

NOTICE D'INFORMATION

Relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire, jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement

Cette notice doit être jointe à tout congé délivré par le bailleur pour reprise ou pour vente d'un logement nu, sous peine de nullité du congé. Elle ne s'applique ni au meublé, ni aux logements foyers, ni aux logements de fonction, ni aux logements conventionnés APL ou ANAH.

Préambule

1. Dispositions communes au congé pour vendre et au congé pour reprise

- 1-1. Forme de la notification
- 1-2. Auteur du congé
- 1-3. Destinataire du congé
- 1-4. Délai de préavis
- 1-5. Suspension de la possibilité de donner congé
- 1-6. Locataires protégés
 - 1-6-1. Locataire âgé de plus de 65 ans
 - 1-6-2. Locataire âgé de moins de 65 ans, ayant à charge une personne de plus de 65 ans

1-6-3. Exceptions

- 1-7. Effet sur le locataire

2. Dispositions propres à chaque catégorie de congé

- 2-1. Congé pour reprise
- 2-2. Congé pour vendre

3. Litiges relatifs aux congés

- 3-1. Motifs de contestation
- 3-2. Règlement des litiges
- 3-3. Effets de la contestation

4. Contacts utiles

Préambule

Le congé délivré par le bailleur est la notification de sa décision de mettre fin au contrat de location. Il prend effet à l'échéance du contrat de location.

En application de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la présente notice d'information rappelle les obligations du bailleur ainsi que les voies de recours et d'indemnisation du locataire lors d'un congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre pour y habiter ou y loger un proche ou de vendre le logement. Elle est obligatoirement jointe au congé délivré par le bailleur pour ces motifs.

Elle s'applique aux locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation loués non meublés soumis à la loi du 6 juillet 1989 précitée et qui constituent la résidence principale du locataire (logement occupé au moins huit mois par an) (art. 2).

Cette notice ne s'applique pas, notamment, aux logements loués meublés (art. 25-3), aux logements foyers, aux logements de fonction (art. 2), aux logements occupés par des travailleurs saisonniers (art. 2), aux logements faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL) (art. 40-III), aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (art. 40-I), aux logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Agence nationale

de l'habitat (ANAH) (art. 40) et aux logements dont les loyers sont fixés en application de la loi de 1948 (art. 40).

1. Dispositions communes au congé pour vendre et au congé pour reprise

1-1. Forme de la notification

Le congé délivré par le bailleur doit être porté à la connaissance du locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

1-2. Auteur du congé

Le congé est délivré au locataire par le bailleur. Lorsque le bailleur est une personne morale, le signataire du congé doit être dûment habilité. S'il est délivré par l'intermédiaire d'un mandataire (par exemple une agence immobilière, un administrateur de biens ou un notaire) et non directement par le bailleur, le congé doit mentionner le nom ou la dénomination sociale du bailleur.

1-3. Destinataire du congé

Le congé doit être adressé à tous les signataires du bail.

Les époux sont, de droit, cotitulaires du bail, même si un seul des époux est signataire du bail. Si le bailleur a été informé du mariage, il doit délivrer congé à chacun des deux époux.

Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité (Pacs) sont cotitulaires du bail si les noms des deux partenaires figurent dans le bail ou s'ils en font la demande conjointement.

Si le bailleur n'a pas été informé du mariage ou du Pacs, le congé délivré est opposable au conjoint ou au partenaire lié par un Pacs.

Le bailleur n'est pas tenu de notifier le congé au concubin du locataire, si celui-ci n'est pas signataire du bail.

1-4. Délai de préavis

Pour que le congé soit régulier, un délai de six mois au moins doit s'être écoulé entre la date de notification du congé au locataire et le terme du contrat de location.

Le point de départ du délai de préavis est la notification du congé.

1-5. Suspension de la possibilité de donner congé

Lorsque le bâtiment où se situe le logement fait l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril, le bailleur ne peut pas délivrer de congé au locataire tant que cette procédure n'a pas été abandonnée ou annulée par un tribunal.

1-6. Locataires protégés

1-6-1. Locataire âgé de plus de 65 ans

Le bailleur ne peut délivrer congé à un locataire âgé de plus de 65 ans ⁽¹⁾ et dont les ressources annuelles ⁽²⁾, à la date de notification du congé, sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement ⁽³⁾.

