Image not found or type unknown

TRACASSERIE DU POINT DE DEPART DU CONGE LOCATIF

publié le **12/01/2015**, vu **5439 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Le point de départ du délai de congé locatif ou préavis qui met fin au bail d'habitation est une question souvent posée par nos clients. Éléments de réponse

I-Préavis locatif et délais légaux

A) Le préavis du locataire peut intervenir à tout moment par lettre RAR , lettre remise en main propre contre émargement ou recepissé signé ou par signification faite par voie d'huissier

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1) a facilité les modalités dans le congé locatif. Elle a remanié certains motifs : présentationa allegé le formalisme des congés.

Auparavant il fallait un exploit d'huissier ou une lettre recommandée avec accusé de réception.

La loi rend possible un congé par lettre remise en mains propres justifiée par un émargement ou un récépissé.

3ème Civ, 13 juillet 2011, *N° de pourvoi: 10-20478* a jugé que le congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne produira ses effets que pour autant qu'il aura été remis à son destinataire.

La remise effective à la personne du congé restera donc un point déterminant.

1°- Les délais à respecter

-- 1 mois selon des situations précises avec motivation du congé (voir loi ALUR: motifs ci-dessous exposés)

-- pour un logement d'habitation vide: 3 mois, ou pour un meublé qui constitue la résidence principale sauf exceptions.(congé sans motivation)

L'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 envisage *"le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment"*, sous réserve de respecter certaines conditions de forme et de délai.

2°- l'absence de motivation nécessaire, sauf pour un congé écourté de un mois dans des situations exceptionnelles: art 15 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la Loi pour l'accès au logement rénové dite ALUR du 24 mars 2014

L'article 15§2 de la loi vise les situations exceptionnelles:

. l'obtention d'un premier emploi (il faut entendre une première affiliation à la sécurité sociale)

Attention: Si un CDD se transforme en CDI, le CDI n'est pas considéré comme un premier emploi sous réserve de l'appréciation souveraine du juge d'instance.

. la mutation volontaire ou non (aucune condition de distance n'est imposée pour le nouveau poste)

La date de la mutation doit être proche de la date du congé (très peu mois)

Elle peut être à l'initiative du salarié ou de l'employeur.

Le préavis sera de 3 mois pour une profession libérale

. la perte d'emploi (perte d'un CDI, d'un CDD, d'une mission d'intérim, mais en aucun cas; une démission, de même que la cessation d'une activité libérale, la cession d'un fonds de commerce, ou la mise en disponibilité pour convenances personnelles...)

La perte d'emploi doit précéder la délivrance du congé, et en être proche.

Attention un préavis de **3 mois** sera dû en cas de départ à la retraite,démission,changement d'activité professionnelle,arrivée en fin de droits de l'assurance chômage ,arrêt d'une activité libérale.

. le nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi (intervenu au cours du même bail)

Attention un préavis de **3 mois** sera dû en cas de nouvel emploi si le locataire était au chômage le jour de la signature du bail du logement qu'il souhaite quitter.

. locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile (voir plus bas)

. **bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du Revenu de solidarité active (RSA)**

La loi ALUR pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénocé a allongé la liste des cas de préavis réduit. lorsque

.le logement est situé dans une zone tendue (à Paris, et dans 27 autres agglomérations concernées visées par décret N° 2013-392 du 10 mai 2013 sans avoir à justifier d'aucun autre motif),

Attention cependant car le locataire qui a signé le bail du logement qu'il quitte **avant le 27 mars 2014** reste soumis au préavis de **3 mois**.

.l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile

Si le bail a été signé avant le 27 mars 2014, le locataire ou son conjoint doit être âgé de plus de 60 ans.

Si le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, aucune condition liée à l'âge du locataire n'est

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

requise. Il suffira de la production d'un certificat médical.

Mais attention un certificat qui viserait un épuisement physique ou psychique serait insuffisant e, engendrera un préavis de 3 mois.

