

Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur)

Le propriétaire peut donner congé (son préavis) au locataire à la condition de respecter certaines règles. Ces règles dépendent du bail d'habitation signé.

Location immobilière : fin du bail

En général, le propriétaire ne peut donner congé (son préavis) au locataire que pour la date d'échéance du bail. Et le propriétaire ne peut le faire que pour vendre le logement, ou 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) :

Attention

Le bail d'un logement conventionné Anah et le bail d'un logement social font l'objet de règles spécifiques.

Congé pour vendre

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour vendre le logement sans locataire.

Le congé pour vendre vaut offre de vente au locataire. Le locataire peut se porter acheteur du logement et bénéficier d'un droit de préemption, sous certaines conditions. L'offre de vente est valable pendant les 2 premiers mois du préavis.

À savoir

Mais le propriétaire peut vendre le logement pendant que le locataire l'occupe, sans l'en informer et sans lui donner congé.

Qui peut donner congé ?

Le congé peut être donné par les personnes suivantes :

Le propriétaire (personne physique).

La société civile immobilière (SCI) propriétaire. La SCI doit être constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus.

Lorsque le logement est en indivision (avec ou sans usufruit), tout membre de l'indivision. Mais il faut l'accord des autres membres de l'indivision.

À savoir

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom ou la dénomination sociale du propriétaire.

À quelle date le propriétaire peut récupérer le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date. Il peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

La date d'achat est le jour de la signature de l'acte authentique.

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail en cours.

Exemple

Si le propriétaire a acheté le logement le 1^{er} mars 2019 et que la date d'échéance du bail est le 31 mai 2021, il peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance de la 1^{re} reconduction qui a lieu le 31 mai 2024.

La date d'achat est le jour de la signature de l'acte authentique.

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance du bail.

Que doit indiquer la lettre de congé ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire au moyen d'une lettre de congé .

La lettre de congé doit indiquer les éléments suivants :

Motif du congé (pour vendre)

Prix et conditions de vente du logement loué et de ses éventuelles annexes louées (parking...)

Description précise du logement et de ses éventuelles annexes louées (mais il n'est pas obligatoire d'indiquer la superficie du logement)

Énoncé des 5 premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, qui indiquent les conditions de l'offre de vente au locataire.

À savoir

La lettre de congé doit être accompagnée de la

À qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

Si 1 seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.

Si 1 seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Vous **ne pouvez pas** donner votre préavis (ou votre congé) par un simple mail. Un préavis donné de cette façon n'est pas valide, même s'il est accepté par retour de mail par son destinataire.

Mais vous pouvez donner votre préavis (ou votre congé) **par une lettre recommandée électronique (LRE)**. Un préavis donné de cette façon est valide, à la condition que, si son destinataire est un particulier, il ait préalablement accepté ce mode d'envoi.

Quel est le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date d'échéance du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou reconduction du bail, dans certains cas).

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facile de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un commissaire de justice, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple

Si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Le délai de préavis court à partir du jour où le commissaire de justice dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

À savoir

le commissaire de justice facture son intervention au propriétaire.

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Comment calculer le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable, **il faut que le locataire reçoive la lettre de congé au moins 6 mois avant** la date

d'échéance du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail, dans certains cas). Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 mars.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois Si la date d'échéance du bail est le 31 août, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard 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 délai de préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Lorsque le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, **il est quand même valable**, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

Lorsque le propriétaire veut donner congé, il est possible que le locataire soit protégé, selon leur situation respective :

Le locataire est protégé **si toutes les conditions suivantes sont remplies** :

Il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Et le total des revenus des habitants du logement du locataire sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque toutes ces conditions sont remplies, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins **1 des situations suivantes** :

Il a plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) sont inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé si ses revenus sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque cette condition de revenu est remplie, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins 1 des situations suivantes :

Il a plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé et le bail est automatiquement renouvelé si toutes les conditions suivantes sont remplies :

Le locataire reçoit une allocation de présence parentale (à la date d'échéance du bail)

Les revenus de ce locataire sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Le propriétaire **ne propose pas** au locataire, pendant le préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Île-de-France

Nombre de personnes	Types de personnes	Paris ou ville limitrophe de Paris		Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €		26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €		39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €		39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple				
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €		47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge				
3	3 personnes	52 284 €		47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €		57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge				
4	4 personnes	62 424 €		57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €		67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge				
5	5 personnes	74 271 €		67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €		76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité				
6 et plus	6 personnes	83 575 €		76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €		+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Qu'est-ce que le droit de préemption du locataire ?

Le congé pour vendre vaut offre de vente au locataire. Le locataire peut se porter acheteur du logement.

