Le non-renouvellement de bail

Description

A son terme, un bail peut être non renouvelé. Toutefois, il peut aussi être renouvelé, reconduit tacitement ou résilié.

Si le propriétaire choisit le non-renouvellement, il doit respecter certaines formalités. En effet, il doit justifier de certains motifs et doit suivre une procédure stricte. Sinon, le congé donné à son locataire n'est pas valable.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèles de contrats de location

Quels sont les motifs pour le non-renouvellement du bail ?

Le bail de location peut être relatif à un logement meublé ou non-meublé. En ce qui concerne le logement vide (ou non-meublé), le contrat est conclu pour une **durée de 3 ans si le bailleur est une personne physique** .

Sa durée est de **6 ans si le bailleur est une personne morale**.

Pour une location meublée, la durée du contrat de bail est généralement **d'un an**.

Le bailleur est autorisé à délivrer un congé à son locataire seulement pour des raisons précises. Ces motifs sont rappelés par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, il existe **3 motifs** pour que le propriétaire récupère son logement :

- **La vente du logement** : lorsqu'il s'agit d'un **logement vide**, le locataire bénéficie du droit de préemption sur le logement. Autrement dit, il est **prioritaire pour acheter le bien**. Toutefois, si le bailleur souhaite propose le bien à la vente à un membre de sa famille jusqu'au 3ème degré, il ne bénéficie pas de ce droit.
- **La reprise du logement** : le propriétaire peut décider le non-renouvellement du bail s'il souhaite faire du logement sa **résidence principale**. Il en est de même s'il souhaite faire de ce logement la résidence principale d'un membre de sa

© 2023 LEGALPLACE SAS

famille jusqu'au 3ème degré.

- **L'existence d'un motif légitime et sérieux** : c'est le cas lorsque le locataire manque à ses obligations. Par exemple, il ne paye pas le loyer de manière répétée ou alors il cause des troubles anormaux de voisinage.

Quelle est la procédure de non-renouvellement du bail ?

Le propriétaire doit respecter un **durée de préavis**. D'ailleurs, il doit informer le locataire de sa volonté de lui donner congé, en lui faisant parvenir une lettre de résiliation de bail soit par :

- **Lettre recommandée avec accusé de réception;**
- **Acte d'huissier;**
- **Remise en main propre contre récépissé ou émargement.**

Suite à l'écoulement du préavis, le locataire est tenu de quitter le logement au terme de son contrat de bail. En effet, le bailleur envoie la lettre de congé: :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- **6 mois au moins** précédant le terme du bail concernant un **logement vide;**
- **3 mois au moins** avant la date de fin du bail **meublé**

Il en est de même dans le cas du préavis pour un bail étudiant.

Le courrier doit être adressé à chacun des locataires ou colocataires du bail et à leur époux ou partenaires de PACS (sauf si le bailleur n'a pas été informé du mariage ou du PACS). Ce courrier doit expressément faire mention du motif de non-renouvellement du bail de location.

Donc, la lettre de résiliation du bail doit contenir les **mentions obligatoires suivantes**:

- le **motif de non-renouvellement du bail**;
- **selon le motif invoqué:** la preuve du non respect des obligations du locataire, ou les noms et adresses des personnes reprenant le logement et la nature du lien entre elles et le bailleur ou le prix de vente du logement et sa description;
- **la notice d'information relative aux obligations du bailleur** et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire à joindre en annexe de la lettre.

Zoom : la résiliation d'un bail d'habitation peut s'avérer complexe.Afin de vous aider dans vos démarches, LegalPlace vous propose un modèle gratuit de lettre de résiliation de bail . Pour cela, il vous suffit de remplir le formulaire, puis de transmettre les justificatifs requis.

Si le locataire décide de libérer les lieux avant la fin du préavis, il ne sera pas tenu de verser le loyer jusqu'à la date de fin du préavis.

