Image not found or type unknown

CONGÉ POUR REPRISE : COMMENT FAIRE ?

Conseils pratiques publié le **10/12/2024**, vu **1246 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

C'est l'un des trois motifs autorisés pour permettre à un bailleur de donner congé à son locataire. Connaissez-vous la procédure à respecter pour donner congé à votre locataire ?

Le congé pour reprise est autorisé par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

QUI PEUT BÉNÉFICIER DE LA REPRISE

- Le **propriétaire** du logement lui-même afin d'y loger;

- Un des **proches parents** du propriétaire :

- Son conjoint
- Son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé
- Son partenaire de PACS à la date du congé
- Un de ses ascendants ou celui de son conjoint, concubin ou partenaire de PACS
- Un de ses descendants (enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant). Les frères et sœurs, oncles et tantes, neveux, nièces ou bien cousins ne sont pas considérés comme étant des proches dans ce cadre.

- **L'un des associés d'une société civile immobilière** (qui peuvent être enfant, parent, petit-enfant, grand-parent, arrière-petit-enfant, arrière-grand-parent, frère, sœur, neveu, nièce, oncle, tante, petit-neveu, petite-nièce, grand-oncle, grand-tante et cousin germain).

QUELLES SONT LES MODALITÉS POUR DONNER CONGÉ ?

1. La rédaction d'un courrier

Vous devez adresser un courrier qui doit préciser quatre éléments :

- Le motif de la reprise du logement
- Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise
- Le lien de parenté du futur occupant, avec le propriétaire
- Le motif réel et sérieux de la reprise

De plus, ce courrier doit être accompagné de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

2. Les modalités d'envoi du courrier

Le courrier de congé pour reprise devra être envoyé au choix :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception
- Par commissaire de justice

- Par remise en main propre contre émargement ou récépissé

3. Les destinataires de la lettre de congé pour reprise

Vous devrez envoyer la lettre de congé **à tous les signataires** du bail.

Si un seul époux a signé le bail et si vous avez été informé du mariage, vous devrez alors envoyer le courrier aux deux époux.

4. Les délais

Vous devez vous assurer que votre locataire reçoive la lettre de congé pour reprise **au moins six mois avant la date d'échéance de son bail** ou de sa reconduction. Si le courrier n'arrive pas dans les temps, le congé ne sera pas valable et le bail sera reconduit tacitement.

5. La date de reprise du logement

Le locataire doit quitter les lieux au plus tard à l'échéance du bail. Il a également la possibilité de partir avant et dans ce cas, il ne sera tenu de payer les loyers que jusqu'à la remise des clés.

ATTENTION : Si vous avez acheté le bien déjà loué et que vous souhaitez donner congé à votre locataire afin de le reprendre en votre nom ou pour un proche, vous devrez alors tenir compte de la durée de la période entre la date d'échéance du bail et la date d'achat, qui correspond à la date de l'acte authentique.

- ***Si la période entre la date d'échéance du bail et la date d'achat est inférieure à deux ans*** : vous pourrez donner congé pour la date d'échéance du bail, mais votre locataire pourra rester jusqu'aux deux ans de la date d'achat du bien.

Par exemple : vous avez acheté un bien le 25 juillet 2023 et la date d'échéance du bail est le 30 juin 2024. Vous pourrez alors donner congé à votre locataire pour le 30 juin 2024, mais votre locataire pourra rester jusqu'au 25 juillet 2025.

- ***Si la période entre la date d'échéance du bail et la date d'achat est supérieure à deux ans*** : vous pourrez alors donner congé pour la date d'échéance du bail, de manière habituelle.

QUELLES SONT LES EXCEPTIONS AU DROIT DE REPRISE ?

Certains locataires sont considérés comme protégés en fonction de leur âge et de leurs revenus. Selon les cas, vous ne pourrez pas leur donner congé ou bien vous ne pourrez le faire que sous certaines conditions.

1. **Le locataire âgé de plus de 65 ans**

Dans ce cas, votre locataire sera considéré comme protégé si à la date d'échéance du bail ses revenus sont inférieurs au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

2. **Le locataire âgé de moins de 65 ans s'il remplit les deux conditions suivantes** :

- Il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail
- Le montant des revenus de toutes les personnes vivant dans le logement est inférieur plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans ces cas, le renouvellement du bail sera automatique, **sauf en cas d'une des trois situations suivantes** :

- Vous avez **plus de 65 ans** au moment de la date d'échéance du bail
- Vous avez des **revenus inférieurs** aux montants exprimés ci-dessus, au moment de l'envoi du congé pour reprise
- Vous proposez à votre locataire une **solution de relogement** correspondant à ses besoins et capacités, située à proximité, pour la période du préavis. Sera considéré comme à proximité un logement :

o Si la commune est divisée en arrondissements : dans le même arrondissement, dans l'arrondissement limitrophe ou les communes limitrophes à l'arrondissement

o Si la commune est divisée en cantons : dans le même canton, dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou une autre commune divisée en canton

o Dans les autres cas : dans un rayon de 5 km

Les juges peuvent contrôler la validité d'un congé soit **a priori** (par exemple si vous engagez une action car le locataire se maintient dans les lieux malgré le congé) soit **a posteriori** (dans ce cas ce sera forcément à l'initiative du locataire) y compris sur la réalité du motif sachant qu'il appartient au locataire de rapporter la preuve du caractère mensonger du motif.

Compte tenu de la multiplicité des règles de forme et de fond à respecter, il vous faut être très attentif si vous ne voulez pas risquer une annulation du congé et la poursuite du bail.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés