



Loi ALUR et changements relatifs aux congés

publié le **19/05/2014**, vu **17803 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La loi ALUR, récemment promulguée, modifie les règles gouvernant les congés en matière de baux d'habitation.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dit loi ALUR, fruit de l'ex-ministre de l'égalité des territoires et du logement Cécile Duflot, a été promulguée le 24 mars 2014.

Cette nouvelle loi modifie notamment, concernant le bail d'habitation, les règles des congés que peuvent donner le bailleur ou le locataire pour mettre fin à leur relation contractuelle.

Ainsi l'article 5 de la loi ALUR vient modifier certaines dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les baux d'habitation.

Le congé pour reprise donné par le bailleur

En cas de congé pour reprise donné par le bailleur, en plus d'indiquer les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise, le bailleur doit également indiquer « la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise ».

Cependant, rien n'a été modifié quant au bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Toutefois, le bailleur devra justifier du caractère réel et sérieux de la décision de reprise. Le législateur a voulu sans doute ici empêcher que le bailleur ne contourne la règle pour reprendre le bien et le relouer à un nouveau locataire de son choix.

En outre, le délai de préavis, quand il émane du bailleur, est maintenu à 6 mois.

Le congé après acquisition d'un bien occupé

Si le bien est revendu par le bailleur, mais toujours légalement occupé par un locataire de sorte qu'aucun congé pour vente n'a été notifié au locataire, le nouvel acquéreur ne pourra donner congé au locataire qu'après avoir respecté certains délais :

- le bailleur ne pourra donner congé pour vente à son locataire qu'après le premier renouvellement du bail en cours,
- il ne pourra donner congé pour reprise qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de 2 ans après l'acquisition, après un délai de 2 ans.

En outre, la loi donne au juge le pouvoir de vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues. Il pourra également déclarer non valide le congé s'il n'est pas justifié par des éléments sérieux et légitimes.

Le congé donné par le locataire

La loi ALUR modifie également le régime du congé donné par le locataire. Le délai de préavis est toujours de 3 mois, mais il est d'un mois par exception, dans plusieurs cas :

- dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants,
- en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- en cas d'état de santé justifiant un changement de domicile,
- pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé,
- pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L351-2 du CCH.

Le locataire doit préciser le motif et le justifier au moment de l'envoi du congé, soit par LRAR, ou par acte d'huissier, ou par remise en main propre contre récépissé.

La protection des locataires âgés est également accrue par cette loi.

De plus, une amende est prévue si le bailleur délivre un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, amende dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 euros pour une personne physique et à 30 000 euros pour une personne morale. Le montant de l'amende est proportionnel à la gravité des faits.

Enfin la loi met en place une procédure d'information du locataire concernant les obligations du bailleur et les voies de recours possible en cas de congé frauduleux effectué par le bailleur.

La protection des locataires s'en trouve alors renforcée.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com