



La résiliation du bail d'habitation par le propriétaire

publié le **26/04/2012**, vu **52710** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut récupérer le logement qu'à des conditions très strictes. Le propriétaire ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail et moyennant un préavis de six mois, jour pour jour, avant son terme. Le congé doit être donné par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce préavis n'est pas respecté, le bail est reconduit d'office. Quand le congé parvient prématurément, le préavis débute à la date légale correspondant aux six mois exigés. Le congé doit être signifié à tous les titulaires du bail. Ainsi, il doit être signifié séparément aux deux conjoints ou concubins signataires d'un PACS, même si un seul est signataire du bail. Sauf si l'existence du conjoint ou du concubin « pacsé » n'a pas été portée à la connaissance du bailleur. Ce principe connaît toutefois des exceptions. Il existe trois sortes de conge : -le congé pour vendre Ainsi, le bailleur est en droit de donner congé à son locataire s'il a l'intention de revendre le bien, objet du bail. Mais, le locataire dispose dans ce cas d'un droit de préemption. -le congé pour reprise De même, le propriétaire peut donner congé pour habiter le logement en résidence principale ou pour y loger un parent proche. Le congé doit, alors, mentionner le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le propriétaire, son conjoint ou concubin « pacsé », son concubin (depuis plus d'un an) ou les ascendants ou descendants des intéressés. -le congé pour motif légitime et sérieux Enfin, le bailleur peut donner congé pour motif légitime et sérieux, notamment lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations (article 15 de la loi de 1989). Dans cet article, il s'agira de donner quelque exemple de motifs qui ont été considérés par les juges comme sérieux et légitimes d'une part en cas de faute du locataire et d'autre part, en l'absence de toute faute.

Dans les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut récupérer le logement qu'à des conditions très strictes.

Le propriétaire ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail et moyennant un préavis de six mois, jour pour jour, avant son terme.

Le congé doit être donné par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Si ce préavis n'est pas respecté, le bail est reconduit d'office.

Quand le congé parvient prématurément, le préavis débute à la date légale correspondant aux six mois exigés.

Le congé doit être signifié à tous les titulaires du bail.

Ainsi, il doit être signifié séparément aux deux conjoints ou concubins signataires d'un PACS, même si un seul est signataire du bail. Sauf si l'existence du conjoint ou du concubin « pacsé » n'a pas été portée à la

connaissance du bailleur.

Ce principe connaît toutefois des exceptions.

Il existe trois sortes de congé :

-le congé pour vendre

Ainsi, le bailleur est en droit de donner congé à son locataire s'il a l'intention de revendre le bien, objet du bail.

Mais, le locataire dispose dans ce cas d'un droit de préemption.

-le congé pour reprise

De même, le propriétaire peut donner congé pour habiter le logement en résidence principale ou pour y loger un parent proche.

Le congé doit, alors, mentionner le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le propriétaire, son conjoint ou concubin « pacsé », son concubin (depuis plus d'un an) ou les ascendants ou descendants des intéressés.

-le congé pour motif légitime et sérieux

Enfin, le bailleur peut donner congé pour motif légitime et sérieux, notamment lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations (article 15 de la loi de 1989).

Dans cet article, il s'agira de donner quelque exemple de motifs qui ont été considérés par les juges comme sérieux et légitimes d'une part en cas de faute du locataire et d'autre part, en l'absence de toute faute.

1/ Le congé pour motif sérieux et légitime en cas de faute du locataire :

- **La répétition des paiements irréguliers et tardifs**

A cet égard, la cour de cassation a eu à se prononcer sur le point de savoir si le motif légitime et sérieux invoqué par le bailleur dans le congé à son locataire devait exister, ou non, à la date de délivrance du congé.

Ainsi, dans un arrêt du 17 mai 2006, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a jugé que l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations lui incombant peut constituer un motif légitime et sérieux de congé même si ce comportement fautif a cessé à la date de délivrance du congé.

La circonstance que le ou les manquements du locataire justifiant un congé pour motif légitime et sérieux soient antérieurs à la notification du congé et aient disparu au jour de cette notification est sans effet sur la validité du congé délivré par le bailleur.

En l'espèce, le motif légitime et sérieux invoqué dans le congé délivré par le bailleur reposait sur un défaut d'assurance du locataire et des retards répétés dans le paiement des loyers. Le locataire contestait la validité du congé en invoquant qu'au jour de sa notification, les manquements qui lui étaient reprochés avaient disparu dans la mesure, où il avait contracté une assurance habitation et s'était acquitté de sa dette locative (Civ 3^{ème} 17 mai 2006 : JurisData n°2006-033886).