.le locataire bénéficie de l'allocation adulte handicapé,(AAH)

Ce préavis réduit à 1 mois suppose une fois encore que le bail a été signé **à partir du 27 mars 2014**

.le locataire s'est vu attribuer un logement social.

ex Attribution d'un logement social à un locataire vivant dans le parc privé ou le parc social depuis le 27 mars 2014 (dans ce dernier cas Le logement de destination doit appartenir au même bailleur.Le délai sera de 2 mois si le locataire quitte un logement social pour un autre logement social appartenant à un bailleur différent)

B) Le préavis du bailleur ne peut intervenir qu'à la fin du bail par lettre RAR ou par signification faite par voie d'huissier

1°- Les délais à respecter

-- 3 mois , pour une location en meublée

-- 6 mois, pour un logement d'habitation vide, *(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)*

Donc au moins six mois au moins avant l'expiration du délai de 3 ans.

2°- Les motifs envisageables

- pour reprise du logement pour y habiter soi-même (bailleur), ou pour y faire habiter un ascendant, un descendant, son partenaire PACSE, ou son concubin notoire depuis au moins 1 an.

Depuis la Loi ALUR du 27 mars 2014, le propriétaire devra indiquer les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la reprise et préciser le lien de parenté qui le lie à son bénéficiaire .

Enfin ,il ne pourra délivrer un tel dans les 2 ans après l'acquisition.

3e Civ, 9 juin 1991, a condamné un bailleur qui, après avoir résilié le bail n'a pas fait pas occuper les locaux par le bénéficiare de la reprise

3ème Civ, 31 janvier 2001 même condamnation si l' occupation ne s’est pas faite à titre de résidence principale (second arrêt).

- pour motifs sérieux et légitime notamment l'inéxécution par le locataire de l'une de ces obligations, non paiement des loyers...,

- pour vendre qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours.

Cependantb si c’est le bailleur initial qui délivre le congé, il pourra le faire au terme du bail initial qui expirera après 3 années.

Le préavis doit respecter de strictes conditions de forme sous peine de congé NUL en droit,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

puisque le locataire a un droit de préemption.

Il conviendra de reproduire les 5 alinéas de l'article 15, chapitre II, de la loi du 6/7/89 lors de la notification dudit préavis.

Les dispositions de l'article 15 à cet effet, sont rappelées en annexe dans leur intégralité.

NB **Une protection spécifique** existe pour le locataire, âgé de plus de 70 ans, qui bénéficierait de ressources annuelles inférieures à une fois et demi le montant annuel du Smic.

Le bailleur devra alors lui proposer un autre logement à proximité, correspondant à ses besoins et à ses possibilités, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le Smic annuel.

II- Le point de départ du délai de préavis

A) Le délai de préavis court à partir de la date de réception réelle de la lettre RAR ou de la signification par huissier.

L'article 15 précité dispose que ce délai court à ***compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.***

Cela signifie, principalement lorsqu'il est envoyé par lettre recommandée avec accusé de récéption que tant que la lettre RAR n'est pas retirée à la poste, le délai légal ne court pas, et ne produit aucun effet.

En aucun, cas la date de première présentation ne sera considérée, comme il l'est pensé à tort.

3ème Civ, 13 juillet 2011, *N° de pourvoi: 10-20478* a cependant jugé que le congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne produira ses effets que pour autant qu'il aura été remis à son destinataire.

"..la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de La Poste lors de la remise de la lettre à son destinataire »

Ce délai court en outre de date à date (ou jour par jour.)

Pour une lettre RAR retirée par le propriétaire le 25 août, le préavis classique de 3 mois se terminera le 25 novembre minuit.

A défaut de quantième identique, il faudra considérer le dernier jour de ce mois exemple pour un un délai d’un mois partant du 31 janvier, celui-ci expirera le 28 février ou le 29 février (années bissextiles).

Bien que la loi soit muette sur ce point, on admet que le propriétaire puisse demander des justificatifs en cas de réduction du préavis.

Cela signifie aussi que le locataire devra payer son loyer et ses charges, même s'il décide de quitter le logement avant la date d'expiration du préavis (sauf à prendre accord avec son bailleur).

B) A contrario, en cas de lettre RAR non retirée, le préavis ne court pas.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il sera alors important de le délivrer par exploit d'huissier.

Seul l'huissier permettra d'être certain de la date de départ du préavis.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés