LOI ALUR et location immobilière : le congé pour reprise et le congé pour vendre

Publié le 19/06/2014



La loi ALUR du 24 mars 2014 renforce la protection des locataires d'un bien immobilier en cas de reprise pour habiter du bien qu'ils occupent par le propriétaire ou en cas de vente du bien loué.

La loi ALUR du 24 mars 2014 renforce la protection des locataires d'un bien immobilier en cas de reprise pour habiter du bien qu'ils occupent par le propriétaire ou en cas de vente du bien loué. La loi encadre plus strictement les délais et les conditions du congé pour reprise du logement ou du congé pour vente.

Auparavant, l'acquéreur d'un bien immobilier loué devait respecter le bail en cours jusqu'à son terme. Il ne pouvait donner congé au locataire que pour ce terme, en prévenant le locataire 6 mois avant.

Dorénavant,

En cas de congé pour reprise :

- le bailleur doit justifier de motifs sérieux et légitimes,
- il doit indiquer les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la reprise et préciser le lien de parenté qui le lie au bénéficiaire de la reprise ,
- le congé pour reprise ne pourra être délivré moins de 2 ans après l'acquisition.

En cas congé pour vendre :

celui-ci ne peut être délivré qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours.
Exemple : Monsieur Dupont acquiert le 1er Juin 2014 une maison louée aux époux Duval depuis le 1er juillet 2012, le terme de leur bail étant fixé au 30 juin 2015.

Monsieur Dupont ne pourrait délivrer un congé reprise qu'en juin 2016 ; s'il optait pour un congé pour vendre, le bail se renouvellerait une première fois le 1er juillet 2015, pour une durée de trois ans donc jusqu'au 30 juin 2018, Monsieur Dupont ne pouvant donc délivrer congé que pour cette date.

Attention : si c'est le bailleur initial qui délivre le congé, les locataires pourront être "congédiés" au terme du bail initial d'une durée de 3 ans.*

La loi ALUR prévoit un allègement du formalisme des congés qui devaient être délivrés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Désormais il est possible de donner congé par remise en mains propres justifiée par un émargement ou un récépissé.

Il convient donc d’être très vigilant avant de délivrer un congé à votre locataire. N’hésitez pas à vous rapprocher de votre notaire.

*la durée du bail est de 6 ans lorsque le bailleur est une société.