



DOCUMENTATION FLASH n° 1 **du 1er Novembre 2016**

**"Le congé délivré par le bailleur : La reprise
pour habiter"**

GAGNAIRE NOTAIRES MEYZIEU

Maître Pierre GAGNAIRE

Notaire Associé

Successeur de Me Marmey et Me Palthey

Maître Edouard GAGNAIRE

Notaire

Diplôme Supérieur de Notariat Paris

Maître Charles GAGNAIRE

Notaire

Diplôme Supérieur de Notariat Paris

Tél: 04 78 31 40 09

Fax: 04 78 04 05 84

E-mail: notaires.meyzieu@notaires.fr

Site: etude-gagnaire-meyzieu.notaires.fr

Ouverture: Semaine et samedi matin

1/ Le contexte juridique :

Dans le secteur privé, le propriétaire d'un logement vide peut donner congé à son locataire à l'arrivée du terme du bail mais uniquement s'il respecte certaines conditions de formes et de délais. Le locataire ne peut donner congé à son locataire que dans les cas suivants:

- Existence d'un motif de non renouvellement légitime et sérieux,
- Vente du logement loué,
- Reprise du logement pour l'habiter ou loger un proche,

C'est ce dernier cas qui va faire l'objet de notre documentation flash n°1

2/ Qui peut invoquer la "reprise pour habiter" ?

Le propriétaire peut donner congé à son locataire pour habiter le logement en tant que résidence principale et non pour un usage professionnel. Il ne peut pas utiliser le logement repris comme résidence secondaire. Etant ici précisé que l'on peut définir la résidence principale comme le logement qui est habité de manière effective et permanente : la résidence habituelle est le siège des intérêts familiaux.

Le bailleur va également pouvoir reprendre le logement loué pour loger un proche, en tant que résidence principale également. Il faut entendre par proche : son époux, son concubin depuis plus d'un an, son partenaire pacsé depuis plus d'un an, ses ascendants et descendants ou ceux de son époux, concubin ou partenaire pacsé.

Le congé pour reprise pour habiter peut être invoqué :

- lorsque le bailleur est une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Le congé peut alors être invoqué par la société au profit de l'un des associés.
- lorsque le logement est en indivision. Le congé peut alors être invoqué par tout membre de l'indivision;
- par le bailleur personne physique.

Adresse Postale:

9, rue de la République
BP 116
MEYZIEU 69883



Localisation:

→ 9, rue de la République
69330 MEYZIEU
METROPOLE DE LYON

→ Etude à 700 m de la Rocade Est de Lyon
Sortie et direction "Meyzieu-Centre".

→ Etude à 900 m du Tramwav T3

3/ Quel contenu pour ce congé ?

Le congé indique, outre le fait qu'il s'agit d'une reprise pour habiter, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise et la nature du lien de parenté ou d'alliance existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

A défaut, le congé est nul ou peut être déclaré abusif et frauduleux. L'absence de référence dans le congé à la loi du 6 juillet 1989 ainsi que le défaut de justification lors de la délivrance du congé ont pu entraîner l'annulation du congé qui n'a pas permis au locataire de vérifier la régularité, la réalité et la sincérité du congé.

Le congé "reprise pour habiter" doit permettre de justifier du caractère réel et sérieux de la décision de reprise, notamment le besoin de relogement du bénéficiaire du congé. Il appartient aux tribunaux d'exercer un contrôle sur les motifs ou les mobiles de la reprise.

Le juge a le pouvoir de déclarer un congé frauduleux si la preuve de la fraude est rapportée. Outre les dommages et intérêts encourus, le bailleur est passible d'une amende pénale.

Enfin, pour éviter les fraudes grossières, il convient de préciser que le défaut d'occupation des lieux par le bénéficiaire de la reprise ouvre au profit du locataire une action fondée sur la responsabilité contractuelle du bailleur, ce dernier s'exposant à devoir payer des dommages et intérêts au locataire.

4/ Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

Le bailleur ne peut pas s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités puisse être offert à proximité du logement loué.

Cette protection est étendue au locataire ayant à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans et lorsque le montant cumulé de leurs ressources annuelles est inférieur au plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans à la date d'échéance du bail ou dont les ressources annuelles, à la date de notification du congé, sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

5/ Quelle forme pour le congé ?

Le bailleur est tenu de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai se calcule de quantième à quantième.

Toutefois attention! Pour être valable et faire courir le délai de préavis, le **congé** adressé par lettre recommandée avec accusé de réception doit avoir été **réceptionné** par le locataire. C'est pourquoi le bailleur doit s'y prendre à l'avance et vérifier la **signature** portée sur l'accusé de réception.

Pour le particulier qui gère directement ses locations, il est préférable de passer par un huissier pour éviter d'avoir à supporter des contentieux de contestation de signature car dans

cette hypothèse, il appartient au bailleur d'établir que l'accusé de réception a bien été signé par le locataire.

6/ Quel délai de préavis pour donner congé pour le bailleur ?

Le bailleur doit respecter un délai de préavis de six mois. Etant ici précisé que le préavis du bailleur, s'il peut être notifié à tout moment, doit être effectif six mois à l'avance et ne produira effet que pour la date d'échéance du bail.

Le délai de préavis doit être respecté dans tous les cas : les cas de préavis réduits ne s'appliquent pas au bénéfice du bailleur.

7/ Mon mandataire peut-il délivrer un congé pour moi ?

Pour que le congé notifié par un mandataire du bailleur soit valable, le mandataire doit être titulaire d'un mandat écrit. Le congé doit informer pleinement son destinataire. Il doit, sous peine de nullité, comporter le nom ou la dénomination sociale du bailleur, la seule mention de l'identité du mandataire du bailleur ne pouvant pas couvrir cette nullité même si le locataire connaissait en fait le bailleur.

GAGNAIRE NOTAIRES MEYZIEU

Site internet : etude-gagnaire-meyzieu.notaires.fr