
Loi ALUR : des conditions à la reprise du logement et au congé pour vendre durcies

Publié le 17/06/2014



Du côté du bailleur, la loi ALUR encadre les délais et les conditions du congé pour vendre ou pour reprendre le logement.

Du côté du bailleur, la loi ALUR encadre les délais et les conditions du congé pour vendre ou pour reprendre le logement.

CONGE DELIVRE PAR LE BAILLEUR

Congé pour reprise du logement

Le préavis est de six mois lorsque le congé émane du bailleur. Dorénavant, il ne suffit plus d'assortir son congé pour reprise des nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, mais il lui faudra préciser la nature du lien existant entre eux (il ne peut s'agir que du bailleur, son conjoint, partenaire pacsé ou concubin notoire, ou leurs ascendants ou descendants).

En cas de contestation, le juge apprécie la qualité du motif évoqué et peut le déclarer non valide si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Achat d'un logement loué : congé délivré par l'acquéreur

En cas d'acquisition d'un bien loué (par un tiers à la location) et de délivrance d'un congé par l'acquéreur (devenu bailleur) :

- dans le cas d'un congé pour vendre, il ne peut donner congé qu'au terme du premier renouvellement du bail (et non plus dès l'expiration du bail en cours).

- dans le cas d'une reprise, le congé ne peut être donné au terme du bail que si celui-ci intervient plus de deux ans après l'acquisition ou, si le terme intervient moins de deux ans après l'acquisition dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition.

Dans tous les cas, le bailleur doit joindre à son congé pour reprise ou pour vente une notice relative aux obligations du bailleur et aux voies et recours et d'indemnisation du locataire. Le contenu de

cette notice n'est pas encore fixé (arrêté à paraître).

Attention : le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans (auparavant, 70 ans) et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (fixé par arrêté ; auparavant, inférieures à 1,5 x SMIC annuel), sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond ci-dessus.

Cas de suspension :

La loi ALUR instaure des cas dans lesquels :

- un bailleur ne peut pas donner congé à son locataire,
- la durée du bail est suspendue.

Ces cas sont les suivants :

- lorsque l'immeuble présente un danger pour la santé des occupants ou des voisins.
- lorsque l'immeuble menace ruine.