



RECUPERER UN LOGEMENT LOUE SOUS LA LOI DU 6 JUILLET 1989

publié le **05/07/2013**, vu **4853 fois**, Auteur : [MAITRE MATTHIEU GALLET](#)

Amélie et François sont propriétaires d'un appartement à Lille, qu'ils louent depuis deux ans à un jeune couple, sous couvert d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989. Ils sont cependant mécontents de leurs locataires actuels, qui accumulent les retards de paiements de loyers. Leur fille doit en plus, à partir de la rentrée prochaine, poursuivre ses études à Lille. Afin de réduire les frais, ils souhaiteraient récupérer le logement dont ils sont propriétaires, afin d'y installer leur fille, ou le revendre pour acquérir un studio. Ils s'interrogent cependant sur la faisabilité de leur projet et, le cas échéant, sur la marche à suivre pour ce faire.

Amélie et François sont propriétaires d'un appartement à Lille, qu'ils louent depuis deux ans à un jeune couple, sous couvert d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Ils sont cependant mécontents de leurs locataires actuels, qui accumulent les retards de paiements de loyers.

Leur fille doit en plus, à partir de la rentrée prochaine, poursuivre ses études à Lille. Afin de réduire les frais, ils souhaiteraient récupérer le logement dont ils sont propriétaires, afin d'y installer leur fille, ou le revendre pour acquérir un studio.

Ils s'interrogent cependant sur la faisabilité de leur projet et, le cas échéant, sur la marche à suivre pour ce faire.

Maître Matthieu Gallet, Avocat au barreau de Paris, est avec nous.

- **Alors Maître, première question, un propriétaire peut-il récupérer un bien qu'il a mis en location ?**

Oui Karine, un propriétaire peut tout à fait récupérer son logement, par le biais d'un congé délivré au locataire, et ce dans trois hypothèses.

Seulement, le législateur a strictement encadré cette possibilité, qui n'est prévue que pour des motifs limitativement énumérés, et à condition de respecter une procédure précise.

Ainsi, Amélie et François doivent savoir avant tout qu'il leur sera impossible de récupérer leur logement en cours de bail, mais qu'ils devront attendre le terme de celui-ci, en général 3 ans.

- **Et comment peuvent-ils procéder exactement ?**

Amélie et François devront être particulièrement vigilants au niveau des dates. Ainsi, le congé devra être délivré au minimum six mois jour pour jour avant l'expiration du bail en cours.

En effet, en cas de non respect de ce préavis, le bail en cause sera reconduit d'office, et ce pour la durée prévue au contrat, soit 3 ans supplémentaires.

A noter aussi que ce congé devra être délivré soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par voie d'huissier de justice, justement afin de s'assurer de la date de signification.

Il faut alors bien prendre garde à ce que chaque cotitulaire du bail soit rendu destinataire du congé, de même que le conjoint marié ou pacsé du titulaire du bail, si le propriétaire avait été informé de l'union.

- **D'accord, et quel motif peuvent alors invoquer Amélie et François ?**

La loi du 6 juillet 1989 prévoit 3 cas dans lesquels les propriétaires peuvent donner congé à leurs locataires.

Dans le cas d'Amélie et François, ils pourront délivrer à leurs locataires un congé pour reprise. Cette possibilité est offerte par le législateur afin de permettre au propriétaire de reprendre leur bien pour se loger ou loger un de leur proche (conjoint, ascendants, descendants).

Mais attention, pour que le congé soit valide, le propriétaire doit faire du logement repris son habitation principale. Dans le cas contraire, il pourrait se voir condamné à verser des dommages et intérêts au locataire.

- **N'y a-t-il pas de restriction à cette procédure ?**

Si, en effet Karine. Dans le cas d'un locataire de plus de 70 ans ET disposant de ressources inférieures à 1 fois et demie le SMIC, le propriétaire doit obligatoirement accompagner son congé d'une proposition de relogement dans des conditions équivalentes à celles dont il bénéficie.

Ceci n'est cependant pas valable si le propriétaire est lui-même âgé de plus de 60 ans OU dispose de ressources inférieures à 1 fois et demie le SMIC.

- **Très bien, mais Amélie et François peuvent-ils invoquer un autre motif ?**

Oui, car un propriétaire peut envisager de délivrer un congé pour vente, c'est-à-dire de reprendre son logement afin de le céder vide de toute occupation. Dans ce cas, il doit toujours proposer par priorité la vente à son locataire.

Ce dernier dispose donc de ce que l'on appelle un droit de préemption, qu'il peut exercer dans les deux mois de la réception du congé contenant également l'offre de vente qui lui est faite.

- **Et si le propriétaire doit vendre son bien en cours de bail, que se passe-t-il ?**

Dans ce cas Karine, le propriétaire n'a aucune obligation de proposer en priorité la vente au locataire. En cas de vente, le bail du locataire se poursuivra jusqu'à son terme, sans qu'il puisse être remis en cause par le nouveau propriétaire.

- **D'accord, et quel est donc le dernier cas prévu pour la reprise du logement par son propriétaire ?**

Hé bien Karine, il est possible pour le propriétaire de donner congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux, soit en cas de non respect de ses obligations par le locataire tels que des retards répétés dans le paiement des loyers comme dans le cas d'Amélie et François, soit s'il souhaite entreprendre des travaux importants dans le bien (démolition/reconstruction, qui

concernent la totalité du bien et nécessitent absolument le départ des lieux des locataires).

- **Mais en cas de non respect de ses obligations par le locataire, le propriétaire est-il contraint d'attendre la fin du bail pour pouvoir reprendre son logement ?**

Non Karine. Si le locataire manque manifestement à ses obligations, le propriétaire peut résilier le bail en cours d'exécution, si le contrat de bail contient une clause résolutoire, ou bien en demandant à ce que la résiliation soit prononcée par un tribunal.

Ce sera alors le juge qui décidera si les manquements du locataire sont tels que la résiliation du bail doit être prononcée.

Dans ce cas, je conseille aux propriétaires concernés de s'adjoindre les services d'un avocat afin qu'ils examinent ensemble les chances de succès d'une telle action.