



Les exigences légales de la reprise de logement

Commentaire d'arrêt publié le 02/06/2025, vu 202 fois, Auteur : [Nassyha](#)

La reprise d'un logement par un bailleur est strictement encadrée par la loi du 6 juillet 1989 afin de protéger les locataires. Un arrêt récent d'une Cour d'Appel illustre parfaitement la complexité entourant cette question.

Un arrêt récent de la Cour d'Appel de Bordeaux, rendu le 6 janvier 2025, illustre parfaitement les complexités et les exigences légales entourant la question de la reprise du logement par le bailleur.

L'affaire en question concerne un bail verbal consenti il y a plus de vingt ans à un salarié d'une société. À la suite du décès de ce dernier en 2009, son épouse, cotitulaire du bail, a continué à occuper le logement. En janvier 2017, le bailleur a délivré un premier congé à l'épouse, lui demandant de quitter les lieux d'ici juillet 2017. Ce congé, cependant, ne mentionnait aucun motif précis, se basant uniquement sur le souhait du bailleur de récupérer le logement.

Initialement, le tribunal avait validé ce congé en se basant sur un courrier ultérieur du bailleur, daté d'octobre 2017, indiquant son intention de loger des employés sur la propriété. Cependant, la Cour d'Appel de Bordeaux a infirmé cette décision. La cour a souligné que le congé initial était invalide car il ne respectait pas les conditions de l'article 15 de la loi de 1989, qui exige un motif précis et légitime pour la reprise du logement.

L'Importance des motifs légitimes

La cour a rappelé que la reprise pour habiter ne peut bénéficier qu'aux personnes expressément désignées par la loi. En l'espèce, les personnes que le bailleur souhaitait loger n'étaient pas des bénéficiaires légitimes selon l'article 15. De plus, la cour a noté que même si l'on pouvait considérer ce congé comme ayant un motif légitime et sérieux, la décision de loger des employés ne constituait pas un motif valable, car ces personnes ne pouvaient avoir plus de droit que le conjoint survivant, titulaire du bail depuis de nombreuses années.

Le motif des travaux projetés pour justifier le congé

Un second congé a été adressé en février 2018, fondé sur un motif légitime et sérieux : des travaux projetés par le bailleur. Bien que la cour ait validé ce second congé, cette décision est critiquable. En effet, la cour n'a pas pris en compte le terme du bail, une exigence légale pour la validité du congé. Cette omission est particulièrement problématique dans le cas d'un bail verbal, où la détermination précise de la date de prise d'effet du contrat peut être difficile.

Cet arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux met en lumière les complexités et les exigences légales

entourant la reprise de logements par les bailleurs. Il souligne l'importance de respecter scrupuleusement les conditions légales pour la validité des congés, en particulier dans le cas des baux verbaux. Les bailleurs doivent être conscients des motifs légitimes et sérieux requis par la loi et veiller à ce que leurs actions soient en conformité avec ces exigences pour éviter des contentieux juridiques pouvant amener à la nullité du congé délivré.