

CONGÉ

LE CONTRAT DE LOCATION NE PREND PAS FIN AUTOMATIQUEMENT: L'UNE DES PARTIES DOIT EN DEMANDER LA RÉSILIATION POUR ÊTRE LIBÉRÉE DE SES OBLIGATIONS

Le locataire n'a aucune justification à fournir lorsqu'il souhaite quitter le logement qu'il occupe. En revanche, le propriétaire reste soumis à des conditions de résiliation du bail restrictives.

ROMPRE LE BAIL QUAND ON EST LOCATAIRE

Le locataire est libre de mettre fin au contrat lorsqu'il le souhaite. Il n'a aucun motif à invoquer. Seule contrainte : adresser une lettre recommandée avec accusé de réception à son bailleur, trois mois à l'avance. Le congé peut être signifié également par acte d'huissier ou remis en mains propres contre récépissé ou émargement. Cependant, « un congé par voie d'huissier n'est généralement pas privilégié par le locataire, compte tenu de son coût, De plus, en cas d'erreur d'adresse ou si le propriétaire ne va pas chercher le courrier à La Poste, les incidences sont limitées : le congé ne sera pas valable, mais le locataire aura toujours le temps d'en délivrer un autre puisqu'il peut résilier le bail quand il veut.

TENIR COMPTE DU PRÉAVIS RÉDUIT

Le délai de préavis pour résilier un bail est de trois mois, mais il peut être réduit à un mois dans plusieurs hypothèses :

- dans les villes où le marché locatif est tendu, marqué par une demande de logements excédant l'offre. Cette mesure s'applique aux agglomérations définies par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 :
- lorsque l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile :
- pour les locataires percevant l'allocation adulte handicapé (AAH) ou le revenu de solidarité active (RSA) :
- pour ceux qui décrochent leur premier emploi, qui sont mutés, qui perdent leur emploi ou en retrouvent un :
- pour les bénéficiaires d'un logement social.

Le locataire doit penser à joindre un justificatif à son courrier de congé. Pour les époux, partenaires de Pacs ou concubins cotitulaires du bail, il suffit qu'un seul des deux remplisse l'une de ces conditions pour bénéficier du préavis réduit.

PENSEZ-Y

Pour résilier son bail, le locataire doit adresser une lettre recommandée au propriétaire si celui-ci gère lui-même son bien ou à son mandataire (en général, une agence immobilière), lorsque la gestion a été confiée à un intermédiaire.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée (et non de l'envoi), de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en mains propres.

PARTIR AVANT LA FIN DU PRÉAVIS

Si le locataire déménage avant la fin du préavis, et même s'il établit l'état des lieux et restitue les clés du logement, il reste tenu au paiement du loyer et des charges jusqu'au terme du contrat. Seule exception, si le logement est reloué avant le terme, l'obligation de paiement ne court que jusqu'à l'entrée du nouveau locataire.

CONGÉ POUR VENTE OU REPRISE : PAS SI SIMPLE!

Acquérir un logement déjà loué est généralement un investissement intéressant. Mais si vous envisagez de récupérer ce bien rapidement pour y loger un proche ou pour le revendre, la

possibilité de résiliation est limitée.

Tout congé pour vente n'est en effet autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours, et tout congé pour reprise n'est possible qu'au terme du bail en cours ou, si celui-ci intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans à compter de l'achat.

ROMPRE LE BAIL QUAND ON EST PROPRIÉTAIRE

Pour le bailleur, la marge de manœuvre est plus étroite. Il ne peut rompre le contrat qu'à son échéance, généralement trois ans (six ans si le bailleur est une société), et respecter un préavis de six mois. Enfin, il lui faut invoquer l'un des trois motifs prévus par la loi : la reprise du logement pour y habiter ou y loger un membre de sa famille ; la vente du bien : un motif légitime et sérieux.

NOTIFIER LE CONGÉ

Même s'il lui est possible de donner congé à son locataire par lettre recommandée avec accusé de réception (AR), il est fortement conseillé au bailleur de le faire par acte d'huissier, afin de s'assurer que le locataire a bien été averti (comptez 300 € environ).

Car le délai de préavis de six mois ne commence à courir qu'à compter de la date de remise de la lettre au locataire. Et si celui-ci ne va pas retirer son courrier à La Poste, la notification n'est pas régulière. De même, le contenu du courrier est strictement réglementé par la loi. Il suffit qu'une mention en soit absente et le congé donné n'est pas valable.

Notre droit est de plus en plus formaliste et protecteur pour le locataire, il vaut donc mieux ne pas faire l'économie d'un conseil et d'un acte d'huissier.

La sanction est en effet sévère pour le bailleur, S'il ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement. Il repart donc pour trois ans, six ans si le bailleur est une société, sans pouvoir reprendre ou vendre son bien.

A noter : dans le cas de la reprise ou la vente du logement, il sera bientôt imposé au bailleur de joindre au congé une notice d'information relative à ses obligations en tant que bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire (ce document sera défini par décret).

REPRENDRE LE LOGEMENT

Le congé peut être légitimé par la décision du bailleur d'habiter lui-même le logement ou d'y loger son conjoint, partenaire de Pacs ou concubin, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin. Il doit alors indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise de même que la nature du lien qui existe entre lui et le bénéficiaire de la reprise, et justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

VENDRE LE BIEN

S'il veut vendre le bien vide de tout occupant, le bailleur ne peut le faire qu'au terme du bail.

En contrepartie, il est tenu de proposer en priorité la vente à son locataire, six mois au moins avant l'échéance du bail. Dans ce cas, le locataire bénéficie d'un droit de préemption :

il est prioritaire pour acheter le logement.

Le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire certaines mentions obligatoires.

Attention, si ces règles ne sont pas respectées, le bailleur encourt la nullité du congé, et par voie de conséquence, la nullité de la vente.

Ce congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis légal de six mois, soit entre le sixième et quatrième mois précédant le terme du bail.

Si, faute d'acheteur, le propriétaire décide de baisser ensuite le prix de vente, il doit en avertir son locataire, même si celui-ci a indiqué la première fois, par son silence ou explicitement, qu'il ne souhaitait pas acheter. Il dispose à nouveau d'un mois pour accepter l'offre.

LES LOCATAIRES ÂGÉS SONT PROTÉGÉS

Les locataires de plus de 65 ans percevant des ressources modestes sont préservés. Le bailleur ne peut mettre un terme à la location que s'il les aide à trouver un logement en leur proposant un bien correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités dans la même zone géographique. Pour

bénéficiaire de cette protection, le locataire doit justifier de ressources inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (23132 € pour une personne seule vivant en Ile-de-France, 20111 € dans les autres régions ou, respectivement, 34572 € et 26856 € pour un couple).

Les ressources prises en compte sont celles déclarées à l'administration fiscale l'année précédant la date de notification du congé. En revanche, la condition d'âge est appréciée à la date d'échéance du contrat.

A noter que cette obligation disparaît si le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans ou si ses ressources sont inférieures à ce même plafond.

PENSEZ-Y

Quand le propriétaire vend le logement en cours de bail, le locataire n'a aucun droit de préemption. On parle alors de « vente occupée ». Dans ce cas, le contrat de location se poursuit, le nouveau propriétaire remplaçant purement et simplement le bailleur initial.

INVOQUER LA FAUTE DU LOCATAIRE

S'il justifie d'un motif légitime et sérieux, le bailleur peut mettre fin au bail : non-paiement des loyers, mauvaise utilisation des lieux, troubles de voisinage (bruits, odeurs, animaux, etc.). Son congé doit indiquer le ou les motifs invoqués. Il peut être important de se ménager des preuves en réalisant un constat d'huissier. Si cela implique d'entrer dans le logement, il conviendra auparavant de déposer une requête aux fins de constat devant le tribunal d'instance. En pratique, elle est presque toujours acceptée. Il est prudent de demander préalablement conseil à un avocat ou à un huissier de justice pour déterminer, au regard de leur expérience, si le motif invoqué peut être qualifié de sérieux et légitime.

En effet, la loi n'a pas énuméré les motifs pouvant justifier une résiliation du bail à l'échéance. Ces derniers sont qualifiés de tel, ou pas, au cas par cas par les juges. Car, en cas de contestation du congé par le locataire, il appartient au juge de trancher.

Le risque pour le bailleur, c'est que le motif n'existe plus au moment où le juge se prononce sur la validité du congé. Dans ce cas, le bail ne peut pas être résilié, il repart pour trois ans.