- **La violation de l'obligation de jouissance paisible et les troubles de voisinages :**

La violation de l'obligation de jouissance paisible est un motif sérieux et légitime de congé.

Ainsi, la Cour d'Appel de Montpellier dans un arrêt du 27 novembre 2001 a jugé que l'agression physique de la part du locataire sur la personne du bailleur était un motif sérieux et légitime de congé (*CA Montpellier, 27 nov. 2001 : JurisData n° 2001-136699*).

De même, a été jugé sérieux et légitime le motif tiré de la persistance du locataire à suspendre du linge aux fenêtres en dépit des injonctions reçues du propriétaire et du président du conseil syndical (*CA Paris, 6e ch. sect. C, 9 sept. 2008 : JurisData n° 2008-369685*), ou encore un tapage diurne ou nocturne (*CA Paris, 6e ch.B, 12 févr. 2004 : AJDI 2004, p. 382*).

- **Le fait d'effectuer des travaux de restructuration de l'immeuble sans l'autorisation du bailleur :**

La transformation des lieux loués sans l'accord du bailleur fait partie des motifs sérieux et légitimes justifiant que le bailleur donne congé à son locataire (art 7 de la loi du 6 juillet 1989).

En effet, le locataire peut seulement réaliser des aménagements.

Ainsi, la Cour d'Appel de Paris dans un arrêt du 29 novembre 2011 a jugé que « l'installation d'une douche et d'un bloc évier a pour effet de transformer le caractère accessoire d'une chambre « en studette » et justifie e congé notifié par le bailleur » (*CA Paris, 4e ch., 29 nov. 2011, Attias c/ Fauchier Magnan : JurisData n°2011-026805*).

- **La sous location sans autorisation**

2/Le congé pour motif sérieux et légitime en l'absence de faute du locataire :

- **Des raisons propres au bailleur :**

A cet égard, la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 23 février 1994 a jugé que pouvait constituer un motif légitime et sérieux la nécessité de loger dans l'appartement une aide à domicile exigée par l'état de santé du bailleur (*CA Paris 6^{ème} ch. A 23 février 1994 : JurisData n° 1994-020424*) ou encore la volonté de réunir des locaux contigus (*CA Chambéry 19 décembre 2000 : JCP G 2001 IV 2592*).

En revanche, n'ont pas été retenus comme motif de congé la modification de l'usage des pièces louées et de simples aménagements (*CA Rouen 27 octobre 1999 : JurisData n° 1999-10357*) ou le fait de vouloir transférer dans les lieux loués le siège social de la société bailleuse, pour des raisons de pure convenance personnelle (*Cass 3^{ème} civ 29 janvier 2002*).

- **La démolition de l'immeuble ou l'exécution de gros travaux dans l'immeuble en vue de sa rénovation et de sa restructuration :**

La raison la plus souvent invoquée par le bailleur reste le motif tiré des travaux que ce dernier entend effectuer dans les lieux loués.

Il peut s'agir de travaux de démolition, de restructuration, de rénovation, de réhabilitation.

A cet égard, la jurisprudence est très abondante de sorte qu'elle est venue apporter des précisions sur ce motif.

Ainsi, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 7 février 1996 que les travaux doivent nécessiter le départ du locataire (Cass 3^{ème} civ 7 février 1996 : JCP G 1996, IV 741).

En outre, il importe peu que ces travaux ne soient pas indispensables car le propriétaire est en droit de rechercher la rentabilité de son bien, en le rénovant intégralement (CA Bordeaux, 5e ch., 6 nov. 2007 : JurisData n° 2007-357411).

Enfin, le bailleur doit prouver son intention réelle d'exécuter les travaux afin de permettre au tribunal d'apprécier leur ampleur et leur portée. S'il n'est pas tenu de décrire en détail dans le congé les travaux projetés, il doit être en mesure de rapporter la preuve, par des documents précis de la réalité de ses intentions (CA Versailles, 12 juin 1998 : JurisData n° 1998-043392).

En tout état de cause, le congé doit indiquer le motif réel et sérieux invoqué par le bailleur.

En cas de contestation par le locataire, le juge appréciera légitime et sérieux du motif invoqué dans le congé.

Dès lors, il faut que le bailleur soit suffisamment précis dans le congé.

Enfin, il convient de rappeler que lorsque le congé est notifié par le propriétaire, le locataire n'est redevable, pendant le délai de préavis, des loyers et charges que pour le temps où il a réellement occupé les lieux. Si le locataire quitte les lieux pendant le délai de préavis, il peut donc cesser valablement ses paiements après l'établissement de l'état des lieux et de la remise des clés.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53