

Extrait d'acte de naissance

Congé donné par le bailleur

Mis à jour le 01 janvier 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

■ SITUATION 1 : LOGEMENT VIDE

Dans certains cas, le propriétaire d'un logement vide (secteur privé ou social) peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail en respectant certaines conditions de formes et de délais.

Motifs du congé

Le propriétaire peut donner congé à son locataire uniquement dans les cas suivants :

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

Si le logement loué fait l'objet d'une convention Anah (particuliers), le bailleur ne peut donner congé que pour un motif légitime et sérieux (particuliers).

En cas de congé frauduleux (motif mensonger), le bailleur s'expose à une amende pénale (particuliers).

Si vous êtes locataire d'un logement social, vous bénéficiez d'un droit au maintien dans les lieux, sauf dans certains cas (particuliers).

Notification

Le congé doit être adressé au locataire par :

-

lettre recommandée avec avis de réception,

- ou acte d'huissier,
- ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Toutefois, pour éviter tout éventuel contentieux, il est recommandé d'envoyer la lettre en recommandé ou par acte d'huissier.

Le congé doit être adressé à chacun des cotitulaires du bail, ou à chacun des époux ou partenaires de Pacs (s'ils ont informé le bailleur de leur mariage ou de la conclusion d'un Pacs).

Délai de préavis

Le congé doit être adressé au locataire au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Ce délai court à partir de la réception du congé par le locataire.

Si le congé est consécutif à l'achat d'un bien occupé, un délai plus long doit être respecté par le nouveau bailleur.

Règle générale

La notification du congé doit être faite au moins 6 mois avant la fin du bail.

Ce délai court à compter de la réception de la notification par le locataire.

Toutefois, rien n'interdit au bailleur de délivrer un congé à une date largement antérieure à la date d'expiration du bail : le congé délivré pour une date prématurée n'est pas nul, mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné.

Pendant ce délai, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.



Attention : si la lettre recommandée n'a pas été remise au locataire absent et a été renvoyée à l'expéditeur, la notification du congé donné par le bailleur n'est pas valable.

En cas de difficultés, il est recommandé de faire délivrer le congé par acte d'huissier (démarche payante).

Congé consécutif à l'achat d'un bien occupé

Lorsqu'il rachète un logement déjà occupé, le nouveau propriétaire ne peut pas donner congé à l'actuel locataire pour vendre ou pour habiter avant un certain délai.

Délai à respecter avant de donner congé après l'achat effectué depuis le 1er août 2015 d'un bien occupé

Motif du congé Délai applicable

Congé pour reprise	• 2 ans si l'échéance du contrat intervient moins de 2 ans après l'achat
	• terme du contrat de location si l'échéance du contrat intervient plus de 2 ans après l'achat
Congé pour vente	• terme du premier renouvellement ou de la première reconduction du bail si l'échéance du contrat intervient moins de 3 ans après l'achat
	• terme du contrat en cours si l'échéance du contrat intervient plus de 3 ans après l'achat

Locataires protégés

En fonction de son âge et de ses ressources, le locataire bénéficie d'une protection.

*** Cas 1 :** Si le locataire a moins de 65 ans

Le locataire est protégé s'il 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 logement sont inférieures aux plafonds suivants :

Plafonds des ressources 2015 à respecter en 2017

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Zone A : Paris ou ville limitrophe	Zone B : autre commune	Zone C
1 personne	23 146 ¤	23 146 ¤	20 123 ¤

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Zone A : Paris ou ville limitrophe	Zone B : autre commune	Zone C
Couple : Cas général (somme des âges >55 ans)	34 593 ¢	34 593 ¢	26 872 ¢
Couple : <u>Couple (époux, partenaires de Pacs, concubins) sans enfant dont la somme des âges n'excède pas 55 ans</u> (particuliers)	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	54 141 ¢	49 809 ¢	39 013 ¢
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	64 417 ¢	58 964 ¢	45 895 ¢
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	72 486 ¢	66 353 ¢	51 723 ¢
Par personne supplémentaire	+ 8 077 ¢	+ 7 393 ¢	+ 5 769 ¢

Pour connaître la zone à laquelle appartient votre commune, vous pouvez consulter le mode d'emploi du zonage (particuliers)

Dans ce cas, le renouvellement du bail est automatique sauf si le bailleur :

- a plus de 65 ans
- **ou** possède des revenus inférieurs aux mêmes plafonds de ressources,
-

ou trouve une solution de relogement au locataire.

*** Cas 2 :** Si le locataire a plus de 65 ans

Le locataire est protégé si ses ressources sont inférieures aux plafonds suivants :

Plafonds des ressources 2015 à respecter en 2017

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Zone A : Paris ou ville limitrophe	Zone B : autre commune	Zone C
1 personne	23 146 ¢	23 146 ¢	20 123 ¢
Couple : Cas général (somme des âges >55 ans)	34 593 ¢	34 593 ¢	26 872 ¢
Couple : <u>Couple (époux, partenaires de Pacs, concubins) sans enfant dont la somme des âges n'excède pas 55 ans</u> (particuliers)	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	54 141 ¢	49 809 ¢	39 013 ¢
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	64 417 ¢	58 964 ¢	45 895 ¢
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	72 486 ¢	66 353 ¢	51 723 ¢
Par personne supplémentaire	+ 8 077 ¢	+ 7 393 ¢	+ 5 769 ¢

Pour connaître la zone à laquelle appartient votre commune, vous pouvez consulter le mode d'emploi du zonage (particuliers)

Dans ce cas, le renouvellement du bail est automatique sauf si le bailleur :

- a plus de 65 ans
- **ou** possède des revenus inférieurs aux mêmes plafonds de ressources,
- **ou** trouve une solution de relogement au locataire.



Attention : en cas de manquement grave du locataire (non paiement du loyer par exemple), le congé donné par le bailleur est valable sans offre de relogement même si le locataire est une personne âgée protégée.

Reprise pour habiter

Le propriétaire peut donner congé à son locataire pour :

- habiter le logement en tant que résidence principale,
- ou y loger un proche, en tant que résidence principale également.

Loger un proche

Le bailleur peut donner congé pour loger un proche qui est :

- son époux,
- ou son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé,
- ou son partenaire de Pacs,
- ou un Personne dont on est issu : parents, grands-parents, arrière-grands-parents,... (particuliers) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs,
- ou un Personne qui descend directement d'une autre, soit au 1er degré (enfant), soit à un degré plus éloigné (petit-enfant, arrière-petit-enfant)

(particuliers) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs.

Contenu de la lettre de congé

Le courrier adressé au locataire en place doit préciser :

- le motif du congé,
- les noms et adresses du ou des bénéficiaires,
- et, si le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, l'indication du lien entre le bailleur et le bénéficiaire ainsi que le caractère réel et sérieux de la reprise.

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

Congé pour vendre

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour vendre le logement qu'il occupe. Le congé vaut alors offre de vente au profit du locataire qui peut se porter acquéreur dans certains délais.

Image not found

A savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le propriétaire peut aussi vendre le logement occupé (particuliers) en cours de bail sans en informer le locataire et sans lui donner congé.

Contenu de la lettre de congé

La lettre de congé adressée au locataire doit :

- indiquer le prix de vente et le mode de paiement (au comptant ou par paiements échelonnés),
- et décrire précisément ce que comprend la vente (logement et annexes).

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

Le congé régulièrement délivré vaut offre de vente au profit du locataire en place.

Décision du locataire

À partir de la date de réception de la lettre de congé, le locataire a 2 mois pour accepter ou refuser l'offre de vente.

L'absence de réponse du locataire est considérée comme un refus d'acheter et il doit quitter le logement à la fin du bail.

Si le locataire accepte la vente, il doit en informer le propriétaire :

- par lettre recommandée avec avis de réception
- et au plus tard dans les 2 mois suivant la date de réception de l'offre de vente.

Le locataire dispose ensuite d'un délai de 2 mois (ou 4 mois en cas de recours à un crédit immobilier) à partir de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, pour signer l'acte de vente.

Reprise pour motif légitime et sérieux

Exemple de motifs

En fin de bail, le propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au locataire pour motif légitime et sérieux.

La loi n'ayant pas défini ce qu'il faut entendre par "légitime et sérieux", c'est au juge de décider si le motif invoqué par le propriétaire entre dans cette définition.

