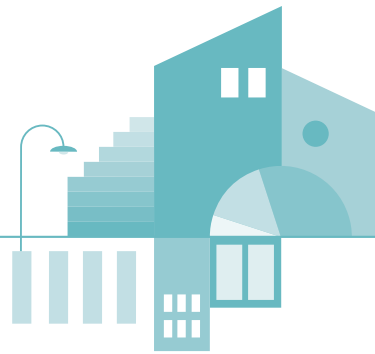


LE CONGÉ DU BAILLEUR





SOMM- AIRE

1. La notification du congé _____ p.5

- Quelles sont les formes de délivrance du congé ?
- Qui peut être l'auteur du congé ?

2. Le délai _____ p.6

- Dans quel délai le congé doit-il être envoyé ?
- Comment le délai de préavis est-il calculé ?

3. Les motifs _____ p.7

- Quelles sont les modalités du congé pour reprise du logement ?
- Quelles sont les modalités du congé pour vente du logement ?
- Qu'est-ce que le congé pour motif légitime et sérieux ?

4. La protection des locataires _____ p.8

- Quelles sont les conditions pour être locataire protégé ?

Les dispositions de la présente note s'appliquent aux logements privés, loués, à titre de résidence principale.

En principe le bailleur a la possibilité de donner congé du logement au locataire.

Toutefois cette faculté est encadrée et entravée dans certaines situations.

En effet, il ne peut pas demander au locataire de partir en cours de bail, il doit respecter des règles de formes, de délai, de contenu imposé par l'article 15 de la loi du 6 Juillet 1989.

Par ailleurs lorsque le bailleur a fait une proposition de renouvellement de bail avec une réévaluation du loyer, il ne peut pas donner congé au locataire pour la même échéance du bail.

Enfin le locataire peut, dans certaines situations, bénéficier d'une protection qui conditionne le congé à son relogement ou qui l'interdit.

L'objectif de cette note est d'analyser les modalités du congé donné par le bailleur.

⁵Loi n° 2014-366 du
24.3.14 : art. 28

1. La notification du congé

■ Quelles sont les formes de délivrance du congé ?

Le congé d'un bailleur doit obligatoirement être fait par écrit, envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception, remis directement par un commissaire de justice ou remis en main propre au locataire contre récépissé ou émargement.

a) Le courrier recommandé avec accusé de réception

Pour apprécier la date de notification d'un courrier recommandé avec accusé de réception, il convient de prendre en compte la date apposée par l'administration des Postes lors de la remise de la lettre à son destinataire¹. Par conséquent, tant que la lettre RAR n'a pas été remise effectivement à son destinataire, le délai de préavis ne commence pas à courir et le congé ne produit donc pas ses effets². Tel est notamment le cas lorsque le courrier est retourné à son expéditeur avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée ; l'avis de réception a été signé par une autre personne que le destinataire ; la signature apposée sur l'avis de réception est illisible et ne permet pas d'identifier son destinataire ; la signature apposée sur l'avis de réception ne correspond pas à celle de la locataire, qui démontre n'avoir donné aucune procuration à un tiers pour la réception de son courrier ; le courrier est retourné à son expéditeur avec la mention « pli avisé et non réclamé » ; le courrier est refusé par son destinataire ; l'accusé de réception est vierge de toute mention, date, identité et signature de la personne ayant accepté l'envoi, et ne comporte qu'une signature non identifiable mais dont il est acquis qu'il s'agit de celle du facteur.

b) La signification par exploit de commissaire de justice

La signification doit en principe être faite à personne³. Si la signification à personne s'avère impossible⁴, le commissaire de justice doit détailler dans l'acte les démarches qu'il a accomplies pour effectuer la signification à la personne de son destinataire et les raisons pour lesquelles cette signification a été impossible. Une copie de l'acte peut dans ce cas être remise à toute personne présente au domicile ou à la résidence du destinataire,

à condition que la personne l'accepte et déclare ses nom, prénoms et qualité. Un avis de passage daté doit être déposé afin d'avertir le destinataire. Il doit préciser la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise. Si personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte, et si les vérifications du commissaire de justice démontrent que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile. Dans ce cas, le commissaire de justice laisse au domicile ou à la résidence un avis de passage mentionnant que la copie de l'acte doit être retirée dans le plus bref délai à l'étude du commissaire de justice, contre récépissé ou émargement, par l'intéressé ou par toute personne spécialement mandatée. La copie de l'acte est conservée à l'étude pendant trois mois. Lorsque la signification n'a pas pu être faite à personne, le commissaire de justice doit adresser un courrier simple au destinataire comportant les mêmes mentions que l'avis de passage ainsi qu'une copie de l'acte signifié⁵.

c) La remise en main propre contre signature

La loi ALUR du 24 mars 2014 a offert une nouvelle possibilité aux bailleurs souhaitant donner congé de leur logement en leur permettant désormais de formaliser leur congé au moyen d'un courrier simple, à remettre en main propre directement au locataire.

Le bailleur qui souhaite donner congé de son logement par une lettre remise en main propre, doit impérativement être en mesure de fournir une preuve de remise. C'est en effet la date de remise qui détermine la date de départ du délai de préavis. Pour cela, il doit se faire remettre un récépissé de dépôt de son courrier.



Le congé d'un bailleur doit obligatoirement être fait par écrit, envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception, remis directement par un commissaire de justice ou remis en main propre au locataire contre récépissé ou émargement.

¹CPC : art. 669, al. 3 / Cass. Civ III : 13.7.11

²Cass. Civ III : 13.6.11

³CPC : art. 654

⁴CPC : art. 655

⁵CPC : art. 657

Ce récépissé de dépôt peut prendre la forme d'une simple lettre du locataire, certifiant que ce dernier a bien reçu le congé.

Le bailleur peut aussi effectuer une remise en main propre contre émargement. Dans ce cas, le locataire devra contresigner la lettre de congé, en indiquant la mention manuscrite "lettre remise en main propre le" avec la date du jour.

FOCUS

Le bailleur ne peut pas donner congé par un simple mail. Un congé donné de cette façon n'est pas valide, même s'il est accepté par retour de mail par son destinataire. Il peut cependant donner congé par lettre recommandée électronique. Un congé donné de cette façon est valide, à la condition que son destinataire déclare préalablement qu'il accepte ce mode d'envoi, lorsque ce destinataire est un particulier.

■ Qui peut être l'auteur du congé ?

Le congé peut être délivré par le bailleur, son mandataire, tout membre de l'indivision, l'usufruitier.

Lorsque le congé est donné par l'intermédiaire d'un mandataire, il doit mentionner le nom ou la dénomination sociale du bailleur, à défaut, le congé est nul⁶. En revanche, le congé délivré par un mandataire au nom et pour le compte du bailleur sans mentionner sa qualité de représentant est valable⁷. Lorsque le logement appartient à une indivision, le congé peut être délivré par tout membre de l'indivision⁸, mais la décision de délivrer congé doit avoir été prise par au moins 2/3 des droits indivis. Toutefois, si un congé a été délivré irrégulièrement sans l'accord des autres indivisaires, sa nullité peut être couverte par l'action judiciaire de l'ensemble des coindivisaires visant à déclarer le congé valable et à obtenir l'expulsion des locataires.

2. Le délai

⁶ Cass. Civ III : 29.1.02

⁷ Cass. Civ III : 16.5.07

⁸ loi du 6.7.89 : art.13

⁹ Cour de Cassation du 10.1.96

■ Dans quel délai le congé doit-il être envoyé ?

a) Pour un logement vide :

Le congé doit être envoyé au minimum dans les 6 mois avant la fin du bail ou la fin de son renouvellement. En d'autres termes, le bailleur ne peut pas donner congé à son locataire en cours de bail. Le délai de préavis commence à courir dès la réception par le locataire du courrier recommandé⁹.

b) Pour un logement meublé :

Le congé doit être envoyé au minimum dans les 3 mois avant la fin du bail ou de son renouvellement.

■ Comment calculer le délai de préavis ?

L'article 641 du Code de procédure civile dispose que : « lorsqu'un délai est exprimé en mois [], ce délai expire le jour du dernier mois [] qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois. »

Ainsi par exemple pour un préavis de 6 mois, si le destinataire a reçu le congé le 15 janvier, le préavis court jusqu'au 15 juillet à minuit (et non jusqu'au 31 juillet).

Si les dates ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois : un préavis commencé le 31 août expire le 28 février, ou le 29 février en cas d'année bissextile.

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

3. Les motifs de congé du logement

Le congé doit être motivé expressément par un motif légal.

