
La fin du bail

Publié le 06/04/2012



Bailleur ou locataire : comment mettre fin au bail d'habitation ?

Le congé donné par le locataire

En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Le locataire doit respecter un **délai de préavis** de trois mois et reste tenu du paiement du loyer pendant ce délai.

Toutefois, le délai peut être réduit à un mois, dans les cas suivants :

- obtention d'un premier emploi,
- mutation ou perte d'activité ou nouvel emploi suite à une perte d'activité,
- un locataire dont l'état de santé constaté par un certificat médical justifie un changement de domicile,
- un locataire bénéficiant du Revenu de Solidarité Active (RSA) ou de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH),
- un locataire qui s'est vu attribuer un logement spécifique à condition qu'il précise le motif et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé.
- **Nouveauté:** le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui (Loi n° 2020-936 du 30 juillet 2020 visant à protéger les victimes de violences conjugales, art. 11)

Le logement attribué doit appartenir à un organisme d'HLM ou un bailleur du secteur locatif, avoir été acquis ou amélioré à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat, avoir été construit ou amélioré après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations, faire partie d'un logements-foyer de jeunes travailleurs ou assimilés ou encore faire l'objet d'un contrat de location-accession.

Le congé doit être adressé au bailleur par Lettre Recommandée avec Avis de Réception (LRAR) ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter de la réception de la LRAR ou de l'acte d'huissier.

La loi ALUR prévoit par ailleurs que le congé peut être remis en main propre contre émargement. Dans ce cas, le délai de préavis court à compter du jour de la remise en main propre.

Le congé donné par le bailleur

Le bailleur qui veut reprendre son logement ne peut le faire avant l'expiration du bail, sauf si le locataire ne remplit pas ses obligations.

Il peut donner congé à son locataire :

- pour occuper le logement à titre de résidence principale pour lui-même ou sa famille,
- pour le vendre,
- pour un motif sérieux et légitime.

Le congé doit être délivré au locataire **six mois minimum avant la fin du bail**.

Pour les congés pour vente ou pour reprise délivrés à partir du 1er janvier 2018, le bailleur doit joindre à son courrier une notice d'information sur ses obligations à l'égard du locataire. Son contenu est réglementé par l'arrêté du 13 décembre 2017.

Si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

Une exception : le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail en donnant congé au locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans certaines limites géographiques par la loi (même commune ou communes limitrophes).

Cette disposition ne s'applique pas lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Congé pour reprise pour habiter

Le propriétaire peut reprendre le logement pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin.

Le congé adressé au locataire doit préciser le motif ainsi que le nom, l'adresse du bénéficiaire de la reprise, et la nature du lien entre le bailleur et le preneur.

Cette reprise doit être effective et est susceptible d'être vérifiée par l'ancien locataire.

Congé pour vendre : droit de préemption du locataire pour acheter

Lorsque le propriétaire veut vendre son logement libre de tout occupant, le locataire a la priorité pour l'acheter.

Le propriétaire doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette offre doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. Il n'est pas nécessaire au propriétaire de mentionner la superficie loi Carrez dans le congé.

L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

- Si le locataire accepte l'offre de vente : il dispose d'un délai de deux mois pour réaliser la vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire. Le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois lorsque le locataire indique qu'il recourt à un prêt. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, le locataire doit quitter le logement.
- Si le locataire n'a pas accepté l'offre dans les deux premiers mois du préavis légal, il doit quitter le logement au plus tard à l'expiration du bail.

Si le vendeur a trouvé un acquéreur à des conditions plus avantageuses, le propriétaire ou le notaire doit en informer le locataire. Le locataire intéressé a un mois pour répondre : s'il accepte la nouvelle offre de vente, il dispose de deux mois à compter de sa réponse pour réaliser la vente ou quatre mois s'il recourt à un prêt, et ce même si le locataire est parti.

