Image not found or type unknown

Résiliation du bail d'habitation à l'initiative du bailleur

publié le **11/03/2018**, vu **10430 fois**, Auteur : DERHY Avocat

Dès lors qu'il n'y a pas de faute du locataire permettant de recourir à la résiliation judiciaire du bail ou à l'acquisition de la clause résolutoire, le propriétaire bailleur d'un logement vide peut donner congé à son locataire afin de procéder à la résiliation du bail d'habitation, qu'à son terme, soit pour vendre le logement, soit pour le reprendre (pour y habiter ou pour loger un proche), soit pour un motif légitime et sérieux.

Dans quels cas et à quelles conditions le Bailleur peut procéder à la résiliation du bail d'habitation ?

Date et modalité de délivrance du congé

Pour procéder à la résiliation du bail d'habitation, le bailleur doit donner congé à son locataire pour l'expiration du bail et au moins 6 mois avant son terme par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier. Ce délai court à partir du moment où le locataire a reçu la notification. Pendant la durée du préavis, le locataire peut quitter les lieux à tout moment. Il ne sera alors redevable que des loyers correspondant à la période d'occupation effective.

A défaut de respecter le délai de 6 mois, le bail est reconduit d'office pour une durée de 3 ou 6 ans selon que le bailleur est une personne physique (ou une SCI intrafamiliale) ou une personne morale. Toutefois, si le congé est délivré pour une date prématurée, il n'est pas nul mais il prendra effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné.

La notification doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail, même si l'occupant n'est pas signataire du bail. A défaut de donner congé à tous les co-titulaires du bail par lettre séparée, le bail se poursuivra au profit de celui qui n'a pas été informé officiellement du congé.

Si seul un des deux est signataire du bail, le congé doit être signifié séparément aux deux conjoints ou concubins signataires d'un pacs, sauf si l'existence du conjoint ou du concubin pacsé n'a pas été portée à la connaissance du bailleur. Dans cette hypothèse, le congé notifié au signataire du bail est automatiquement valable pour l'autre conjoint.

> A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué outre certaines mentions qui sont obligatoires. Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe au congé délivré pour reprise ou pour vente.
>
> Certains locataires protégés ne peuvent se voir donner congé que si le bailleur propose un autre logement qui 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 arrondissements. Il s'agit du locataire de 65 ans et plus à la date d'échéance du bail et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Toutefois, cette obligation de relogement ne concerne pas les bailleurs qui sont âgés de plus de 65 ans ou dont les ressources ne dépassent pas le même plafond. En cas de manquement grave du locataire, le congé donné par le bailleur est valable sans offre de relogement même si le locataire est une personne âgée protégée.

Il est précisé que les ressources prises en compte sont celles de la dernière année civile et sont appréciées à la date du congé.A toutes fins, il est important de respecter les délais légaux, de notifier le congé à tous les titulaires du bail, de respecter scrupuleusement les mentions obligatoires du congé car la nullité du congé peut donner lieu à des dommages-intérêts, voire à la réintégration du locataire.

Résiliation du bail d'habitation et Congé pour vendre

Pour procéder à la résiliation du bail d'habitation, le propriétaire peut donner congé au locataire pour vendre le logement. Le congé doit mentionner le prix demandé et les conditions de la vente et de paiement du prix (au comptant ou par paiements échelonnés) et reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

Le congé pour vente n'a pas à mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété, mais doit mentionner la quote-part des millièmes de copropriété puisque ces parties communes sont également vendues. De façon générale, il est recommandé au propriétaire de joindre au congé le règlement de copropriété.

Si les mentions obligatoires ne figurent pas dans le congé, celui-ci encourt la nullité et le bail est alors reconduit pour sa durée initiale.

Dans le cas du congé pour vente, le locataire dispose d'un droit de préemption sauf dans trois hypothèses :

– Le droit de préemption ne joue pas quand la vente a lieu en cours de bail : le propriétaire vend alors un appartement occupé, le titre locatif n'étant pas remis en cause.

