

## La résiliation par le bailleur

Dans les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut récupérer le logement qu'à des conditions très strictes.

### Principes généraux et préavis

Le propriétaire ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail et moyennant un préavis de six mois, jour pour jour, avant son terme.

Le congé doit être donné par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce dernier cas, il débute au jour de la réception effective et non de la première présentation. Si la lettre revient avec la mention "non réclamée", le bailleur est donc obligé de procéder à une nouvelle notification.

Si ce préavis n'est pas respecté, le bail est reconduit d'office.

Quand le congé parvient prématurément, le préavis débute à la date légale correspondant aux six mois exigés.

Le congé doit être signifié à tous les titulaires du bail.

Il doit être signifié séparément aux deux conjoints ou concubins signataires d'un Pacs, même si un seul est signataire du bail. Sauf si l'existence du conjoint ou du concubin "pacsé" n'a pas été portée à la connaissance du bailleur.

Le locataire peut quitter les lieux à tout moment pendant la durée du préavis en ne payant que les loyers de la période d'occupation.

### Reprise pour vendre

Le propriétaire peut donner congé pour vendre le logement. Mais le locataire dispose alors d'un droit de préemption.

Ce droit de préemption ne joue pas quand la vente a lieu en cours de bail sans que le propriétaire donne congé. Sauf s'il s'agit de la première vente après une mise en copropriété.

Un propriétaire qui ne parvient pas à vendre le bien après le départ du locataire a le droit de le relouer. Aucun délai minimal n'est imposé. Mais le locataire peut porter l'affaire en justice s'il estime avoir été victime d'une manoeuvre frauduleuse.

Le congé notifié au locataire doit mentionner le prix demandé et les conditions de la vente. Il doit notamment mentionner les conditions de paiement du prix et reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-2 de la loi du 6 juillet 1989 (cf. textes officiels). Faute de quoi, une nullité pour vice de forme peut être prononcée par les tribunaux.

Le locataire peut se porter acquéreur aux conditions définies dans le congé.

Il dispose d'un délai de deux mois à compter du début du préavis légal pour faire connaître sa réponse. Son silence équivaut à un refus.

Le droit de préemption ne joue pas quand le propriétaire vend le logement à un parent

jusqu'au troisième degré inclus. Le parent doit occuper le logement pendant au moins deux ans, à compter de la fin du bail précédent.

S'il se porte acquéreur, le locataire doit signer l'acte dans les deux mois qui suivent son acceptation.

Ce délai est porté à quatre mois s'il sollicite un prêt.

Le contrat de location est prolongé jusqu'à la date de réalisation de la vente.

Si la vente ne se réalise pas dans les délais impartis, le contrat cesse de plein droit. Sauf si le propriétaire est responsable de la non-réalisation (absence lors de la signature, etc.).

Quand le logement est proposé à un tiers à des conditions plus avantageuses que celles précisées dans le congé initial, le locataire bénéficie d'un second droit de préemption. Le vendeur, ou à défaut le notaire, doit informer l'ancien locataire de ces conditions plus avantageuses. Le locataire dispose d'un mois pour se substituer à l'acquéreur. Les délais de réalisation de la vente sont identiques à ceux précisés ci-dessus.

## **Congé pour habiter**

Le propriétaire peut donner congé pour habiter le logement en résidence principale ou pour y loger un parent proche.

Cette possibilité concerne les propriétaires personnes physiques (y compris en indivision) et les SCI constituées exclusivement entre parents et alliés (jusqu'au quatrième degré inclus) pour y loger un associé.

Le congé doit mentionner le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le propriétaire, son conjoint ou concubin "pacsé", son concubin (depuis plus d'un an) ou les ascendants ou descendants des intéressés.

Le locataire peut porter l'affaire en justice s'il constate l'inoccupation du bien et s'estime victime d'une fraude.

## **Motifs légitimes et sérieux**

Le propriétaire peut donner congé pour un motif légitime et sérieux. Ce motif n'implique pas forcément une faute du locataire.

Exemples : paiement irrégulier et tardif des loyers, troubles de voisinage, décision de restructurer l'immeuble, sous-location sans autorisation, reprise pour y exercer une activité professionnelle...

## **Locataires protégés**

Quand le locataire a plus de 70 ans et que ses ressources sont inférieures à une fois et demie le Smic, le propriétaire ne peut signifier le congé qu'en proposant un autre logement.

Ce logement doit correspondre aux besoins et aux possibilités financières du locataire et être situé :

- dans le même arrondissement ou dans les arrondissements ou communes limitrophes si la commune concernée est divisée en arrondissement,

- dans le même canton ou dans les cantons ou communes limitrophes si la commune concernée est divisée en cantons,
- dans la même commune ou dans les communes limitrophes (sans dépasser cinq kilomètres) dans les autres cas.

Cette obligation de relogement ne concerne pas les propriétaires âgés de plus de 60 ans ou ceux dont les ressources ne dépassent pas le même plafond.

Les ressources en question (de la dernière année civile) sont appréciées à la date du congé et l'âge est apprécié à la date d'échéance du bail.