



La fin du bail d'habitation

publié le **20/03/2016**, vu **2894 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Il est nécessaire de faire le point sur les nouveautés de la loi ALUR en matière de fin de bail dû au congé ou pour résiliation en cas d'impayés locatifs.

1/ Sur le congé délivré par le bailleur : pour motif légitime et sérieux, pour reprise ou pour vendre.

Désormais l'article 15 de la loi nouvelle dispose que le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise du logement et que le juge peut même d'office vérifier la réalité du congé.

En cas d'acquisition d'un logement occupé, tout congé pour vente ne sera autorisé qu'à compter du terme du 1^e renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise ne sera autorisé qu'à compter du terme du bail en cours **ou**, si le terme du bail encours intervient moins de 2 ans après l'acquisition, après un délai de 2 ans.

Concernant l'impossibilité de donner congé (sans offre de relogement) à un locataire âgé et aux ressources modestes, la loi nouvelle abaisse l'âge du locataire de 70 à 65 ans et modifie le plafond des ressources. Les ressources annuelles du locataire doivent être inférieures au plafond des ressources en vigueur pour l'attribution d'un logement collectif conventionné fixé par arrêté ministériel du 30.12.2014 (23.127 € pour une personne et 34.565 € pour 2 personnes).

Parallèlement, le bailleur ne peut invoquer une contre-exception que s'il a lui-même 65 ans (60 ans auparavant) **ou** s'il justifie de ressources modestes.

Des amendes sont prévues en cas de congé frauduleux, à savoir une amende de 6.000 € pour les personnes physiques et une amende de 30.000 € pour les personnes morales.

2/ Sur l'acquisition de la clause résolutoire

A partir du 01.01.2015, tout bailleur personne morale (hors SCI familiale jusqu'au 4^e degré inclus) devra saisir la CAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) au moins 2 mois avant la délivrance de l'assignation sous peine d'irrecevabilité de la demande par le Tribunal saisi.

Elle devra également être saisit par l'huissier au stade de la délivrance du commandement de payer mais selon le montant et l'ancienneté de la dette qui devront être définis par arrêté.

Les délais de paiement que le Juge pourra accorder au locataire seront désormais de 3 ans au lieu de 2 ans auparavant. Les squatteurs bénéficient également de la trêve hivernale (article 226-4-2 du CP) sauf décision contraire du Juge qui peut la refuser.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris