



Conditions et modalités de résiliation anticipée d'un contrat de bail d'habitation par le bailleur

Fiche pratique publié le 10/10/2023, vu 1794 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Quelles sont les conditions que le bailleur doit respecter pour pouvoir valablement résilier le bail du locataire de manière anticipée ?

Les rapports entre les propriétaires de biens et leurs locataires ont été encadrés par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

En application de l'article 10 de cette loi, les contrats de location sont conclus pour une durée minimale de trois ans.

A l'arrivée de l'échéance du contrat de bail, celui-ci est tacitement renouvelé pour une même durée de trois ans, à moins que le propriétaire ne signifie au locataire une résiliation du contrat de location.

Néanmoins, il existe trois cas où le propriétaire peut résilier le contrat bail locatif avant le terme de trois ans.

En effet, l'article 15 de la loi précitée permet au propriétaire de mettre un terme anticipé au contrat si :

- il souhaite vendre son logement,
- il souhaite reprendre son logement pour y habiter ou pour y loger un proche,
- le locataire viole une de ses obligations contractuelles.

Le cas échéant, le bailleur doit notifier un congé au locataire en se conformant aux modalités de notification prévus dans le contrat de bail.

En effet, le contrat de location prévoit toujours que le congé doit être adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par un commissaire de justice ou enfin remis en main propre contre récépissé ou émargement.

En outre, l'article 15 de la loi de 1989 précitée impose au bailleur qu'il adresse au locataire une notice d'information concernant les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation possible pour le locataire.

De plus, il convient de souligner que le bailleur doit respecter un délai de préavis de 6 mois minimum pour notifier valablement le congé à son locataire.

Outre les conditions précitées, le congé doit comporter différentes mentions selon le motif pour lequel le bailleur souhaite résilier le bail avant l'échéance du terme.

1. En cas de reprise du bien par le propriétaire

Le congé doit comporter le motif réel et sérieux de la résiliation du bail locatif pour être valable.

Ainsi, le congé doit comporter :

- le motif de la reprise du bien locatif (c'est-à-dire si le propriétaire souhaite reprendre le logement pour y habiter ou pour y loger un proche),
- l'identité et l'adresse du bénéficiaire de la reprise du bien,
- le lien de filiation éventuel entre le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise du bien.

A cet égard, la loi du 6 juillet 1989 précise quelles peuvent être les personnes susceptibles de pouvoir bénéficier de la reprise, à savoir : le conjoint(e) du propriétaire, son partenaire de PACS enregistré à la date du congé, son concubin depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du propriétaire ou de son conjoint, concubin ou partenaire de PACS.

En cas de contentieux, le juge détient le pouvoir de contrôler tant la réalité du motif du congé donné par le bailleur que le respect des formalités légales de ce dernier.

Enfin, lorsque le bailleur délivre à son locataire un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement loué, il s'expose à une sanction pénale, réprimée par une amende d'un montant maximum de 6.000€ (si le bailleur est une personne physique) et à une amende d'un montant maximum de 30.000€ (si le bailleur est une personne morale) (article 15 alinéa IV° de la loi de 1989).

Le cas échéant le locataire a la possibilité de se constituer partie civile et de d'obtenir la réparation de ses préjudices subis.

2. En cas de vente du bien par le propriétaire

Le congé envoyé au locataire doit comporter obligatoirement :

- le motif du congé,
- le prix de vente,
- les conditions de vente.

Le cas échéant, ce congé vaut offre de vente au profit du locataire de sorte que le locataire dispose d'un droit de priorité pour acheter le bien, durant un délai de deux mois.

Enfin, lorsque le bailleur délivre à son locataire un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement loué, il s'expose à une sanction pénale, réprimée par une amende d'un montant maximum de 6.000 € (si le bailleur est une personne physique) et à une amende d'un montant maximum de 30.000 € (si le bailleur est une personne morale) (article 15 alinéa IV° de la loi de 1989).

Il en ira ainsi lorsque le bailleur donnera finalement le bien en location saisonnière pour tirer un meilleur profit de son bien.

Le cas échéant le locataire a la possibilité de se constituer partie civile et de d'obtenir la réparation de ses préjudices subis.

3. En cas de violation des obligations contractuelles par le locataire

Le propriétaire peut résilier le bail de manière anticipée si le locataire viole l'une des obligations prévues par l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, à savoir :

- non-paiement des loyers,
- retard répété dans le paiement des loyers,
- non-respect de la destination des lieux,
- non-respect de l'usage paisible du bien (le trouble de voisinage),
- sous-location du bien loué sans autorisation du propriétaire,
- opposition à la réalisation de travaux,
- manque d'entretien du local causant d'importante détérioration.

De plus, le congé envoyé par le propriétaire au locataire doit obligatoirement indiqué expressément le motif qui entraîne la résiliation du contrat de bail.

Par ailleurs, depuis la loi du 27 juillet 2023 :

« Tout contrat de bail d'habitation contient une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. »

La loi dispose désormais que :

« Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux. »

Avant la loi du 27 juillet 2023, le locataire disposait d'un délai de deux mois après avoir reçu un commandement de payer pour régler sa dette locative et ainsi empêcher le bailleur d'agir en justice aux fins d'obtenir la résiliation du bail.

Le délai est passé de 8 semaines à 6 semaines depuis la loi du 27 juillet 2023.

La loi a aussi modifié le délai que doit respecter le bailleur entre la date de l'assignation en justice du locataire et celle de l'audience.

La loi du 27 juillet 2023 a aussi réduit ce délai de carence à 6 semaines au lieu de 8 semaines auparavant.

Enfin, s'agissant de l'application dans le temps de ces réformes, il convient de souligner que les contrats en cours ,conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 27 juillet 2023, sont soumis aux dispositions légales anciennes, de sorte que les locataires disposent toujours du délai de 8 semaines pour solder leurs impayés après un commandement de payer et que les bailleurs doivent respecter le délai de carence pour assigner en justice leur locataire aux fins de résiliation du bail et expulsion.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem

Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com