Image not found or type unknown

QUAND DEBUTE LE PREAVIS LOCATIF ?

publié le **11/05/2012**, vu **141217 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Quand débute le préavis locatif ?

Pour se libérer d'un bail signé, il convient de donner son préavis ou délai congé afin de faire cesser tous les effets du contrat de location.

Cette obligation existe,même si le locataire n'occupe pas le logement loué.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Outre des délais strictes imposés au propriétaire et au locataire (I), les conflits résident fréquemment au regard du point de départ dudit délai (II).

I- Le préavis locatif et les délais légaux

A) Le préavis du locataire peut intervenir à tout moment par lettre RAR ou par signification faite par voie d'huissier

3ème Civ, 13 juillet 2011, *N° de pourvoi: 10-20478* a jugé que:

le congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne produira ses effets que pour autant qu'il aura été remis à son destinataire.

La remise effective à la personne du congé restera donc un point déterminant.

1°- Les délais à respecter

-- 1 mois , pour une location en meublée, ou lorsque le locataire a plus de 60 ans et que son état de santé nécessite un déménagement rapide

-- pour un logement d'habitation vide: 3 mois, sauf exceptions.

L'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 envisage *"le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment"*, sous réserve de respecter certaines conditions de forme et de délai.

2°- l'absence de motivation nécessaire, sauf pour demander un congé écourté de un mois autorisé dans des situations exceptionnelles: art 15 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
NOR: EQUX8910174L

L'article 15§2 de la loi vise les situations exceptionnelles:

. l'obtention d'un premier emploi (il faut entendre une première affiliation à la sécurité sociale)

. la mutation volontaire ou non (aucune distance n'est imposée pour le nouveau poste)

. la perte d'emploi (perte d'un CDI, d'un CDD, d'une mission d'intérim, mais en aucun cas; une démission, de même que la cessation d'une activité libérale, la cession d'un fonds de commerce, ou la mise en disponibilité pour convenances personnelles...)

. le nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi

. locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile

. bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du Revenu de solidarité active (RSA)

-- dans les termes du contrat pour les locations en Résidence hotelière ou étudiante.

B) Le préavis du bailleur ne peut intervenir qu'à la fin du bail par lettre RAR ou par signification faite par voie d'huissier

1°- Les délais à respecter

-- 3 mois , pour une location en meublée

-- 6 mois, pour un logement d'habitation vide, *(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)*

Donc au moins six mois au moins avant l'expiration du délai de 3 ans.

2°- Les motifs envisageables

- une reprise du logement pour y habiter soi-même (bailleur), ou pour y faire habiter un ascendant, un descendant, son partenaire PACSE, ou son concubin notoire depuis au moins 1 an.

3e Civ, 9 juin 1991, 3 ème Civ, 31 janvier 2001 n'ont pas hésité à condamner à des dommages et intérêts, pour le préjudice causé, le bailleur, lorsque postérieurement à la résiliation du bail, il n'y n'a pas eu d'occupation des locaux par le bénéficiaire de la reprise (premier arrêt) ou que l' occupation ne s’est pas faite à titre de résidence principale (second arrêt).

- arguer d'un motif légitime et sérieux, notamment l'inéxécution par le locataire de l'une de ces obligations, non paiement des loyers...,

- pour vendre,

Le préavis devra alors respecter de strictes conditions de forme sous peine de congé NUL en droit, puisque le locataire a un droit de préemption.

Il conviendra de reproduire les 5 alinéas de l'article 15, chapitre II, de la loi du 6/7/89 lors de la notification dudit préavis.

Les dispositions de l'article 15 à cet effet, sont rappelées en annexe dans leur intégralité.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

NB **Une protection spécifique** existe pour le locataire, âgé de plus de 70 ans, qui bénéficierait de ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du Smic.

Le bailleur devra alors lui proposer un autre logement à proximité, correspondant à ses besoins et à ses possibilités, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le Smic annuel.

II- Le point de départ du délai de préavis

A) Le délai de préavis court à partir de la date de réception réelle de la lettre RAR ou de la signification par huissier.

L'article 15 précité dispose que ce délai court à ***compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.***

Cela signifie, principalement lorsqu'il est envoyé par lettre recommandée avec accusé de récéption que tant que la lettre RAR n'est pas retirée à la poste, le délai légal ne court pas, et ne produit aucun effet.

En aucun, cas la date de première présentation ne sera considérée, comme il l'est pensé à tort.

3ème Civ, 13 juillet 2011, *N° de pourvoi: 10-20478* a cependant jugé que le congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne produira ses effets que pour autant qu'il aura été remis à son destinataire.

"..la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de La Poste lors de la remise de la lettre à son destinataire »

Ce délai court en outre de date à date (ou jour par jour.)

Pour une lettre RAR retirée par le propriétaire le 25 août, le préavis classique de 3 mois se terminera le 25 novembre minuit.

A défaut de quantième identique, il faudra considérer le dernier jour de ce mois exemple pour un un délai d'un mois partant du 31 janvier, celui-ci expirera le 28 février ou le 29 février (années bissextiles).

Bien que la loi soit muette sur ce point, on admet que le propriétaire puisse demander des justificatifs en cas de réduction du préavis.

Cela signifie aussi que le locataire devra payer son loyer et ses charges, même s'il décide de quitter le logement avant la date d'expiration du préavis (sauf à prendre accord avec son bailleur).

B) A contrario, en cas de lettre RAR non retirée, le préavis ne court pas.

Il sera alors important de le délivrer par exploit d'huissier.

Seul l'huissier permettra d'être certain de la date de départ du préavis.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris

ANNEXE

Article 15 de la **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986** Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 12

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 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.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II.-Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

III.-Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés