congé doit être obligatoirement notifié à chacun des titulaires du bail ainsi qu'aux conjoints.

Pendant le préavis, lorsque le bailleur donne congé, le locataire peut quitter les lieux à tout moment. Il n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a réellement occupé les lieux.

Selon l'article 1751 du Code civil : « *Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.*

En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément. »

L'article 515-4 du Code dispose : « *Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité s'engagent à une vie commune, ainsi qu'à une aide matérielle et une assistance réciproques. Si les partenaires n'en disposent autrement, l'aide matérielle est proportionnelle à leurs facultés respectives.*

Les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante. Toutefois, cette solidarité n'a pas lieu pour les dépenses manifestement excessives. Elle n'a pas lieu non plus, s'ils n'ont été conclus du consentement des deux partenaires, pour les achats à tempérament ni pour les emprunts à moins que ces derniers ne portent sur des sommes modestes nécessaires aux besoins de la vie courante et que le montant cumulé de ces sommes, en cas de pluralité d'emprunts, ne soit pas manifestement excessif eu égard au train de vie du ménage. ».

Toutefois, l'article 9-1 de la loi du 6.7.89 précise que "Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur ».

FORMALISME SPÉCIFIQUE À CHAQUE CONGÉ

Article 15 de loi du 6.7.1989 : « I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé 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. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise 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... ».

REPRISE POUR HABITER

Le congé doit indiquer à peine de nullité les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise :

- ↳ le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins 1 an à la date du congé, le partenaire avec lequel il a conclu un PACS enregistré à la date du congé,
- ↳ ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire ou de son partenaire pacsé.

Lorsque le bailleur donne un congé pour reprise il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision.

VENTE DU LOGEMENT

Le congé doit à peine de nullité indiquer :

- ↳ le prix de vente,
- ↳ les conditions de vente,
- ↳ et reproduire les alinéas 1.2.3.4.5 de l'article 15-II de la loi du 6.7.1989.

Si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux, le bailleur, ou à défaut le notaire, doit adresser au locataire, et ce à peine de nullité de la vente, une nouvelle notification. L'offre est valable 1 mois à compter de sa réception.

Le locataire bénéficie d'un **droit de préemption** : il peut dans les 2 premiers mois du délai de préavis décider de se porter acquéreur du logement. S'il accepte l'offre, il bénéficie de **2 mois** à compter de l'envoi de sa réponse au bailleur pour réaliser l'acte de vente, **4 mois s'il recourt à un prêt**.

Le droit de préemption n'intervient pas lorsque la vente est conclue :

- ↳ entre parents jusqu'au 3^{ème} degré inclus,
- ↳ sur des immeubles qui ne sont pas en état d'habitabilité (insalubre, arrêté de péril, interdiction d'habiter...).

MOTIF LÉGITIME ET SÉRIEUX

Ce congé doit préciser le motif allégué. Il peut résulter soit du non-respect par le locataire de ses obligations, soit du retour de locaux temporairement affectés à l'habitation à leur usage primitif, démolition, reconstruction, travaux importants sur le logement... Il est soumis à l'appréciation souveraine des tribunaux.

PROTECTION DES PERSONNES AGÉES

L'article 15-III de la loi du 6.7.1989 accorde une protection particulière aux locataires âgés de plus de 65 ans **et** dont les ressources annuelles sont inférieures aux ressources applicables pour l'attribution des logements locatifs conventionnés. La période à prendre en considération est la dernière année civile écoulée. Dans ce cas, un autre logement correspondant aux besoins et possibilités des locataires doit être proposé dans une limite géographique proche.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables lorsque le bailleur a lui-même plus de 65 ans **ou** des ressources inférieures aux mêmes plafonds.

L'âge est apprécié à la date d'expiration du contrat de location alors que les ressources sont évaluées au moment de la notification du congé. Les ressources de chacun des colocataires s'apprécient séparément.

Le congé frauduleux est puni d'une amende pénale, dont le montant ne peut excéder 6 000 € pour les bailleurs physiques, montant variant selon la gravité des faits reprochés.