Droit de préemption du locataire

Le locataire bénéficie d'un droit de préemption. Il est prioritaire sur les autres acheteurs pour acheter le logement.

S'il y a plusieurs locataires, chacun bénéficie d'un droit de préemption.

Mais le droit de préemption du locataire ne s'applique pas lorsqu'un proche parent jusqu'au 3e degré inclus du propriétaire se porte acheteur du logement, pour l'habiter (en tant que résidence principale) pendant au moins 2 ans après la fin du préavis.

À savoir

Le locataire qui exerce son droit de préemption lors de la vente de son logement n'a pas à payer de commission d'agence immobilière.

Acceptation de l'offre de vente

L'offre de vente au locataire est **valable durant les 2 premiers mois du préavis**.

Pour accepter l'offre de vente, le locataire doit faire les démarches suivantes :

En informer le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les 2 premiers mois du préavis légal du propriétaire

Indiquer s'il va demander un prêt immobilier, si c'est le cas.

Si le locataire accepte l'offre de vente du logement dans le délai fixé, toute éventuelle promesse de vente signée entre le propriétaire et un autre acheteur est annulée.

Exemple

La date d'échéance du bail est le 20 septembre.

Pour que le congé pour vendre du propriétaire soit valable, il faut que locataire en prenne connaissance au plus tard le 20 mars.

Le congé prend effet le 20 septembre.

L'offre de vente au locataire est valable jusqu'au 20 mai. Le locataire a jusqu'au 20 mai pour informer le propriétaire de sa décision d'acheter le logement.

Si le locataire prend connaissance du congé dès le 5 mars :

Le congé prend effet le 20 septembre

L'offre de vente au locataire est valable jusqu'au 20 mai. Le locataire a jusqu'au 20 mai pour informer le propriétaire de sa décision d'acheter le logement.

À partir de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, le locataire a 2 mois pour signer l'acte de vente.

Si le locataire demande **un prêt immobilier**, le délai accordé pour signer l'acte de vente est de **4 mois**.

Le délai de préavis est prolongé jusqu'à la fin du délai de réalisation de la vente.

Refus de l'offre de vente

Il y a refus de l'offre de vente par le locataire dans les cas suivants :

Le locataire adresse un refus au propriétaire

Le locataire ne répond pas au propriétaire dans les 2 premiers mois du préavis

Le locataire émet une contre-proposition que le propriétaire refuse

En conséquence, le locataire doit quitter les lieux au plus tard le dernier jour du préavis. Il peut cependant quitter les lieux quand il le veut durant la durée du préavis, il n'est alors obligé de payer le loyer et les charges que jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

Comment contester le congé ?

Le locataire peut contester le congé, qu'il soit ou non encore dans le logement.

Il peut notamment contester le congé pour au moins 1 des raisons suivantes :

La lettre de congé ne contient pas au moins 1 des informations obligatoires. Par exemple, le motif du congé n'est pas indiqué.

Le congé n'a pas été délivré par le propriétaire ou son représentant (agent immobilier)

La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à 1 seul des 2 époux)

La lettre de congé a été envoyée par lettre simple

Le délai de préavis est inférieur à 6 mois

Le congé a été délivré à un locataire protégé

Le propriétaire n'a pas informé le locataire de sa proposition de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux

Le propriétaire a délivré un congé pour vendre frauduleux. C'est le cas, par exemple, lorsque le propriétaire fixe un prix de vente très élevé afin de décourager tout acheteur. Dans ce cas, le propriétaire encourt une amende pénale de 6 000 € maximum (30 000 € maximum s'il s'agit d'une personne morale). Il peut aussi être condamné à payer des dommages et intérêts au locataire.

Pour contester le congé, le locataire doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

Congé pour reprise (pour habiter le logement)

Dans quels cas le propriétaire peut donner congé pour reprise ?

Donner congé pour reprise au locataire n'est possible que dans certains cas seulement :

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour faire du logement sa résidence principale, ou pour que l'un de ses proches en fasse sa résidence principale.

Le proche peut être l'une des personnes suivantes :

Son époux

Son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé

Son partenaire de Pacs (Pacs enregistré à la date du congé)

Ses ascendants

Ses descendants ou ceux de son époux, concubin ou partenaire de Pacs .

La société civile immobilière (SCI) constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus peut donner congé au locataire pour que l'un des associés en fasse sa résidence principale.

L'usufruitier du logement peut donner congé au locataire pour faire du logement sa résidence principale, ou qu'un de ses proches en fasse sa résidence principale.

Le proche peut être l'une des personnes suivantes :

Son époux

Son partenaire de Pacs (Pacs enregistré à la date du congé)

Son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé

Ses ascendants

Ses descendants ou ceux de son époux, de son partenaire de Pacs , ou de son concubin.

Tout membre de l'indivision peut donner congé au locataire pour faire du logement sa résidence principale, ou qu'un de ses proches en fasse sa résidence principale. Mais il faut l'accord préalable des autres membres de l'indivision.

Le proche peut être l'une des personnes suivantes :

Son époux

Son partenaire de Pacs (Pacs enregistré à la date du congé)

Son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé

Ses ascendants

Ses descendants ou ceux de son époux, de son partenaire de Pacs , ou de son concubin.

À quelle date le propriétaire peut reprendre le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère le logement au plus tard à la date d'échéance du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date. Il peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

La date d'achat est le jour de la signature de l'acte authentique.

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour la date d'échéance du bail en cours, mais le congé ne pourra s'appliquer que 2 ans après la date d'achat.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard 2 ans après l'achat du logement par le propriétaire.

Exemple

Si le propriétaire a acheté le logement le 1^{er} mars 2022 et que la date d'échéance du bail est le 31 mai 2023, il peut donner congé au locataire pour le 31 mai 2023, mais le congé ne pourra s'appliquer que 2 ans après la date d'achat.

Le locataire aura donc jusqu'au 1^{er} mars 2024 pour quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire.

La date d'achat est le jour de la signature de l'acte authentique.

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard la date d'échéance du bail.

Le locataire peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

Que doit indiquer la lettre de congé ?

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser :

Le motif du congé (reprendre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches)

Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise

Le lien de parenté entre le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise

Une indication justifiant le caractère réel et sérieux de la reprise.

À savoir

La lettre de congé doit être accompagnée de la

À qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

Si 1 seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.

Si 1 seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Vous **ne pouvez pas** donner votre préavis (ou votre congé) par un simple mail. Un préavis donné de cette façon n'est pas valide, même s'il est accepté par retour de mail par son destinataire.

Mais vous pouvez donner votre préavis (ou votre congé) **par une lettre recommandée électronique (LRE)**. Un préavis donné de cette façon est valide, à la condition que, si son destinataire est un particulier, il ait préalablement accepté ce mode d'envoi.

Quel est le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date d'échéance du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou reconduction du bail, dans certains cas).

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facile de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un commissaire de justice, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple

Si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Le délai de préavis court à partir du jour où le commissaire de justice dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

À savoir

le commissaire de justice facture son intervention au propriétaire.

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Comment calculer le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable, **il faut que le locataire reçoive la lettre de congé au moins 6 mois avant** la date

d'échéance du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail, dans certains cas). Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 mars.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois Si la date d'échéance du bail est le 31 août, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard 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 délai de préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Lorsque le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, **il est quand même valable**, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

Lorsque le propriétaire veut donner congé, il est possible que le locataire soit protégé, selon leur situation respective : Le locataire est protégé **si toutes les conditions suivantes sont remplies** :

Il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Et le total des revenus des habitants du logement du locataire sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque toutes ces conditions sont remplies, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins **1 des situations suivantes** :

Il a plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) sont inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé si ses revenus sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque cette condition de revenu est remplie, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins 1 des situations suivantes :

Il a plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé et le bail est automatiquement renouvelé si toutes les conditions suivantes sont remplies :

Le locataire reçoit une allocation de présence parentale (à l'expiration du bail)

Les revenus de ce locataire sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Le propriétaire **ne propose pas** au locataire, pendant le préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Comment contester le congé donné par le propriétaire ?

Le congé peut être contesté par le locataire, qu'il soit ou non dans le logement.

Il peut notamment l'être pour au moins 1 des raisons suivantes :

La lettre de congé ne contient pas au moins l'une des informations obligatoires. Par exemple, le motif du congé n'est pas indiqué.

La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à 1 seul des 2 époux)

La lettre de congé a été envoyée par lettre simple

Le délai de préavis est inférieur à 6 mois

Le congé a été délivré à un locataire protégé

Le propriétaire a délivré un congé pour reprise frauduleuse.

C'est le cas, par exemple, lorsque le logement n'est pas occupé par la personne désignée dans le congé, ou que le logement reste inoccupé, ou qu'il est utilisé comme résidence secondaire. Dans ce cas, le propriétaire encourt une amende pénale de 6 000 € maximum (30 000 € maximum s'il s'agit d'une personne morale). Il peut aussi être condamné à payer des dommages et intérêts au locataire.

Pour contester le congé, le locataire doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

Congé pour motif légitime et sérieux

Le propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au locataire pour motif légitime et sérieux.

Le motif peut être imputable :

Soit au locataire. C'est le cas lorsque le locataire ne remplit pas au moins 1 de ses obligations. Par exemple, si le locataire cause des nuisances de voisinage, ou s'il paie son loyer avec des retards répétés, ou s'il ne fournit pas d'attestation d'assurance habitation

Soit au propriétaire. C'est le cas, par exemple, lorsque le propriétaire veut réaliser de gros travaux de réhabilitation du logement.

Mais la loi n'a pas défini précisément ce à quoi correspond le motif légitime et sérieux. Si le locataire conteste le congé devant le juge, le propriétaire devra apporter la preuve du bien-fondé du congé délivré.

Qui peut donner congé ?

Le congé peut être donné par les personnes suivantes :

Le propriétaire (personne physique).

La société civile immobilière (SCI) propriétaire. La SCI doit être constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus.

Lorsque le logement est en indivision (avec ou sans usufruit), tout membre de l'indivision. Mais il faut l'accord des autres membres de l'indivision.

À savoir

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom ou la dénomination sociale du propriétaire.

À quelle date le propriétaire peut récupérer le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à la fin du délai de préavis. Il peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

Que doit indiquer la lettre de congé ?

Le propriétaire doit faire parvenir au locataire une lettre de congé indiquant le motif qui entraîne le non-renouvellement du bail.

À savoir

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom du propriétaire (ou sa dénomination sociale).

À qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

Si 1 seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.

Si 1 seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Vous **ne pouvez pas** donner votre préavis (ou votre congé) par un simple mail. Un préavis donné de cette façon n'est pas valide, même s'il est accepté par retour de mail par son destinataire.

Mais vous pouvez donner votre préavis (ou votre congé) **par une lettre recommandée électronique (LRE)**. Un préavis donné de cette façon est valide, à la condition que, si son destinataire est un particulier, il ait préalablement accepté ce mode d'envoi.

Quel est le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date d'échéance du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou reconduction du bail, dans certains cas).

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception. Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un commissaire de justice, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple

Si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Le délai de préavis court à partir du jour où le commissaire de justice dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

À savoir

le commissaire de justice facture son intervention au propriétaire.

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Comment calculer le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable, **il faut que le locataire reçoive la lettre de congé au moins 6 mois avant** la date d'échéance du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail, dans certains cas). Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 mars.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois Si la date d'échéance du bail est le 31 août, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard 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 délai de préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Lorsque le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, **il est quand même valable**, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

Lorsque **le propriétaire veut donner congé pour un motif qui lui est imputable** (par exemple, réalisation de travaux d'ampleur), le locataire peut être protégé s'il se trouve dans au moins **1 des situations suivantes** :

Le locataire est protégé **si toutes les conditions suivantes sont remplies** :

Il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Et le total des revenus des habitants du logement du locataire sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque toutes ces conditions sont remplies, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins **1 des situations suivantes** :

Il a plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) sont inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé si ses revenus sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque cette condition de revenu est remplie, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins 1 des situations suivantes :

Il a plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé et le bail est automatiquement renouvelé si toutes les conditions suivantes sont remplies :

Le locataire reçoit une allocation de présence parentale (à la date d'échéance du bail)

Les revenus de ce locataire sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Le propriétaire **ne propose pas** au locataire, pendant le préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Île-de-France

Nombre de personnes	Types de personnes	Paris ou ville limitrophe de Paris		Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €		26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €		39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €		39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple				
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €		47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge				
3	3 personnes	52 284 €		47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €		57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge				
4	4 personnes	62 424 €		57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €		67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge				
5	5 personnes	74 271 €		67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €		76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité				
6 et plus	6 personnes	83 575 €		76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €		+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Comment contester le congé donné par le bailleur ?

Pour contester le congé, le locataire doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

En général, le propriétaire ne peut donner congé (son préavis) que pour l'expiration du bail. Et le propriétaire ne peut le faire que pour vendre le logement, ou 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) :

Le bail mobilité fait l'objet de règles spécifiques.

Congé pour vendre

Le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il veut vendre le logement sans locataire.

Pour cela, le propriétaire doit :

donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à l'expiration du bail
indiquer dans la lettre de congé le motif du congé (pour vendre)

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom du propriétaire (ou sa dénomination sociale).

À savoir

Le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption pour acheter le logement.

À quelle date le propriétaire peut récupérer le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance du bail. Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date. Il peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

À savoir

Le propriétaire peut vendre le logement pendant que le locataire l'occupe, sans l'en informer et sans lui donner congé.

À qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

Si 1 seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.

Si 1 seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Vous **ne pouvez pas** donner votre préavis (ou votre congé) par un simple mail. Un préavis donné de cette façon n'est pas valide, même s'il est accepté par retour de mail par son destinataire.

Mais vous pouvez donner votre préavis (ou votre congé) **par une lettre recommandée électronique (LRE)**. Un préavis donné de cette façon est valide, à la condition que, si son destinataire est un particulier, il ait préalablement accepté ce mode d'envoi.

Quel est le délai de préavis ?

Le congé délivré par le propriétaire ne peut prendre effet qu'à la date d'échéance du bail.

Pour être valable, la lettre de congé doit être **reçue par le locataire au moins 3 mois avant** la fin du bail.

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un commissaire de justice, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple

Si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Le délai de préavis court à partir du jour où le commissaire de justice dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

À savoir

le commissaire de justice facture son intervention au propriétaire.

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé signé ou émargement.

Comment calculer le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 3 mois avant la date d'échéance du bail**. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 juin.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois. Si la date d'échéance du bail est le 31 mai, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard 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 délai de préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Lorsque le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, **il est quand même valable**, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

Lorsque le propriétaire veut donner congé, le locataire peut être protégé lorsqu'il se trouve dans **au moins 1 des situations suivantes** :

Le locataire est protégé **si toutes les conditions suivantes sont remplies** :

Le locataire a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Le total des revenus des habitants du logement sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		Autre région
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque toutes ces conditions sont remplies, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si le propriétaire** se trouve dans **au moins 1 des situations suivantes** :

Il a plus de 65 ans (à la date d'échéance du bail)

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) sont inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit **l'une des conditions suivantes** :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé si les revenus des habitants sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
3	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
4	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
5	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque le locataire remplit cette condition de revenu, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins 1 des situations suivantes :

Il a plus de 65 ans (à la date d'échéance du bail)

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) sont inférieurs à ces mêmes montants
Il propose au locataire une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Comment contester le congé donné par le propriétaire ?

Le congé peut être contesté par le locataire.

Il peut notamment l'être pour au moins **1 des raisons suivantes** :

La lettre de congé ne contient pas le motif du congé.

La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à 1 seul des 2 époux)

La lettre de congé a été envoyée par lettre simple

Le délai de préavis est inférieur à 3 mois

Le congé a été délivré à un locataire protégé

Le propriétaire a délivré un congé pour vendre frauduleux.

C'est le cas, par exemple, lorsque le propriétaire avait fixé un prix très élevé afin de décourager tout acheteur. Dans ce cas, le propriétaire encourt une amende pénale de 6 000 € maximum (30 000 € maximum s'il s'agit d'une personne morale). Il peut aussi être condamné à payer des dommages et intérêts au locataire.

Pour contester le congé, le locataire doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

Congé pour reprise (pour habiter le logement)
--

Dans quels cas le propriétaire peut donner congé pour reprise ?

Le congé pour reprise n'est possible que dans les cas suivants :

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour faire du logement sa résidence principale, ou pour que l'un de ses proches en fasse sa résidence principale.

Le proche peut être l'une des personnes suivantes :

Son époux

Son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé

Son partenaire de Pacs (Pacs enregistré à la date du congé)

Ses ascendants

Ses descendants ou ceux de son époux, concubin ou partenaire de Pacs .

L'usufruitier du logement peut donner congé au locataire pour faire du logement sa résidence principale, ou qu'un de ses proches en fasse sa résidence principale.

Le proche peut être l'une des personnes suivantes :

Son époux

Son partenaire de Pacs (Pacs enregistré à la date du congé)

Son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé

Ses ascendants

Ses descendants ou ceux de son époux, de son partenaire de Pacs , ou de son concubin.

À quelle date le propriétaire peut reprendre le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date. Il peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

Que doit indiquer la lettre de congé ?

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser :

Le motif du congé (reprendre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches)

Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise

Le lien de parenté entre le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise

Une indication justifiant le caractère réel et sérieux de la reprise.

À savoir

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom du propriétaire (ou sa dénomination sociale).

À qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

Si 1 seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.

Si 1 seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Vous **ne pouvez pas** donner votre préavis (ou votre congé) par un simple mail. Un préavis donné de cette façon n'est pas valide, même s'il est accepté par retour de mail par son destinataire.

Mais vous pouvez donner votre préavis (ou votre congé) **par une lettre recommandée électronique (LRE)**. Un préavis donné de cette façon est valide, à la condition que, si son destinataire est un particulier, il ait préalablement accepté ce mode d'envoi.

Quel est le délai de préavis ?

Le congé délivré par le propriétaire ne peut prendre effet qu'à la date d'échéance du bail.

Pour être valable, la lettre de congé doit être **reçue par le locataire au moins 3 mois avant** la fin du bail.

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un commissaire de justice, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple

Si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Le délai de préavis court à partir du jour où le commissaire de justice dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

À savoir

le commissaire de justice facture son intervention au propriétaire.

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé signé ou émargement.

Comment calculer le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 3 mois avant la date d'échéance du bail**. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 juin.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois. Si la date d'échéance du bail est le 31 mai, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard 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 délai de préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Lorsque le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, **il est quand même valable**, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

Lorsque le propriétaire veut donner congé, le locataire peut être protégé lorsqu'il se trouve dans **au moins 1 des situations suivantes** :

Le locataire est protégé **si toutes les conditions suivantes sont remplies** :

Le locataire a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail

Le total des revenus des habitants du logement sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Île-de-France

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
3	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
4	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
5	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
6 et plus	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque toutes ces conditions sont remplies, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si le propriétaire se trouve dans au moins 1 des situations suivantes :**

Il a plus de 65 ans (à la date d'échéance du bail)

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) sont inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Le locataire est protégé si les revenus des habitants sont inférieurs à certains montants. Il s'agit des revenus perçus durant les 12 mois qui précèdent la notification du congé au locataire.

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Île-de-France

Nombre de personnes	Types de personnes	Ile-de-France		Autre région
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
3	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
4	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
5	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
6 et plus	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Lorsque le locataire remplit cette condition de revenu, le bail est renouvelé automatiquement, **sauf si** le propriétaire se trouve dans au moins 1 des situations suivantes :

Il a plus de 65 ans (à la date d'échéance du bail)

Ses revenus (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) sont inférieurs à ces mêmes montants

Il propose au locataire une solution de relogement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Qu'est-ce qu'une solution de relogement située à proximité ?

Il s'agit d'une offre de logement de location. Ce logement est considéré à proximité du logement du locataire lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

Si la commune est divisée en arrondissements, il se situe dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, il se situe dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, il se situe dans un rayon de 5 km.

Comment contester le congé donné par le propriétaire ?

Le locataire peut contester le congé.

Il peut le faire, notamment pour au moins l'une des raisons suivantes :

La lettre de congé ne contient pas au moins l'une des informations obligatoires. Par exemple, le motif du congé n'est pas indiqué.

La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à un seul des 2 époux)

La lettre de congé a été envoyée par lettre simple

Le délai de préavis est inférieur à 3 mois

Le congé a été délivré à un locataire protégé

Le propriétaire a délivré un congé pour reprise frauduleuse.

C'est le cas, par exemple, lorsque le logement n'est pas occupé par la personne désignée dans le congé, ou que le logement reste inoccupé, ou qu'il est utilisé comme résidence secondaire. Dans ce cas, le propriétaire encourt une amende pénale de 6 000 € maximum (30 000 € maximum s'il s'agit d'une personne morale). Il peut aussi être condamné à payer des dommages et intérêts au locataire.

Pour contester le congé, le locataire doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

Congé pour motif légitime et sérieux

Le propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au locataire pour motif légitime et sérieux .

C'est le cas lorsque le locataire ne remplit pas au moins 1 de ses obligations. Par exemple, si le locataire cause des nuisances de voisinage, ou s'il paie son loyer avec des retards répétés, ou s'il ne fournit pas d'attestation d'assurance habitation.

C'est également le cas lorsque le propriétaire veut réaliser certains travaux. Par exemple, de gros travaux de réhabilitation du logement.

Mais la loi n'a pas défini précisément ce qu'il faut entendre par motif légitime et sérieux . Si le locataire conteste le congé devant le juge, le propriétaire devra apporter la preuve du bien-fondé du congé délivré.

À quelle date le propriétaire peut récupérer le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à la fin du délai de préavis. Il peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

Que doit indiquer la lettre de congé ?

Le propriétaire doit faire parvenir au locataire une lettre de congé indiquant le motif qui entraîne le non-renouvellement du bail.

À savoir

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom du propriétaire (ou sa dénomination sociale).

À qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

Si 1 seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.

Si 1 seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Vous **ne pouvez pas** donner votre préavis (ou votre congé) par un simple mail. Un préavis donné de cette façon n'est pas valide, même s'il est accepté par retour de mail par son destinataire.

Mais vous pouvez donner votre préavis (ou votre congé) **par une lettre recommandée électronique (LRE)**. Un préavis donné de cette façon est valide, à la condition que, si son destinataire est un particulier, il ait préalablement accepté ce mode d'envoi.

Quel est le délai de préavis ?

Le congé délivré par le propriétaire ne peut prendre effet qu'à la date d'échéance du bail.

Pour être valable, la lettre de congé doit être **reçue par le locataire au moins 3 mois avant** la fin du bail.

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

À savoir

Par exception, lorsque le motif justifie l'expulsion du locataire, le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux en cours de bail.

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception. Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un commissaire de justice, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple

Si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Le délai de préavis court à partir du jour où le commissaire de justice dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

À savoir

Le commissaire de justice facture son intervention au propriétaire.

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé signé ou émargement.

Comment calculer le délai de préavis ?

Pour que le congé soit valable il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 3 mois avant la date d'échéance du bail**. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 juin.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois. Si la date d'échéance du bail est le 31 mai, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard 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 délai de préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Lorsque le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, **il est quand même valable**, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Par exemple, si la date d'échéance du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Rappel

Par exception, lorsque le motif du congé justifie l'expulsion du locataire, le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux en cours de bail.

Comment contester le congé donné par le propriétaire ?

Pour contester le congé, le locataire doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

L'occupant d'un logement régi par la loi de 1948 bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux. Mais ce droit ne s'applique plus lorsque le propriétaire lui donne congé (son préavis) pour habiter le logement (congé pour reprise) ou pour y faire certains travaux (congé pour travaux) :

Congé pour reprise (pour habiter)

Bénéficiaire de la reprise

Le propriétaire peut donner congé lorsqu'il veut reprendre le logement pour :

En faire sa résidence principale ou son lieu d'activité professionnelle

Ou qu'un de ses proches veut en faire sa résidence principale ou son lieu d'activité professionnelle.

Ses proches sont les personnes suivantes :

Son époux

Ses ascendants

Ses descendants

Les ascendants ou descendants de son époux.

L'usufruitier peut donner congé au locataire pour :

Faire du logement sa résidence principale ou son lieu d'activité professionnelle

Ou qu'un de ses proches en fasse sa résidence principale ou son lieu d'activité professionnelle.

Ses proches sont les personnes suivantes :

Son époux

Ses ascendants

Ses descendants

Les ascendants ou descendants de son époux.

Occupant protégé

Le propriétaire ne peut pas exercer son droit de reprise dans le cas suivant :

L'occupant a plus de 70 ans et que ses revenus annuels sont inférieurs à 32 432,40 € (c'est-à-dire 1,5 fois le montant annuel du Smic brut)

Et le bénéficiaire de la reprise a moins de 65 ans.

Dans tous les autres cas, le droit de la reprise s'applique, quels que soient l'âge et les revenus de l'occupant.

Lettre de congé, délai de préavis et offre de relogement

Le propriétaire doit proposer une **solution de relogement conforme aux besoins et aux possibilités** de l'occupant, sauf si le propriétaire possède le logement à reprendre depuis plus de 10 ans (voire depuis plus de 4 ans) ou s'il est privé du logement qu'il occupe :

Le propriétaire **doit proposer une solution de relogement conforme** aux besoins (personnels, familiaux, professionnels) et aux possibilités (revenus) de l'occupant.

Le logement proposé peut être :

Soit le logement occupé par le propriétaire au moment de la reprise

Soit un autre logement lui appartenant

Soit un logement appartenant à un tiers

Le congé doit être délivré à l'occupant par acte du commissaire de justice.

La lettre de congé doit indiquer :

Nom et adresse du propriétaire du logement proposé

Adresse du logement proposé

Nombre de pièces habitables

Degré de confort

Prix du loyer

Délai de 3 mois à la fin duquel le propriétaire veut reprendre le logement et durant lequel l'occupant peut prendre possession du logement proposé

Identité du bénéficiaire de la reprise, ainsi que sa situation de famille et sa profession.

L'occupant peut accepter la proposition en donnant son accord écrit dans le mois qui suit. S'il refuse par écrit dans ce délai ou s'il ne répond pas dans ce délai, le propriétaire doit l'assigner devant le juge des contentieux de la protection pour obtenir la reprise du logement et la désignation d'un expert.

L'obligation de proposer une solution de relogement ne s'applique pas au propriétaire :

Qui a obtenu le logement (par achat, donation, héritage...) il y a plus de 10 ans

Ou qui a obtenu le logement (par achat, donation, héritage...) il y a plus de 4 ans, à la condition qu'il puisse justifier auprès du juge qu'il a acquis le logement en vue de l'habiter.

Le congé doit être délivré à l'occupant par acte du commissaire de justice **au moins 6 mois à l'avance**.

La lettre de congé doit :

Indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu de l'article 19 de la loi du 1^{er} septembre 1948

Préciser la date et le mode d'acquisition du logement

Mentionner le nom et l'adresse du propriétaire qui loge actuellement le bénéficiaire de la reprise, l'emplacement et le nombre de pièces du logement occupé par ce dernier.

Le propriétaire n'a pas à proposer de solution de relogement lorsqu'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

Il est évincé d'un logement qu'il loue à un propriétaire qui exerce lui-même un droit de reprise

Il est évincé d'un logement qui fait l'objet d'une expropriation ou d'une mesure d'interdiction d'habiter dans les lieux pour cause de péril ou d'insalubrité

Il ne bénéficie plus du logement de fonction qu'il occupe depuis plus de 2 années consécutives. Il doit, soit être admis à la retraite pour toute autre cause qu'une sanction disciplinaire, soit cesser ses fonctions pour une cause indépendante de sa volonté.

Toutefois, le bénéficiaire de la reprise est tenu de mettre à disposition de l'occupant, si possible le logement qu'il occupait jusque-là (par exemple : logement dont il était locataire ou propriétaire).

Le congé doit être délivré à l'occupant par acte du commissaire de justice **au moins 6 mois à l'avance**.

La lettre de congé doit :

Indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu de l'article 20 de la loi du 1^{er} septembre 1948

Préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire

Indiquer le mode et la date d'acquisition de l'immeuble

Fournir toutes indications permettant à l'occupant de vérifier le bien-fondé de la demande.

À savoir

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom du propriétaire (ou sa dénomination sociale).

Contestation du congé

Pour contester le congé, l'occupant doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

Congé pour travaux

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour faire certains travaux.
Pour cela, le propriétaire doit adresser à l'occupant une lettre de congé et lui proposer une solution de relogement.
L'occupant des lieux doit alors **quitter le logement au plus tard à la fin du délais de préavis**.

Travaux concernés

Le propriétaire peut reprendre le logement lorsqu'il veut y faire certains travaux.

Il peut s'agir des travaux suivants :

Travaux de démolition de l'immeuble pour en construire un autre d'une plus grande surface habitable et contenant plus de logements. Le propriétaire doit obtenir une autorisation préalable du ministre chargé de la construction ou de son délégué.

Travaux de surélévation ou d'addition de construction pour augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble. Le propriétaire doit obtenir une autorisation préalable du ministre chargé de la construction ou de son délégué.

Construction de bâtiments d'habitation sur cours, jardins ou terrains nus ou comme accessoires d'un local d'habitation. La nouvelle construction ne doit pas rendre impossible la jouissance du local existant. Les travaux doivent commencer dans un délai de 3 mois après le départ du dernier occupant de l'immeuble.

Solution de relogement

Le propriétaire doit proposer à l'occupant une solution de relogement conforme aux besoins personnels (et professionnels si nécessaire) et à ses possibilités (revenus). Le logement doit en outre être situé :

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Si la solution de relogement proposée par le propriétaire n'est pas conforme à ces caractéristiques, l'occupant a droit, après la fin des travaux, de réintégrer 1 des logements de l'immeuble **et** de s'y maintenir aux mêmes conditions que précédemment.

Pour cela, dès la fin des travaux, le propriétaire doit :

Mettre en demeure l'occupant de lui faire savoir s'il veut réintégrer l'immeuble.

Cette mise en demeure doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte du commissaire de justice.

Indiquer à l'occupant qu'il doit lui répondre dans un délai d'un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte du commissaire de justice.

Lettre de congé et délai de préavis

La lettre de congé doit parvenir à l'occupant par acte du commissaire de justice.

Elle doit indiquer le motif du congé et contenir le texte de l'article 13 et de l'article 13 bis de la loi n°48-360 du 1^{er} septembre 1948.

Le propriétaire doit donner un préavis **de 6 mois** à chacun des occupants pour vider les lieux.

L'occupant devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à la fin du délai de préavis. Il peut quitter le logement quand il le veut durant la durée du préavis. Mais il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

À savoir

Si le congé est délivré par un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens ou notaire), la lettre de congé doit indiquer le nom du propriétaire (ou sa dénomination sociale).

Contestation du congé

Pour contester le congé, l'occupant doit respecter les étapes suivantes :

Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil (payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 € ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

Questions – Réponses

- Logement social (HLM) : le bailleur peut-il résilier le bail ?
- Logement social ou logement privé : quelles différences pour le locataire ?
- Quelles différences entre location vide et location meublée ?
- Le propriétaire d'un logement loué peut-il le vendre en cours de bail ?
- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Convention Anah : le propriétaire peut-il donner congé au locataire ?
- Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ?
- Bail d'habitation : peut-on envoyer son congé (préavis) par mail ?
- Vendre un logement mis en location : quelles sont les règles ?
- Une lettre recommandée électronique (LRE) a-t-elle une valeur légale ?

Pour en savoir plus

- Logement vide : notice d'information à joindre au congé pour vendre ou habiter
Source : Legifrance
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15
Source : Legifrance
- Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 : article 13
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- Pour un complément d'information :
Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 15
Logement vide
- Arrêté du 13 décembre 2017 sur la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire
Logement vide : notice d'information en cas de congé pour vendre ou habiter
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-8
Logement meublé (bail signé depuis le 27 mars 2014)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs
Logement "loi 1948" : congé pour travaux (articles 11 à 15), congé pour reprise (articles 18 à 25)



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00