Bon à savoir : Si le motif est la reprise du logement, le courrier doit mentionner le motif, le nom et l'adresse de la personne bénéficiant de la reprise. Pour les baux signés depuis le 27 mars 2014, on précise également le lien entre le bénéficiaire et le propriétaire ainsi que le caractère réel et sérieux de la reprise.

Le locataire peut **contester le congé** donné par le propriétaire si le motif n'est pas respecté.

Qu'en est-t-il du non renouvellement du locataire protégé ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Certains locataires sont protégés. Dans ce cas, les règles relatives au non-renouvellement diffèrent. Toutefois, il existe des exceptions.

Les conditions pour bénéficier du statut de locataire protégé

Au sein d'un contrat de location, le locataire peut bénéficier d'un régime de protection. Aussi, le locataire est protégé lorsqu'il répond **cumulativement aux 2 conditions suivantes :**

- Il est **âgé de plus de 65 ans;**
- Ses **ressources annuelles** sont inférieures aux seuils fixés (en 2022) . Ces plafonds varient en fonction de la composition du foyer du locataire ainsi que de la région où il réside :

Plafonds des ressources en 2020 à respecter en 2022

Composition du foyer	Paris et villes limitrophes	Communes Ile-de-France (hors Paris et ville limitrophes)	Autres régions
1 personne seule – 2 personnes	24 316 €	24 316€	21 139 €
– 1 personne seule avec carte mobilité inclusion invalidité – 3 personnes – Jeune couple	36 341 €	36 341 €	28 231 €
– 2 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité – 1 personne seule avec 1 personne à charge	47 639 €	43 684 €	33 949 €

© 2023 LEGALPLACE SAS

– 4 personnes			
– 3 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité	56 878 €	52 326 €	40 985 €
– 1 personne seule avec 2 personnes à charge			
– 5 personnes			
– 4 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité	67 672 €	61 944€	48 214 €
– 1 personne seule avec 3 personnes à charge			
– 6 personnes			
– 5 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité	76 149 €	69 707 €	54 338 €
– 1 personne avec 4 personnes à charge			
Par personne supplémentaire	+ 8 486 €	+ 7 767 €	+ 6 061€

Ainsi, lorsque le locataire remplit ces deux conditions, il est protégé contre le non-renouvellement de son bail.

Bon à savoir : La qualité de locataire protégé est également applicable aux personnes de plus de 65 ans ayant à leur charge fiscale une personne âgée répondant aux 2 conditions énoncées ci-dessus.

Les exceptions à ce statut

Le propriétaire peut tout de même délivre un congé au locataire protégé s’il répond lui même à **au moins l’une des conditions suivantes** :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Le propriétaire est **lui-même âgé de plus de 65 ans;**
- Il dispose des **ressources inférieures aux plafonds précités**;
- Ou il **propose une solution de relogement au locataire:** le logement proposé doit être similaire et adéquat aux ressources du senior, en répondant à ses besoins et en étant proche de son ancien lieu de vie.

FAQ

Quels sont les motifs de non renouvellement du bail?

Le propriétaire peut choisir de résilier le bail. Pour cela, il doit justifier d'un des 3 motifs suivants :

- la reprise du logement pour en faire sa résidence principale,
- la vente dudit logement
- ou justifier d'un motif légitime et sérieux.

Aussi, il doit respecter certains délais pour notifier sa volonté de donner congé au locataire.

Quand le propriétaire peut-il mettre fin au bail?

Le propriétaire peut mettre fin au bail en notifiant sa volonté au locataire au moins 6 mois avant la date de fin dudit bail pour un logement vide. Il dispose d'un délai de 3 mois pour un logement meublé.

Quand le locataire peut-il mettre fin au bail?

Contrairement au propriétaire, le locataire n'est pas tenu de justifier d'un motif spécifique pour résilier le bail. Il doit informer son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte d'huissier ou encore par remise en main propre contre récépissé ou émargement. Enfin, il doit respecter un préavis d'un mois pour les logements meublés et 3 mois pour les locations vides (ou un mois si le logement est

© 2023 LEGALPLACE SAS

situé dans une zone tendue).

© 2023 LEGALPLACE SAS