

Le congé du bail d'habitation depuis la loi ALUR

publié le **21/06/2016**, vu **3853 fois**, Auteur : [Maître ELMAN-DOUCE](#)

Lorsque les bailleurs veulent reprendre leur logement suite à une location, ils n'ont bien souvent d'autres choix que de poursuivre leur locataire en justice. En matière immobilière, l'avocat en droit immobilier intervient souvent dans le cadre de contentieux entre propriétaires et locataires et jouent un rôle déterminant dans la reprise par le bailleur de son bien immobilier. Le bailleur qui souhaite reprendre son logement peut décider de donner congé à son locataire.

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 du contrat de location de logements nus (régé par la loi du 6 juillet 1989)

a. Pour tous congés, pour reprise ou pour revente :

- Le **délai de préavis** de 6 mois minimum reste inchangé. Ce délai court :
 - à compter du jour de la réception de la lettre recommandée (la présentation ne fait donc pas courir le délai de préavis !)
 - à compter de la signification de l'acte d'huissier;
 - **à compter de la remise en main propre (pour les locations vides depuis le 27 mars 2014)**

Pour ne pas risquer de voir le contrat se reconduire, il est recommandé d'adresser le congé sept mois avant la fin du bail. Ainsi, dans l'hypothèse où **le locataire ne réceptionne pas le courrier** (en cas d'absence, d'oubli ou par malveillance), le propriétaire conserve le temps de faire appel à un huissier.

Dans le cas du **congé par huissier**, l'avis de passage suffit : même si le **locataire est absent**, le délai de préavis court et le congé est valable.

- Le bailleur doit joindre une **notice d'information** relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire dont le contenu sera déterminé par arrêté.
- **Interdiction de donner congé aux locataires âgés de plus de 65 ans** (70 ans avant la loi) dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond pour l'aide personnalisée au logement (APL). Mais, il est possible au bailleur de proposer **un relogement au locataire**.

- **L'offre de relogement** doit porter, dans les conditions visées au premier paragraphe du III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, « sur un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948. La proposition de relogement doit être concomitante à la **notification du congé** ; à défaut le **congé est nul**.
 - L'interdiction ne s'applique pas au **bailleur âgé de plus de 65 ans** (70 ans avant la loi).
 - Elle continue d'être écartée pour le **bailleur dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond APL**, quel que soit son âge.
- **Forme du congé** : le congé peut être donné par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.
- **La Loi ALUR permet la remise en main propre contre récépissé** ou émargement mais uniquement pour **les contrats de location vide signés**, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi « ALUR »).

Tout autre moyen est à proscrire puisqu'il permettrait au locataire de contester **la validité du congé**.

b.Le Congé pour reprise donné par le bailleur :

- Sous peine de nullité, le bailleur devra indiquer, avec les nom et adresse du bénéficiaire, **la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise**.
- **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.
- **Les personnes morales ne peuvent donner congé pour reprise** ; Une seule exception, la SCI dite « familiale » (constituée entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, qui peut donner congé pour reprise mais uniquement au bénéfice de ces associés.
 - Pour **les contrats signés, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 27 mars 2014**, le bailleur devra justifier du **caractère réel et sérieux** de sa **décision de reprise**.

En cas d'absence de reprise effective de son logement, à titre de résidence principale par le bailleur, le locataire peut en contester la validité. **Si le congé est réellement frauduleux**, le **locataire peut alors obtenir en justice des dommages et intérêts** et le propriétaire être condamné à une amende pénale dont le montant peut atteindre 6000€ en fonction de la gravité des faits.

c.Le congé pour vente :

- **Le congé pour vente** ne peut être donné **qu'au terme du premier renouvellement du bail** ;
- **Le congé pour vente** vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose d'un droit de préemption. Mais si l'acheteur du logement est un parent du propriétaire **jusqu'au troisième degré** et non plus du 4^{ème} degré, le locataire n'est plus prioritaire pour acheter. Mais l'acquéreur doit occuper le logement dès le départ du locataire et pendant au moins deux ans ;
- Le congé doit, à peine de nullité indiquer le prix et les conditions de vente du logement. Il vaut offre de vente au profit du locataire, cette offre étant valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Le congé doit impérativement reproduire les huit premiers alinéas de l'article 15 de la loi modifiée du 6 juillet 1989. Dans le délai de deux mois suivant l'offre, deux situations peuvent se produire :

- **Le locataire accepte l'offre de vente.** Il dispose de deux mois pour réaliser la vente. Cependant, il dispose de deux mois supplémentaires si dans sa réponse le locataire indique qu'il a l'intention de recourir à un prêt pour acheter le logement. A la fin du délai, si la vente n'est pas réalisée, le locataire doit quitter les lieux ;
- **Le locataire n'a pas accepté l'offre de vente** dans les deux premiers mois du préavis, il doit libérer le logement au plus tard à la fin du contrat ;
- **Si le propriétaire vend finalement son logement à un tiers** à un prix moindre que celui mentionné au congé, le notaire doit proposer ces nouvelles conditions au locataire : s'il accepte cette nouvelle offre, il dispose alors de deux mois pour réaliser la vente.
 - Sont désormais ouvert **en cas de vente d'immeuble de plus de cinq logements, contre dix auparavant**, les protections offertes aux locataires
 - **la reconduction de plein droit du bail**, en cas de **vente en bloc** d'un immeuble entier, lorsque le congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail,
 - **le droit de préemption du locataire**, en cas de **vente après division**, lorsque l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les baux en cours.

Ce droit de préemption du locataire est désormais **assorti d'un droit de substitution de la commune**, qui pourra acquérir l'immeuble en cas de refus du locataire.

En l'absence de vente ou de mise en vente du logement, **le locataire pourra en contester la validité et obtenir des dommages et intérêts** et le propriétaire condamné à une amende pénale en fonction de la gravité des faits.

d.Le Congé pour motif légitime et sérieux

Une dernière possibilité de congé est ouverte au bailleur, qui désire **mettre fin au bail**, celui qui a **un motif légitime et sérieux**.

La loi n'est pas venue préciser ce qu'est un motif légitime et sérieux. Cependant, il est généralement jugé que des règlements tardifs de loyers, nécessitant l'envoi par le bailleur de lettres recommandées répétées ou la notification de plusieurs commandements constitue un motif légitime et sérieux de congé.

N'étant pas précisée par la loi, il appartiendra au juge, qui désormais dispose d'un pouvoir de contrôle à priori du congé, sauf fraude alléguée, de vérifier la réalité du motif en cas de contestation (pouvoir énoncé à l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989) :

« en cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé (...).Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes ».

*Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire au **01 77 19 27 72 OU 06 50 75 30 90**.*