Le bailleur ne peut donner congé que pour vendre le logement, pour le reprendre (pour l'habiter ou pour y loger un proche), ou pour un motif légitime et sérieux (notamment en cas de faute du locataire)¹⁰.

■ Quelles sont les modalités du congé pour reprise du logement ? ■

Le bailleur peut donner congé pour reprendre son logement pour lui-même, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, son partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire, ou de son partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé.

Le congé pour reprise n'est assorti d'aucune condition de délai, ni de durée d'occupation par le bénéficiaire. Le congé doit, pour être valable, contenir le motif, ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

En outre, il doit indiquer la nature du lien entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

■ Quelles sont les modalités du congé pour vente ? ■

a) Pour un logement vide :

Le congé pour vente est assorti d'un droit de préemption en faveur du locataire.

Pour l'exercice du droit de préemption, le congé vaut offre de vente au profit du locataire. Il doit donc, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis. Si le locataire n'a pas accepté dans ces délais, il n'aura plus de droit sur le logement à la fin du bail.

L'information sur la superficie n'est pas une obligation depuis la loi SRU¹¹.

Si le locataire accepte l'offre de vente, il dispose d'un délai de 2 mois pour réaliser la vente. Ce délai court à compter de la date d'envoi de la réponse au bailleur. Lorsque, dans sa réponse, le locataire notifie son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre est subordonnée à l'obtention du prêt. Le délai de réalisation de la vente est alors porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre est nulle de plein droit et le locataire est automatiquement déchu de tout titre d'occupation sur le local.

Si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux, une nouvelle offre de vente avec indication des conditions et prix doit être notifiée par le bailleur ou à défaut par le notaire au locataire sous peine de nullité de la vente. L'offre est valable pendant un mois à compter de sa réception et devient caduque si elle n'est pas acceptée par le locataire dans le délai. La notification est effectuée à l'adresse indiquée par le locataire au bailleur et à défaut à l'adresse des locaux donnés en location. Si le locataire accepte la deuxième offre de vente, il dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse, d'un délai de deux mois, pour la réalisation de l'acte de vente.

Ne peuvent bénéficier de la priorité d'achat, les locataires des immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclarés insalubres ou lorsque la vente est faite entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, à condition toutefois que l'acquéreur occupe le logement pendant au moins deux ans à compter de l'expiration du préavis.

b) Pour un logement meublé

Le locataire ne dispose pas du droit de préemption. Ainsi le bailleur n'a pas l'obligation d'indiquer le prix de vente dans le congé. Le locataire est simplement informé du motif du congé. Si le locataire souhaite acheter le logement, il se trouve donc dans la même situation que tout candidat à l'achat.

¹⁰ loi du 6 juillet 89, art 15
¹¹ loi du 6.7.89 : art. 15 II / SRU : art. 190

■ Qu'est-ce que le congé pour motif légitime et sérieux ?

Le bailleur a la possibilité de donner congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux. La notion de motif légitime et sérieux est appréciée par les juges.

Les manquements du locataire à ses obligations contractuelles peuvent donner lieu à un congé de la part du bailleur. Le défaut de paiement du loyer au terme convenu est un motif de congé fréquemment admis par la jurisprudence, en particulier lorsque les retards de paiement sont répétés¹².

Le comportement du locataire et les éventuels troubles de jouissance qu'il occasionne à ses voisins¹³ peuvent également justifier le congé. Par exemple lorsque son comportement est



Le bailleur ne peut donner congé que pour vendre le logement, pour le reprendre, ou pour un motif légitime et sérieux.

FOCUS

Lorsque le congé est délivré par le bailleur, le locataire n'est redevable du loyer que pendant la période où il a effectivement occupé le logement. Le locataire est donc libre de quitter les lieux à tout moment pendant la période de préavis, il n'est pas tenu de délivrer un congé au bailleur et de respecter un préavis pour quitter le logement pendant cette période. Le locataire doit toutefois être en mesure de démontrer avoir remis les clés au bailleur ou à son mandataire. À défaut, le loyer continue à être dû.

agressif, contraire aux obligations de bon voisinage vis-à-vis des autres habitants de l'immeuble et des bâtiments voisins ou lorsque sa mauvaise hygiène est à l'origine d'une infestation de cafards dans l'immeuble¹⁴.

D'autres manquements du locataire à ses obligations contractuelles peuvent justifier l'envoi d'un congé, notamment dans le cas de défaut d'assurance ou de sous location sans l'accord du bailleur.

4. La protection des locataires

■ Dans quelles situations le locataire bénéficie-t-il d'une protection ?

a) La protection pour les locataires âgés.

En effet, si le locataire est âgé de plus de 65 ans et qu'il dispose de ressources inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, le bailleur à l'obligation de relogement. L'âge du locataire est apprécié à la date d'échéance du contrat ; le montant de ses ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Le bailleur devra fournir au locataire visé ci-dessus, un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités et situé : « - dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ; - dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de

ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton, si la commune est divisée en cantons ; - dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une même commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km. »¹⁵

b) La protection des locataires ayant à charge une personne âgée et à faibles ressources :

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques étend la protection des locataires âgées (plus de 65 ans) et à faibles ressources au locataire ayant à charge une telle personne, si celle-ci vit habituellement dans le logement. Il est précisé que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer doit être inférieur aux plafonds de ressources arrêtés.

¹² CA Paris 31.5.01
¹³ Cass. Civ III : 2.10.02
¹⁴ CA Versailles :
9.12.08
¹⁵ loi du 1er septembre
48, art 13 bis

c) La protection du locataire assumant la charge d'un enfant atteint d'une maladie grave, de handicap ou victime d'un accident

Les personnes qui assument la charge d'un enfant atteint d'une maladie, d'un handicap ou victime d'un accident d'une particulière gravité rendant indispensables une présence soutenue et des soins contraignants peuvent bénéficier d'un congé de présence parentale et d'une allocation journalière de présence parentale. Au terme du bail, le bailleur ne peut pas délivrer congé, sans proposer une offre de relogement, au locataire bénéficiaire de l'allocation journalière de présence parentale et dont les ressources annuelles sont inférieures aux plafonds PLUS.

c) La protection des locataires en cas de vente à la découpe

Une protection est prévue pour les locataires des secteurs II et III en cas de congés pour vente de plus de 10 logements dans un ensemble immobilier, lorsque aucune autre protection plus favorable n'est applicable.

d) La protection des locataires dans le cadre d'un congé délivré par un nouvel acquéreur :

La loi ALUR a limité la possibilité pour l'acquéreur d'un bien loué de donner congé au locataire occupant.

En cas de congé pour vendre le dispositif distingue selon l'arrivée du terme du bail en cours au regard de la date d'acquisition. Si le terme intervient plus de 3 ans après l'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours. Si le terme intervient moins de 3 ans après l'acquisition, le bailleur pourra donner congé au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

En cas de congé pour reprise si le terme du bail en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours prendra effet 2 ans à compter de l'acquisition.

e) La protection des locataires en cas de procédure d'insalubrité ou de péril :

Le bailleur ne peut donner congé dès lors qu'il a reçu un courrier du préfet l'informant de la tenue du conseil départemental compétent en matière d'environnement, de risques

sanitaires et technologiques (CODERST) en vue de déclarer l'immeuble insalubre ; un courrier du maire le mettant en demeure de faire les réparations nécessaires sur l'immeuble et l'invitant à présenter ses observations. Il s'agit de la procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de péril. Si aucun arrêté n'est pris, la suspension du droit à donner congé est levée à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la réception du courrier du préfet ou du maire. Si un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril sont pris, les protections des occupants sont applicables. La durée du bail est également suspendue sur cette période.



Si le locataire est âgé de plus de 65 ans et qu'il dispose de ressources inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, le bailleur à l'obligation de relogement.

FOCUS En cas de congé pour reprise, vente, ou motif légitime et sérieux, le bailleur, âgé lui-même de plus de 65 ans ou dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, n'a pas l'obligation de fournir un relogement au locataire âgé. Cependant aucune exception tenant à l'âge ou aux ressources du bailleur n'est prévue dans le cas du locataire assumant la charge d'un enfant atteint d'une maladie grave, de handicap ou victime d'un accident.

¹Art 7 loi 6.789
²loi du 6.789 : art. 4, c et d
³CA Paris : 27.9.18, n° 17-16213
⁴Cass. Civ III : 22.2.94, n° 92-11882



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol
Rédaction : Mickael Noyer

La note juridique - Mise à jour : avril 2024
*Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation
souveraine des tribunaux.*