1-6-2. Locataire âgé de moins de 65 ans, ayant à charge une personne de plus de 65 ans

Le bailleur ne peut délivrer congé à un locataire ayant à sa charge une personne de plus de 65 ans ⁽¹⁾ vivant habituellement dans le logement lorsque ce dernier remplit la condition de ressources évoquée au point 1-6-1 et lorsque le montant cumulé des ressources annuelles ⁽²⁾ de l'ensemble des personnes vivant au foyer est, à la date de notification du congé, inférieur au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement ⁽³⁾.

1-6-3. Exceptions

Le locataire remplissant les conditions exposées aux 1-6-1 et 1-6-2 peut toutefois se voir délivrer un congé si le bailleur :

- est âgé de plus de 65 ans ⁽¹⁾ ;
- ou si ses ressources annuelles ⁽²⁾ sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement ⁽³⁾ ;
- ou propose, pendant la période de préavis, une solution de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du locataire, dans les limites géographiques suivantes :
- si la commune est divisée en arrondissements : dans le même arrondissement, les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement ;
- si la commune est divisée en cantons : 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 commune limitrophe, dans un rayon de 5 kilomètres.

1-7. Effet sur le locataire

Le locataire qui a reçu un congé pour vendre ou pour reprise doit quitter les lieux, au plus tard, le dernier jour du préavis.

Il peut cependant quitter les lieux quand il le souhaite pendant la durée du préavis, il n'est alors redevable du loyer et des charges que jusqu'à la date de remise des clés.

Il est alors conseillé d'informer le bailleur de son départ dans un délai raisonnable afin de fixer une date pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

2. Dispositions propres à chaque catégorie de congé

2-1. Congé pour reprise

2-1-1. Auteur du congé

L'auteur du congé peut être :

- le bailleur, personne physique ;
- le bailleur, société civile immobilière de famille constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;
- tout membre de l'indivision, lorsque le logement est en indivision, sous réserve de l'accord requis des co-indivisaires.

2-1-2. Bénéficiaires de la reprise

- le conjoint du bailleur personne physique, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire ;
- l'un des associés d'une société civile immobilière (qui peuvent être enfants, parents, petits-enfants, grands-parents, arrière-petits-enfants, arrière-grands-parents, frères, sœurs, neveux, nièces, oncles, tantes, petits-neveux, petites-nièces, grands-oncles, grandes-tantes et cousins germains) ;
- lorsque le logement est en indivision, tout membre de l'indivision peut le reprendre afin d'y habiter ou d'y faire habiter son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

2-1-3. Destination du logement

Lorsque le congé est motivé par une reprise du logement, celui-ci devra être occupé par le bénéficiaire de la reprise et à titre de résidence principale.

2-1-4. Cas particulier

En principe, le congé pour reprise prend effet au terme du bail. Toutefois, lorsque le logement occupé par le locataire change de propriétaire en cours de bail, et que le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition du logement, le congé pour reprise donné par le bailleur ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Exemple. Si un logement est acquis le 15 juin 2016 et que le terme du bail intervient le 20 juillet 2017, le bailleur doit nécessairement donner congé six mois avant le terme du bail, soit le 20 janvier 2017. Ce congé, tout en devant respecter le préavis de six mois, ne prendra effet qu'au 15 juin 2018 afin que la durée d'occupation de deux ans soit respectée.

2-1-5. Mentions obligatoires du congé pour reprise

La notification du congé pour reprise doit comporter plusieurs mentions spécifiques :

- la mention que le bailleur entend reprendre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches ;
- les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ;
- la nature du lien de parenté qui existe entre le bénéficiaire et le bailleur ;
- une mention justifiant du caractère réel et sérieux de la décision de reprise ;
- dans le cas où le bailleur est une société civile immobilière familiale, le congé doit indiquer le nom et l'adresse de l'associé bénéficiaire de la reprise.

2-2. Congé pour vendre le logement

2-2-1. Auteur du congé

Le congé pour vendre peut être délivré par un bailleur personne physique ou par un bailleur personne morale.

2-2-2. Cas particulier

En principe, le congé pour vendre prend effet au terme du bail. Toutefois, lorsque le logement occupé par le locataire change de propriétaire en cours de bail et que le terme du bail intervient moins de trois ans après l'acquisition du logement par le nouveau propriétaire, le congé pour vendre ne pourra être délivré par le bailleur qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours, dans le respect du délai de préavis.

2-2-3. Mentions obligatoires

La notification du congé pour vendre doit comporter plusieurs mentions spécifiques :

- la mention que le bailleur entend reprendre le logement pour le vendre ;
- le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée des seuls locaux et éventuelles dépendances loués. A cet effet, le congé reprend la désignation des locaux loués figurant au bail ;
- le congé doit décrire avec exactitude les locaux loués et quelles sont leurs dépendances éventuelles. En revanche, il n'est pas obligatoire que la superficie du logement soit mentionnée dans le congé ;
- la notification du congé doit reproduire les cinq premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, lesquels indiquent quelles sont les conditions de l'offre de vente au profit du locataire.

2-2-4. Offre de vente au locataire

Dans le cas d'un congé pour vendre, la loi donne au locataire du logement mis en vente un droit de préemption : le locataire a priorité sur tout autre acquéreur potentiel du logement pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions.

En cas de pluralité de locataires, chacun d'eux bénéficie du droit de préemption.

A noter que le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption lorsque la vente se fait au profit d'un proche parent du bailleur, c'est-à-dire d'un parent jusqu'au troisième degré inclus ⁽⁴⁾, ou lorsque le logement qu'il occupe est inhabitable, notamment en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité.

Le congé en lui-même constitue une offre de vente au profit du locataire.

2-2-5. Cas particulier d'un congé pour vente par lots

2-2-5-1. Droits spécifiques du locataire. Dans le cas où un congé a été délivré en vue de la vente de plus de cinq logements situés dans le même immeuble et où le bailleur est une personne morale (autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré, qu'un bailleur personne physique ou qu'une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), alors le locataire bénéficie d'un droit spécifique au maintien dans les lieux.

Le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à six ans. Si le congé intervient moins de deux ans avant le terme du contrat de location, le locataire obtient de droit, à sa demande, que son bail soit reconduit de manière à ce qu'il puisse disposer du logement pendant deux ans à compter de la notification du congé.

Cette reconduction est établie entre les parties au plus tard 4 mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

2-2-5-2. Droit de préemption sans congé. Les règles relatives au congé pour vendre sont applicables seulement dans le cas où le bailleur décide de vendre le logement libre de tout occupant. Dans cette situation, les locataires bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir le logement qu'ils occupent et l'offre de vente ne constitue pas un congé.

Le bailleur peut cependant décider de vendre le logement occupé. Dans ce cas, il ne délivre pas de congé au locataire qui ne bénéficie alors pas du droit de préemption accessoire au congé pour vendre.

3. Litiges relatifs aux congés

3-1. Les litiges relatifs au congé pour reprise et au congé pour vendre

Le congé peut être contesté pour les motifs suivants ⁽⁵⁾ :

- défaut des mentions obligatoires du congé : comme l'absence d'indication du motif du congé ⁽⁶⁾ ;
- l'auteur du congé n'est pas habilité pour délivrer le congé ;
- contestation du destinataire du congé : par exemple, lorsque les époux sont locataires, en raison de la cotitularité du bail, le congé doit être délivré à chacun d'entre eux. Cependant, le congé n'est pas nul mais privé de toute efficacité puisque inopposable à l'époux à qui il n'a pas été adressé ;
- contestation de la forme de la notification : par exemple, le congé adressé par lettre simple ne peut être considéré comme un congé ;
- contestation du délai de préavis du congé : lorsque le délai de préavis ne respecte pas le délai de six mois au moins avant la date d'expiration du bail ;
- le non-respect des règles sur les locataires protégés ;
- défaut de notification en cas de proposition de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux.

3-2. Règlement des litiges

3-2-1. Le règlement amiable

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie, relatant les faits le plus précisément possible. Ce courrier constitue une première étape importante, si le litige n'est pas résolu à l'amiable, pour engager un recours éventuel devant le juge.

Si aucun accord n'est trouvé entre les parties elles-mêmes, la saisine de la commission départementale de conciliation (CDC) ou du conciliateur de justice peut être envisagée.

3-2-2. Le règlement judiciaire

3-2-2-1. Action en justice. Si le bailleur n'a pas respecté ses obligations en matière de délivrance du congé, le locataire peut exercer une action en justice auprès du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement, sans que le recours à un avocat ne soit obligatoire. Le locataire peut contester un congé pour reprise alors même qu'il a déjà quitté le logement.

3-2-2-2. Saisine du juge par le locataire. En cas de litige relatif au congé délivré par le bailleur, le locataire peut saisir le juge de deux façons : l'assignation ou la déclaration au greffe.

L'assignation s'utilise indépendamment du montant du litige et nécessite l'intervention d'un huissier de justice qui délivre un acte officiel notifiant la procédure judiciaire à la partie adverse.

La déclaration au greffe du tribunal est un mode simplifié de saisine du tribunal ne pouvant être utilisé que lorsque le litige porte sur un montant inférieur ou égal à 4 000 €. Pour ce mode de saisine, la justification d'une tentative de conciliation préalable par le conciliateur de justice est une condition de recevabilité, sauf accord préalable des parties, tentative antérieure de résolution amiable, ou motif légitime justifiant la dispense.

3-3. Effets de la contestation

3-3-1. Les suites du règlement amiable des différends

Lorsque les parties trouvent une solution à l'amiable, ce sont les termes de l'accord qui s'appliquent. En cas d'échec, les parties peuvent toujours faire régler le litige par le tribunal.

3-3-2. Les suites du règlement judiciaire d'un différend

Lorsque le juge est saisi d'un litige relatif à la validité du congé, il peut déclarer la nullité du congé.

En effet, s'agissant des irrégularités relatives aux conditions de forme et de délai, le juge déclare, de manière générale, la nullité du congé. Dans les autres cas, notamment l'absence des mentions obligatoires inscrites dans chaque congé, le juge apprécie au cas par cas. La jurisprudence considère, en effet, que l'irrégularité seule n'est pas de nature à justifier la nullité et exige parfois que l'irrégularité cause un grief au locataire.

3-3-2-1. Les effets sur le locataire d'un congé déclaré nul. Si le congé est déclaré nul, les effets sur le locataire varient suivant qu'il a quitté ou non le logement :

- lorsque le locataire est encore dans les lieux au moment de la nullité du congé, il peut éviter la déchéance de son titre locatif et bénéficier de la reconduction tacite de son bail ;
- lorsque le locataire a quitté le logement au moment où le congé est déclaré nul, les juges tendent à refuser la réintégration du locataire et à octroyer de préférence des dommages-intérêts pour compenser le préjudice causé (par exemple pour compenser les frais et perturbations diverses causés par le déménagement, pour compenser les difficultés à trouver un logement équivalent ou un nouveau loyer plus élevé).

3-3-2-2. Les effets sur le bailleur d'un congé déclaré nul. Si le congé est déclaré nul alors que le locataire est encore dans le logement, le bail est reconduit. Le bailleur doit donc attendre la prochaine échéance pour délivrer un nouveau congé.

Par ailleurs, en cas de congé frauduleux, une sanction pénale est encourue par le bailleur. La peine encourue est une amende pouvant aller jusqu'à 6 000 €, s'il s'agit d'une personne physique, et à 30 000 €, s'il s'agit d'une personne morale.

4. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL

assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Au niveau national, les organisations représentatives des locataires et des bailleurs sont celles siégeant à ce titre à la Commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs : l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ; l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ; la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- organisations nationales représentatives des locataires : la Confédération nationale du logement (CNL) ; la Confédération générale du logement (CGL) ; la Confédération syndicale des familles (CSF) ; la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ; l'Association Force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maisons de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère de la cohésion des territoires : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

Notes.

(1) Age apprécié à la date d'échéance du contrat.

(2) Le montant de ressources retenu est celui qui est déclaré à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction.

(3) Arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

(4) Exemples : enfants, parents, petits-enfants, grands-parents, frères, sœurs, neveux, nièces, oncles, tantes.

(5) Cette liste n'est pas exhaustive.

(6) Congé pour reprise, voir § 2-1-5 ; congé pour vendre, voir § 2-2-3.