Bon à savoir : il est conseillé au locataire de préciser sa nouvelle adresse au propriétaire. A défaut, le propriétaire fera délivrer le nouveau congé au locataire à sa dernière adresse connue.

Une exception : le locataire ne bénéficie d'aucune priorité d'achat si la vente est signée entre parents jusqu'au quatrième degré inclus.

Vente du logement occupé

Le locataire n'a pas la priorité pour acheter et le bail se poursuit jusqu'à son terme lorsque le logement est vendu avant l'expiration du bail , sauf cas particuliers :

- en cas de première vente d'un appartement après la mise en copropriété de l'immeuble (loi du 31.12.75) ;
- en cas de vente en totalité et en une seule fois de plus de 5 logements dans un même immeuble appartenant à un bailleur quel qu'il soit (loi du 13.6.06) et que l'acquéreur refuse de s'engager à proroger le contrat de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre au locataire rester dans son logement pendant encore 6 ans à compter de la signature de la vente.
- en cas de vente simultanée par lots, de plus de 5 logements appartenant à un bailleur institutionnel (société, compagnie d'assurance ou société d'économie mixte, par exemple) ; des mesures protectrices sont alors prévues par des accords collectifs (9 juin 1998 et 16 mars 2005).

Congé délivré par l'acquéreur du bien loué

- Dans le cadre d'un congé pour vendre, le nouveau bailleur peut donner congé à son locataire au terme du contrat de location en cours, lorsque ce terme intervient plus de trois ans après la date d'acquisition. Si ce terme intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du bail ;

- Dans le cadre d'un congé pour reprise , si le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans

après l'acquisition, le nouveau bailleur peut donner congé à son locataire pour le terme du bail , mais il ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Congé pour motif légitime et sérieux

Le non-respect en cours de bail par le locataire de l'une de ses obligations (retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage...) peut notamment constituer un motif légitime et sérieux pour donner congé. Le propriétaire doit alors indiquer dans le congé le motif reproché aux locataires.

En cas de contestation du motif, 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 intérêts sérieux et légitimes.

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.

Le représentant de l'État dans le département demande à la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques de rendre un avis. La suspension relative à la délivrance d'un congé et à la durée du bail s'applique à compter de la réception de cet avis notifié par le représentant de l'État.

- lorsque l'immeuble menace ruine.

A l'issue d'une procédure contradictoire, le maire met en demeure le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine de faire dans un délai déterminé les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus. La suspension relative à la délivrance d'un congé et à la durée du bail s'applique à compter de l'engagement par le maire de la procédure contradictoire.

Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente (selon la procédure engagée) dans deux cas :

- absence de notification d'un arrêté d'insalubrité,
- notification d'abandon de la procédure.

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 est déterminé par arrêté du ministre du logement.

Formalisme

Le propriétaire doit impérativement informer le locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Certaines mentions légales doivent obligatoirement figurer dans ce courrier, sous peine de nullité.

Chacun des cotitulaires du bail , les conjoints, les partenaires pacsés, doivent recevoir un exemplaire du congé. Notamment si chacun des conjoints ou partenaires pacsés ont informé le propriétaire de leur mariage ou de la conclusion d'un Pacs ou si encore si le propriétaire ne pouvait ignorer le mariage de son locataire (par exemple : paiement du loyer par chèque au nom de monsieur ou madame X).

Délais

Le congé doit être délivré 6 mois avant la fin du bail sauf cas particulier du congé délivré par le nouveau propriétaire suite à la vente du bien loué (Cf. Congé délivré par l'acquéreur du bien loué).

En cas de notification par lettre recommandée, le propriétaire doit s'assurer que le locataire l'a réceptionnée avant le point de départ du délai de 6 mois. A défaut, le propriétaire a intérêt à lui signifier le congé par exploit d'huissier, avant que le délai de 6 mois commence à courir. Sinon le congé ne sera pas valablement délivré et le bail est alors reconduit par tacite reconduction.