

Congé pour reprise ou pour vendre : les nouvelles obligations des bailleurs.

publié le 29/12/2017, vu 2973 fois, Auteur : [Maître Alexandra TERNON](#)

La loi ALUR est venue renforcer la protection du locataire en cas de congé pour vente ou congé pour reprise. A compter du 1er janvier 2018, ce congé devra comporter une notice d'information pour être valable.

Le congé pour reprise ou pour vendre, comme toute forme de congé donnée par le bailleur est strictement encadré par la loi, et renforcé par la loi ALUR, mais également par l'arrêté du 13 décembre 2017.

1. Congé pour reprise ou pour vendre depuis la loi ALUR

Le congé pour reprise ou pour vendre doit être donné au moins 6 mois avant la date de fin du bail (ou 3 mois pour un bail réduit), soit par courrier recommandé avec accusé réception (à compter de la réception et non de la présentation), soit par voie d'huissier.

Désormais, le congé peut également être délivré par courrier remis en main propre contre émargement ou récépissé (pour les locations vides).

Néanmoins, la loi ALUR exige également du bailleur de divers justificatifs ou délais.

En cas de congé pour reprise :

- le bailleur doit justifier de motifs sérieux et légitimes,
- il doit également mentionner les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise et préciser le lien de parenté entre eux. Le bénéficiaire doit être son époux, ou son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé, son partenaire de Pacs, ou un ascendant ou un descendant ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs.
- le congé pour reprise ne pourra être délivré moins de 2 ans après l'acquisition. Si l'échéance du bail intervient avant le délai de 2 ans, le bailleur pourra donner congé au locataire, mais le congé ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de 2 ans à compter de la vente du bien.

En cas de congé pour vendre :

- Le congé ne peut être délivré qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours
- Le congé doit indiquer le prix de vente et le mode de paiement et décrire précisément ce que comprend la vente

EN tout état de cause, il convient également de préciser que certains locataires sont protégés et ne peuvent se voir délivrer un congé :

- Le locataire héberge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date d'échéance du bail) et

fiscalement à charge et le montant cumulé des ressources de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux plafonds fixés annuellement

- Le locataire a plus de 65 ans et ses ressources sont inférieures aux plafonds.

Cette protection est levée si le bailleur est lui-même âgé de 65 ans, ou dispose de ressources inférieures aux mêmes plafonds, ou encore si il propose une solution de relogement.

2. Nouvelle obligation du bailleur au 1^{er} janvier 2018

Annoncé et attendu depuis la loi ALUR, l'arrêté du 13 décembre 2017, vient fixer le contenu de la notice que le bailleur devra désormais communiquer en même temps que le congé au locataire, à compter du 1^{er} janvier 2018.

Il s'agit d'une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.

L'ensemble de la notice est disponible sur :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664&dateTexte=&oldAction>

Il convient de rappeler que tout bailleur délivrant un congé frauduleux risque une amende de 6.000€ outre l'indemnisation du préjudice de son locataire.

Toute contestation sera à porter devant le Tribunal d'Instance.