C'est notamment le cas s'il peut prouver des troubles de voisinage ou des retards répétés du paiement du loyer.

Contenu de la lettre de congé

La lettre doit préciser le motif qui entraîne le non renouvellement du bail.

▣ SITUATION 2 : LOGEMENT MEUBLÉ

Dans certains cas, le propriétaire d'un logement meublé peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail en respectant certaines conditions de formes et de délais.

Motifs du congé

Le congé doit être motivé par l'une des raisons suivantes :

- vente du logement loué
- reprise du logement pour y habiter en tant que résidence principale ou y loger un proche,
- existence d'un motif légitime et sérieux de non renouvellement de bail (impayés de loyer ou troubles du voisinage par exemple).

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

- que le logement n'a jamais été repris,
- ou que le logement est vide,
- ou qu'il est utilisé comme résidence secondaire.

Il peut alors demander au tribunal d'instance (particuliers) de lui accorder des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

En cas de congé frauduleux (motif mensonger), le bailleur s'expose également à une amende pénale (particuliers).

Notification

Pour être valide, le congé doit obligatoirement être adressé au locataire par :

- lettre recommandée avec accusé de réception,
- ou acte d'huissier,
- ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Toutefois, pour éviter tout éventuel contentieux, il est recommandé d'envoyer la lettre en recommandé ou par acte d'huissier.

Le congé doit être adressé à chacun des cotitulaires du bail, ou à chacun des époux ou partenaires de Pacs (s'ils ont informé le bailleur de leur mariage ou de la conclusion d'un Pacs).

Délai de préavis

Le bailleur doit donner congé au moins 3 mois avant la date d'échéance du contrat de location.

Ce délai court à partir de la réception du congé par le locataire.

Toutefois, rien n'interdit au bailleur de délivrer un congé à une date largement antérieure à la date d'expiration du bail : le congé délivré pour une date prématurée n'est pas nul, mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné.

Le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a effectivement occupé les lieux.



Attention : si la lettre recommandée n'a pas été remise au locataire absent et a été renvoyée à l'expéditeur, la notification du congé donné par le bailleur n'est pas valable.

En cas de difficultés, il est recommandé de faire délivrer le congé par acte d'huissier (démarche payante)

Locataires protégés

En fonction de son âge et de ses ressources, le locataire bénéficie d'une protection.

* **Cas 1 :** Si le locataire a moins de 65 ans

Le locataire est protégé s'il 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 logement sont inférieures aux plafonds suivants :

Plafonds des ressources 2015 à respecter en 2017

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Zone A : Paris ou ville limitrophe	Zone B : autre commune	Zone C
1 personne	23 146 ¤	23 146 ¤	20 123 ¤

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Zone A : Paris ou ville limitrophe	Zone B : autre commune	Zone C
Couple : Cas général (somme des âges >55 ans)	34 593 ¢	34 593 ¢	26 872 ¢
Couple : <u>Couple (époux, partenaires de Pacs, concubins) sans enfant dont la somme des âges n'excède pas 55 ans</u> (particuliers)	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	54 141 ¢	49 809 ¢	39 013 ¢
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	64 417 ¢	58 964 ¢	45 895 ¢
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	72 486 ¢	66 353 ¢	51 723 ¢
Par personne supplémentaire	+ 8 077 ¢	+ 7 393 ¢	+ 5 769 ¢

Pour connaître la zone à laquelle appartient votre commune, vous pouvez consulter le mode d'emploi du zonage (particuliers)

Dans ce cas, le renouvellement du bail est automatique sauf si le bailleur :

- a plus de 65 ans,
- ou a des revenus inférieurs à ces plafonds de ressources,
-

ou trouve une solution de relogement au locataire.

*** Cas 2 :** Si le locataire a plus de 65 ans

Le locataire est protégé si ses ressources sont inférieures aux plafonds suivants :

Plafonds des ressources 2015 à respecter en 2017

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Zone A : Paris ou ville limitrophe	Zone B : autre commune	Zone C
1 personne	23 146 ¢	23 146 ¢	20 123 ¢
Couple : Cas général (somme des âges >55 ans)	34 593 ¢	34 593 ¢	26 872 ¢
Couple : <u>Couple (époux, partenaires de Pacs, concubins) sans enfant dont la somme des âges n'excède pas 55 ans</u> (particuliers)	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	45 347 ¢	41 583 ¢	32 316 ¢
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	54 141 ¢	49 809 ¢	39 013 ¢
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	64 417 ¢	58 964 ¢	45 895 ¢
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	72 486 ¢	66 353 ¢	51 723 ¢
Par personne supplémentaire	+ 8 077 ¢	+ 7 393 ¢	+ 5 769 ¢

Pour connaître la zone à laquelle appartient votre commune, vous pouvez consulter le mode d'emploi du zonage (particuliers)

Dans ce cas, le renouvellement du bail est automatique sauf si le bailleur :

- a plus de 65 ans,
- ou a des revenus inférieurs à ces plafonds de ressources,
- ou trouve une solution de relogement au locataire.

Reprise pour habiter

Le propriétaire peut donner congé à son locataire pour :

- habiter le logement en tant que résidence principale,
- ou y loger un proche, en tant que résidence principale également.

Loger un proche

Le bailleur peut donner congé pour loger un proche qui est :

- son époux,
- ou son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé,
- ou son partenaire de Pacs,
- ou un Personne dont on est issu : parents, grands-parents, arrière-grands-parents,... (particuliers) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs,
- ou un Personne qui descend directement d'une autre, soit au 1er degré (enfant), soit à un degré plus éloigné (petit-enfant, arrière-petit-enfant) (particuliers) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs.

Contenu de la lettre de congé

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser le motif qui conduit le bailleur à ne pas renouveler le bail.

S'il s'agit d'un congé pour reprise, le courrier doit en outre indiquer :

- le nom du bénéficiaire,
- son adresse,
- la nature du lien existant entre le bénéficiaire et le bailleur.

Congé pour vendre

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour vendre le logement qu'il occupe. La lettre de congé adressée au locataire doit indiquer ce motif de congé.

Reprise pour motif légitime et sérieux

Exemple de motifs

En fin de bail, le propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au locataire pour motif légitime et sérieux.

La loi n'ayant pas donné de définition de ce qu'il faut entendre par "légitime et sérieux", il appartient au juge de décider si le motif invoqué par le propriétaire entre dans cette définition. C'est notamment le cas s'il peut prouver :

- des troubles de voisinage,
- des retards répétés du paiement du loyer.

Contenu de la lettre de congé

La lettre doit préciser le motif qui entraîne le non renouvellement du bail.

▣ SITUATION 3 : LOGEMENT SOUMIS À LA LOI DE 1948

Sous certaines conditions, le droit au maintien dans les lieux dont bénéficie le locataire d'un logement loué sous le régime de la loi de 1948 ne s'applique pas. Dans ce cas, le bailleur peut donner congé à son locataire sous réserve de respecter la procédure.

Congé pour habiter

Conditions liées au bailleur

Le bailleur peut donner congé à son locataire s'il souhaite reprendre le logement comme résidence principale :

- pour lui même,
- pour son époux(se),
- pour ses Personne dont on est issu : parents, grands-parents, arrière-grands-parents,... (particuliers) ou Personne qui descend directement d'une autre, soit au 1er degré (enfant), soit à un degré plus éloigné (petit-enfant, arrière-petit-enfant) (particuliers),
- ou pour les ascendants ou descendants de son époux(se).

Relogement

Le propriétaire doit proposer au locataire une solution de relogement conforme aux besoins du locataire auquel il donne congé.

Cette obligation de relogement ne s'applique pas si le bailleur a acquis (achat, donation, héritage...) le logement il y a au moins 10 ans (ou 4 ans s'il peut justifier auprès du juge qu'il a acheté le bien en vue de l'habiter).

De plus, l'obligation de proposer un relogement au locataire ne s'applique pas si le propriétaire :

- est lui-même évincé d'un logement qu'il loue à un bailleur qui exerce un droit de reprise,
- est lui-même évincé d'un logement qui fait l'objet d'une expropriation ou d'une mesure d'interdiction d'habiter dans les lieux pour cause de péril ou d'insalubrité,
- ne bénéficie plus de son logement de fonction pour des raisons indépendantes de sa volonté.



Attention : toutefois, dans ces trois derniers cas, le bailleur ne peut donner congé au

locataire s'il est déjà propriétaire d'un autre logement libre et correspondant à ses besoins.

Locataire protégé

Le droit de reprise pour habiter ne peut pas être exercé par le bailleur si le locataire du logement :

- est âgé de plus de 70 ans,
- et dispose de ressources annuelles inférieures à 1,5 fois le montant annuel du Smic.

Cette protection ne s'applique pas si le bénéficiaire de la reprise (le propriétaire ou l'un de ses proches) est lui-même âgé de plus de 65 ans (dans ce cas, le locataire n'est pas protégé, quels que soient son âge et le montant de ses ressources.)

Délivrance du congé

Le propriétaire qui souhaite reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche doit donner congé à son locataire par courrier remis :

- en recommandé avec avis de réception,
- par acte d'huissier,
- ou en main propre contre émargement ou récépissé.

Toutefois, pour éviter tout éventuel contentieux, il est recommandé d'envoyer la lettre en recommandé ou par acte d'huissier.

Pour être valable, la lettre de congé doit contenir un certain nombre d'informations qui varient selon la nature de la reprise.

S'il s'agit d'une reprise pour habiter avec proposition de relogement, la lettre de congé doit préciser :

- les caractéristiques du logement proposé (adresse, nombre de pièces, degré de confort et loyer du logement proposé, nom et coordonnées du propriétaire)
- le délai de reprise (3 mois minimum),
-

l'identité du bénéficiaire de la reprise.

Le locataire dispose d'1 mois pour refuser ou accepter la proposition.

En l'absence de réponse ou cas de refus dans ce délai, le bailleur doit saisir le tribunal d'instance (particuliers) dont dépend le logement.

S'il s'agit d'une reprise pour loger un proche sans proposition de relogement, la lettre de congé doit préciser :

- les raisons du congé (droit de reprise exercé en vertu de l'article 19 de la loi de 1948),
- la date et le mode d'acquisition de l'immeuble,
- le nom et l'adresse du propriétaire du bénéficiaire de la reprise,
- la catégorie à laquelle appartient le propriétaire si c'est lui qui bénéficie de la reprise
- l'emplacement et le nombre de pièces du logement du bénéficiaire.

Préavis applicable

Un délai de préavis pendant lequel le locataire peut rester dans les lieux s'applique à compter de la réception du courrier par le locataire. Ce délai est de :

- 3 mois minimum si le congé est donné pour habiter avec une offre de relogement,
- 6 mois dans tous les autres cas.

Congé pour travaux

Nature des travaux concernés

Le propriétaire peut reprendre le logement lorsqu'il souhaite effectuer certains travaux.

Il s'agit des travaux :

- de démolition pour reconstruction,
- ou de surélévation,
- ou d'addition de construction.

Relogement

Le propriétaire doit proposer au locataire une solution de relogement conforme aux besoins du locataire auquel il donne congé.

Délivrance du congé

Le propriétaire qui souhaite reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche doit donner congé à son locataire par courrier remis :

- en recommandé avec avis de réception,
- par acte d'huissier,
- ou en main propre contre émargement ou récépissé.

Toutefois, pour éviter tout éventuel contentieux, il est recommandé d'envoyer la lettre en recommandé ou par acte d'huissier.

La lettre de congé doit reproduire :

- le motif du congé,
- les dispositions des articles 13 et 13 bis de la loi de 1948.

Préavis applicable

Un délai de préavis pendant lequel le locataire peut rester dans les lieux s'applique à compter de la réception du courrier.

Ce délai est de 6 mois.

Pour en savoir plus

- Location vide : durée du contrat, congé, préavis, fin de location - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)

Où s'adresser ?

Références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L632-1 à L632-3 (en vigueur depuis le 27 mars 2014) - Locataires protégés
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 - Logement vide ou meublé : congé donné par le bailleur
- Code de procédure civile : article 667 - Logement vide et logement soumis à la loi de 1948 : notification du congé
- Code de la construction et de l'habitation : article L632-1 (en vigueur jusqu'au 26 mars 2014) - Logement meublé : bail signé avant le 27 mars 2014
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-8 - Logement meublé : bail signé depuis le 27 mars 2014
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires - Congé pour habiter (articles 18 et 19), locataire protégé (article 22), congé pour travaux (articles 11 à 14)



Mairie de Nargis

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr