Le congé d’un bail d’habitation

Références :
Textes : Loi n° 89-462, du 6 juill. 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs (Sauf précision contraire, les articles cités sont ceux de cette loi)
Article : Etude Wargny Lelong & Associés et Conseil Supérieur du Notariat

I – LE CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

- A tout moment et sans condition, le locataire peut résilier le contrat de location (Art. 12).
- Il doit pour cela donner congé au bailleur, en respectant un délai de préavis de trois mois (Art. 15-I, al. 2). Cette durée est réduite à un mois dans certains cas, notamment lorsque le congé est provoqué par l’obtention d’un premier emploi, la mutation, la perte d’emploi, ou encore lorsque le locataire est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie le changement de domicile ou lorsqu’il est bénéficiaire du revenu minimum d’insertion.
- Le locataire demeure tenu au paiement des loyers pour toute la période de préavis, sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire avant la fin du délai de préavis.

II – LE CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

- Le bailleur peut donner congé au locataire pour trois raisons :
  - afin de reprendre le logement pour l’habiter,
  - pour le vendre,
  - ou pour un autre motif légitime et sérieux.
- Il doit dans tous les cas respecter une durée de préavis de trois mois (Art. 15-I).
- A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.
- Lorsque le bailleur est une personne morale, il ne peut habiter le logement ; mais la loi prévoit la possibilité, pour une société civile exclusivement

constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré, de donner congé pour ce motif au profit de l'un de ses associés (Art. 13).

- Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée.
- Le congé vaut offre de vente au profit du locataire (Art. 15-II) : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Si le locataire accepte l'offre, il dispose alors d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte de vente, ce délai étant porté à quatre mois s'il déclare vouloir recourir à un crédit pour financer l'acquisition. Pendant ce délai, le bail est de plein droit prorogé. A défaut de réalisation de la vente ou d'obtention du crédit dans les délais indiqués précédemment, l'acceptation du locataire est nulle et celui-ci se trouve déchu de plein droit de tout titre d'occupation du logement.
- Enfin, le bailleur ne peut pas s'opposer au renouvellement du bail en donnant congé lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-dix ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demi le revenu annuel du salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 (art. 15-III).