– Il ne joue pas non plus quand le bien est vendu directement à un parent du bailleur jusqu'au 3ème degré inclus. Dans ce cas, l'acquéreur doit occuper le bien pendant au moins deux ans après l'expiration du bail. En revanche, le droit de préemption demeure quand la vente est faite par une société civile immobilière de famille à l'un de ses associés.

– Enfin, il ne joue pas dans le cas de la cession d'un immeuble frappé d'interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, immeuble déclaré insalubre (Art L 111-6-1 al 2 du code de la construction et de l'habitation)

À partir de la date de réception du congé, le locataire a 2 mois pour accepter ou refuser l'offre de vente. L'absence de réponse du locataire est considérée comme un refus d'acheter et il doit quitter le logement à la fin du bail. A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de vente est déchu de plein droit de tout titre d’occupation sur le local.

Si le locataire accepte la vente, il doit en informer le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard dans les 2 mois suivant la date de réception de l'offre de vente et doit indiquer s'il sollicite ou non un prêt.

Le locataire dispose ensuite d'un délai de 2 mois, ou de 4 mois en cas de recours à un prêt immobilier, à partir de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, pour signer l'acte de vente.

Dans le cas de la mise en œuvre du droit de préemption, 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, l’acceptation de l’offre par le locataire est nulle de plein droit, et le contrat de location cesse, sauf à établir que le propriétaire est responsable de la non-réalisation de la vente dans le délai imparti.

Si finalement le logement est proposé à un tiers à des conditions ou à un prix plus avantageux que ceux figurant dans le congé initial, le locataire bénéficie d’un second droit de préemption.
Le vendeur, ou à défaut le notaire, notifie à l’ancien locataire ces conditions plus avantageuses à l’adresse qu’il a indiqué à son ancien bailleur ou, à défaut, à l’adresse des lieux anciennement loués. La notification doit, à peine de nullité, reproduire les 5 premiers alinéas de l’article 15, II de la loi du 6 juillet 1989. A compter de la réception de la notification, le locataire dispose d’un délai d’un mois pour se substituer à l’acquéreur. Son silence vaut refus. Les délais applicables à la réalisation de la vente sont identiques à ceux précisés ci-dessus.

Si le logement a été vendu à un tiers en cours de bail, le nouveau propriétaire doit respecter un certain délai avant de pouvoir donner congé pour vendre ou pour habiter à la place du locataire. Plusieurs situations sont possibles :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d’acquisition, le bailleur ne peut donner congé que pour le terme du 1er renouvellement ou de la 1ère reconduction tacite du bail en cours.

- lorsque le terme du bail d'habitation en cours intervient plus de trois ans après la date d’acquisition : Le bailleur peut donner congé à l'échéance du bail.

Résiliation du bail d'habitation et Congé pour reprise

Pour procéder à la résiliation du bail d'habitation, le propriétaire peut donner congé à son locataire pour habiter le logement en tant que résidence principale, ou y loger un proche.

Cette faculté ne concerne que les propriétaires personnes physiques (y compris en indivision) et les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu’au quatrième degré inclus. Est considéré comme un proche : son époux, son concubin depuis au moins un an à la date du congé, son partenaire de Pacs, ou un ascendant/descendant ou celui de son époux, concubine ou partenaire de Pacs (ainsi, les neveux et nièces, frères et soeurs ne sont pas considérés comme des proches, à l'instar des enfants, parents ou beaux parents). Dans le cas où le propriétaire est une SCI, la reprise doit être faite au bénéfice d’un des associés.

Le courrier adressé au locataire en place doit préciser à peine de nullité :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- le motif du congé,

- les noms et adresses du ou des bénéficiaires,

- et, si le bail est signé depuis le 27 mars 2014, l'indication du lien entre le bailleur et le ou les bénéficiaires, ainsi que le caractère réel et sérieux de la reprise.

À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée.

En cas d'acquisition d'un bien occupé, le bailleur peut donner un congé pour reprise. Cependant, lorsque le terme du contrat en cours lors de l'acquisition intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Si le logement a été vendu en cours de bail et que son terme intervient plus de 2 ans après l'achat : Le bailleur peut donner congé au moins six mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester le motif de reprise pour habiter si, après avoir quitté les lieux, il apporte la preuve que le logement n'a jamais été repris ou qu'il est vide, ou qu'il est utilisé comme résidence secondaire. Dans une telle situation, il pourra alors solliciter auprès du tribunal d'instance ,dont dépend le logement loué, que lui soit accordé des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. En cas de congé frauduleux. le bailleur s'expose également à une amende pénale.

Résiliation du bail d'habitation et Congé pour motif légitime et sérieux

Le propriétaire peut procéder à la résiliation du bail d'habitation en donnant congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux. Un motif est légitime s'il tend à la protection des intérêts du bailleur. Il est sérieux s'il présente une certaine gravité. Il peut s'agir de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations essentielles, comme par exemple du paiement irrégulier ou répétés des loyers, des troubles occasionnés au voisinage par le locataire, de la sous-location interdite ou de l'inoccupation des lieux à titre de résidence principale.

Ce motif n'implique pas nécessairement une faute du locataire. Il peut ainsi correspondre à la nouvelle utilisation que le bailleur entend faire de son bien, comme par exemple son souhait de reprendre les lieux pour y exercer une activité professionnelle ou sa décision de restructurer l'immeuble.

Procédure d'expulsion du locataire consécutive au congé

Si le congé a été régulièrement délivré, il n'en reste pas moins qu'il peut arriver que le locataire ne quitte pas spontanément les lieux à l'expiration du préavis. Dans cette hypothèse, notre Cabinet saisira le Tribunal d'Instance pour solliciter la validation du congé et l'expulsion du locataire devenu occupant sans droit ni titre.

Quelles sont les sanctions qu'encourent le bailleur en cas de congé frauduleux ?

A la suite du congé délivré par le bailleur, le locataire, qui a quitté les lieux loués, peut contester

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ledit congé en saisissant, par la suite, le Tribunal d'Instance. A ce titre, il peut solliciter sa réintégration dans les lieux mais également une demande de condamnation à dommages et intérêts, outre une condamnation pénale, dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale, si le caractère frauduleux du congé est établi.

- En matière de congé pour vente, le congé sera réputé frauduleux si le locataire prouve que depuis son départ des lieux, et pendant un certain laps de temps, le bailleur n'a entrepris aucune démarche sérieuse pour vendre.

- En matière de congé pour reprise aux fins d'habiter, le congé sera réputé frauduleux si le locataire prouve que depuis son départ des lieux le bénéficiaire de la reprise n'a pas emménagé dans les lieux, ou que le logement est vide ou encore qu'il est utilisé comme résidence secondaire.

Dans ces deux hypothèses, cette présomption de fraude sera d'autant plus forte si le logement est finalement reloué moyennant un loyer bien supérieur.

Afin d'éviter une condamnation et/ou une réintégration du locataire, le bailleur devra indiquer au tribunal les causes expliquant l'absence de vente ou l'absence d'occupation personnelle des lieux par le bénéficiaire de la reprise, afin qu'il rejette les demandes du locataire.

Dans quels cas et à quelles conditions le locataire peut procéder à la résiliation du bail d'habitation ?

Le locataire peut délivrer congé à son bailleur à tout moment au cours du bail et sans motifs, à condition de le faire par lettre RAR ou par acte d'huissier, et de respecter un préavis de 3 mois (ramené à 1 mois dans certains cas comme la perte d'emploi ou la mutation professionnelle par exemple). Depuis la loi ALUR, le congé peut également être notifié par remise en mains propres contre récépissé.

Je reste à votre service pour toute action ou information en cliquant ici

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

01 79 73 72 55

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés