Rompre un bail d'habitation par le propriétaire

## Description

La résiliation du bail par un propriétaire n'est possible que dans 3 situations et à de strictes conditions, définies par la loi du 6 juillet 1989. En effet, seul la vente, la reprise ou un motif légitime et sérieux permet de résilier un bail d'habitation.

De plus, la lettre de résiliation doit respecter des règles de forme et de fond et un délai de préavis différent, selon qu'il s'agisse d'un logement meublé ou vide.

**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 !
Donner un congé à son locataire : demander un devis gratuitModèle gratuit de lettre de résiliation de bail d'habitation

# Quels sont les motifs de résiliation du bail par un propriétaire ?

A la différence du locataire, la résiliation du bail par le propriétaire doit obligatoirement être motivée par un des 3 motifs ci-après :

- La vente du bien ;
- La reprise du bien ;
- Un motif légitime et sérieux.

## La résiliation du bail pour vendre le bien

Si le propriétaire souhaite vendre son logement, il peut résilier le bail d'habitation des locataires.

Dans le cadre d'un bail de location vide, le congé pour vendre **vaut offre de vente au locataire**. En effet, le locataire bénéficie d'un droit de préemption, c'est-à-dire d'un droit de priorité sur tout autre potentiel acheteur du bien mis en vente.

Ainsi, pour être valable la lettre de congé doit contenir les mentions obligatoires



© 2023 LEGALPLACE SAS

suivantes :

- La volonté du propriétaire de vendre son logement ;
- Le prix de vente du bien ;
- Les modalités de vente du logement ;
- Une description précise du bien et de ses éventuelles annexes ;
- Les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi n°89-462.

De plus, il doit être annexé à cette lettre de congé la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

**Bon à savoir :** il n'est pas nécessaire de mentionner la surface du bien, ni d'y joindre les diagnostics obligatoires à la vente.

Néanmoins, l'offre n'est valable que durant les **2 premiers mois du préavis**. Elle prend fin si le locataire refuse l'offre ou s'il n'y répond pas.

À l'inverse, si le locataire accepte l'offre, il dispose d'un délai de **2 mois** pour signer l'acte authentique chez le notaire, ce délai étant porté à **4 mois** lorsque le locataire fait part au propriétaire d'un recours à un prêt immobilier pour l'achat.

**Attention** : Le droit de préemption du locataire ne peut être invoqué lorsque la vente est conclue avec un parent du propriétaire, jusqu'au 3e degré inclus.

En revanche, lorsqu'il s'agit d'un bail de location meublée, le locataire ne bénéficie d'aucun droit de préemption.

Le propriétaire est seulement tenu de lui donner congé afin qu'il libère le logement au plus tard à **la date d'échéance du bail**. Il doit également préciser son intention de vendre le logement.

## La résiliation du bail pour reprise du logement

Le propriétaire peut également résilier le contrat de bail s'il souhaite reprendre le logement.

Pour la reprise du logement, il faut comprendre que le bénéficiaire doit habiter le logement à titre de **résidence principale** (Cass. civ. 3ème 17 octobre 2012, n°11-19.090).

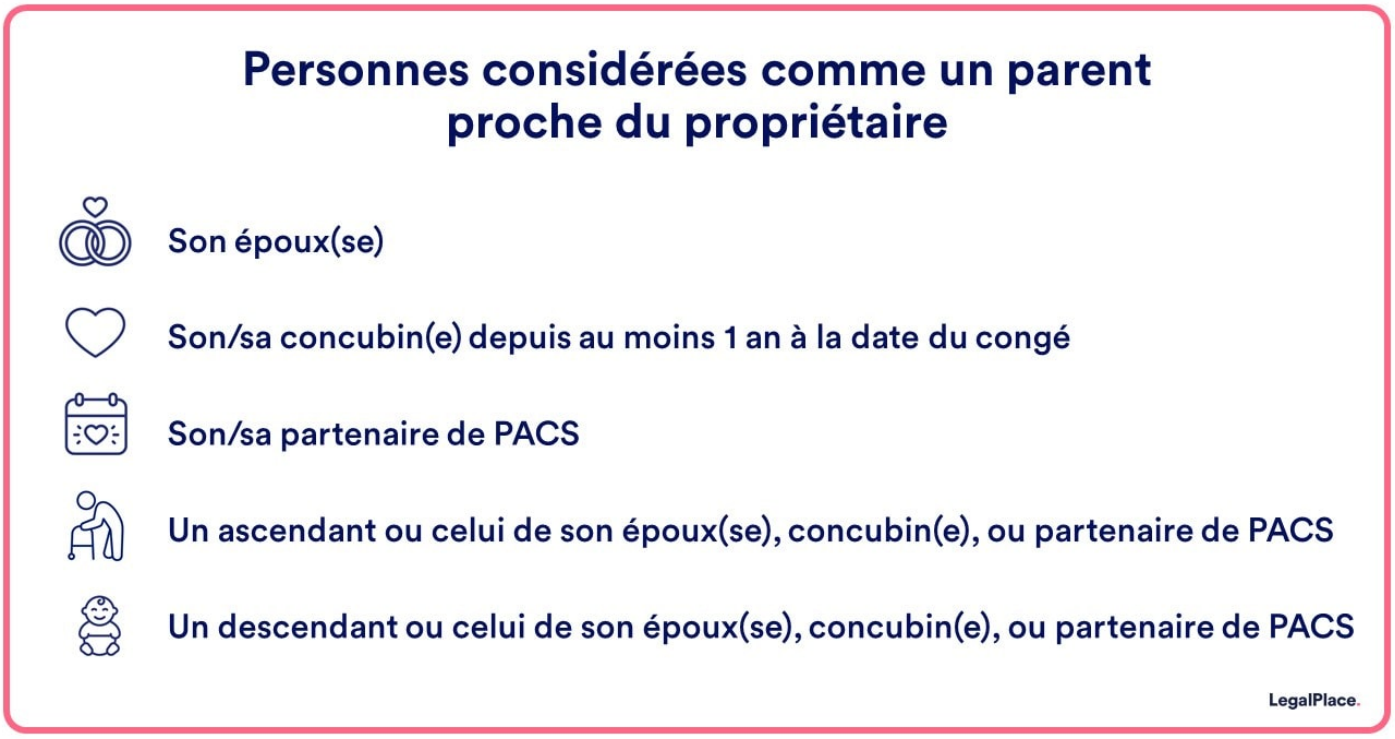
Cette reprise peut également être justifiée par le besoin de loger un proche parent.



© 2023 LEGALPLACE SAS

Les proches parents pouvant être bénéficiaire d'une telle reprise sont limitativement les suivants :

- L'époux(se) ;
- Son/sa concubin(e) depuis au moins 1 an à la date du congé ;
- Son/sa partenaire de PACS ;
- Un ascendant ou celui de son époux(se), concubin(e), ou partenaire de PACS ;
- Un descendant ou celui de son époux(se), concubin(e), ou partenaire de PACS.




La lettre de congé pour reprise du logement doit contenir les mentions obligatoires suivantes :

- Le motif du congé ;
- Le lien entre le bénéficiaire de la reprise et le bailleur ;
- L'adresse et le nom de la personne bénéficiant de la reprise ;
- Une justification du caractère réel et sérieux de la reprise.

## La résiliation du bail pour motif légitime et sérieux

Enfin, le dernier motif permettant à un propriétaire de résilier un bail de location est un motif légitime et sérieux.

Au sens de l'article 15 I alinéa 1er de la loi du 6 juillet 1989, il s'agit de l'inexécution



© 2023 LEGALPLACE SAS

par le locataire de l'une des obligations qui lui incombe.

Ce motif s'entend en dehors de toute notion de faute de la part du locataire.

Là encore, le motif de résiliation du bail doit obligatoirement figurer sur le courrier donnant congé au locataire.

Parmi les motifs pouvant donner lieu à une telle procédure on trouve principalement :

- Les impayés ou retards de loyers avérés et répétés ;
- Les troubles de voisinage ;
- La transformation du logement sans autorisation, etc.

**À noter :** la loi ne précise pas ce qu'est un motif légitime et sérieux. Par conséquent, le motif invoqué par le propriétaire est soumis à l'interprétation souveraine des juges et peut être retenu malgré le fait que le manquement reproché ait cessé (Cass. Civ. 3ème, 17 mai 2006, n°05-14.495).

**Attention :** au-delà des 3 situations précitées, un propriétaire ne peut pas résilier le bail de ses locataires. S'il résilie le bail sans motif ou avec un motif erroné, il encourt une amende de 6 000€, conformément à l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

## Comment résilier le bail portant sur un logement



© 2023 LEGALPLACE SAS

## acheté loué ?

Dans l'hypothèse, où un logement est vendu en étant loué par un locataire, les conditions de résiliation par le propriétaire varient légèrement en comparaison à ce qui a été développé ci-dessus.

### La résiliation pour vente du logement acheté loué

Si après l'achat du bien, le propriétaire souhaite résilier le bail en cours afin de vendre le logement, cette possibilité varie selon la date d'échéance du bail et la date d'achat du bien :

- La date d'échéance du bail intervient moins de 3 ans après l'achat par le nouveau propriétaire : ce dernier devra attendre le terme du 1er renouvellement ou de la 1ère reconduction du bail en cours ;
- La date d'échéance du bail intervient plus de 3 ans après l'achat par le nouveau propriétaire : ce dernier doit attendre le terme du bail en cours pour donner congé.

**A noter :** la date d'achat est la date du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

### La résiliation pour reprise du logement acheté loué

De même, si le logement est acheté loué et que le propriétaire souhaite résilier le bail pour reprendre le logement afin d'en faire sa résidence principale, 2 situations sont à distinguer :

- La date d'échéance du bail intervient moins de 2 ans après l'achat : le nouveau propriétaire peut donner congé pour l'échéance du bail, toutefois le congé prendra effet 2 ans après la date d'achat ;
- La date d'échéance du bail intervient plus de 2 ans après l'achat : le nouveau propriétaire peut délivrer congé pour la date d'échéance du bail.

**Bon à savoir :** dans les 2 cas susvisés, la lettre de congé doit également contenir les mentions obligatoires pour chaque motif cités en début de l'article.

## Comment le propriétaire peut-il donner congé afin de valablement résilier le bail ?



© 2023 LEGALPLACE SAS

Afin de valablement donner congé à un locataire un courrier doit obligatoirement être envoyé et contenir des mentions obligatoires.

Ainsi, le bailleur peut faire parvenir le congé au locataire grâce à différents moyens :

- Lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Par acte de commissaire de justice (nouvelle appellation des huissiers de justice) ;
- Par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

**Attention :** seules ces 3 formes permettent de valablement délivrer congé au locataire. Toutes les autres formes, telles qu'un simple courrier ou un email, malgré une réponse du locataire ne sont pas valables.

Cette lettre doit être envoyée à **tous les signataires du bail**.

Ainsi, si un seul des époux a signé le bail mais que le bailleur est informé du mariage alors il doit envoyer la lettre aux 2 époux.

En outre, si un seul des partenaires du Pacs a signé le bail mais que le nom des deux y figure, le propriétaire doit également envoyer la lettre de congé aux deux partenaires.

Ainsi, et logiquement dans le cadre d'une colocation la lettre doit être adressée à tous les colocataires.

De plus, selon le motif de résiliation du bail invoqué par le propriétaire, le congé doit contenir les **mentions obligatoires** citées au début de l'article (motifs, identité des parties, etc.).

**Bon à savoir :** pendant le préavis, le locataire continue de payer le loyer et les charges locatives.

## Quel est le délai de préavis à respecter ?

La seconde condition pour valablement résilier un contrat de bail d'habitation est de respecter un délai de préavis fixé par la loi. Pour calculer ce délai de préavis, il faut prendre en considération la date de fin du bail.

Ce délai varie selon que ce contrat porte concerne un logement meublé ou vide :

- 6 mois avant le terme du bail d'habitation pour un logement vide ;



© 2023 LEGALPLACE SAS

- 3 mois avant le terme du bail d'habitation pour un logement meublé.

Le délai de préavis commence à courir à partir du jour où la lettre est **effectivement reçue** par le locataire.

Si le locataire se maintient dans le logement à l'expiration du préavis, il devient un occupant sans droit ni titre car il n'y a plus de contrat.

Par conséquent, le propriétaire peut engager une procédure judiciaire afin de procéder à l'expulsion du locataire.

**Bon à savoir :** le locataire peut quitter le logement à tout moment du préavis. Dans ce cas, il ne sera redevable du loyer et des charges qu'au prorata du préavis effectué.

## Comment le propriétaire peut-il résilier le bail des locataires protégés ?

Face aux locataires dit "protégés", les modalités de résiliation du bail par le propriétaire sont différentes et dans certains cas il n'est pas possible de donner congé.

Tout d'abord, peuvent être considérés comme locataires protégés :

- Des locataires de moins de 65 ans à la date de fin du bail mais ayant à charge une personne âgée de plus de 65 ans ET des revenus en dessous de certains seuils présents sur le site du Service public ;
- Des locataires de plus de 65 ans à la date de fin du bail avec des revenus inférieurs aux seuils fixés.

Voici un tableau récapitulatif des caractéristiques d'un locataire protégé.



© 2023 LEGALPLACE SAS

| Locataires de moins de 65 ans à la date de fin du bail | Locataires de plus de 65 ans à la date de fin du bail |
|---|---|
| 2 conditions cumulatives :<br><br>– a à sa charge une personne âgée deplus de 65 ans ;<br><br>– a des revenus cumulés avec ceux despersonnes à charge inférieurs aux seuilsétablis. | Dispose de revenus inférieurs aux seuilsétablis |

Cependant, il est possible de donner congé à un locataire protégé dans 3 situations :

- Le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans à la date de fin du bail ;
- Le bailleur a lui-même des ressources inférieures aux plafonds mentionnés ;
- Le propriétaire propose une solution de relogement à son locataire dans un périmètre géographique proche et durant le délai de préavis. À ce titre, le logement proposé doit se situer dans les 5 kilomètres autour du logement d'origine.

En outre, si les conditions de protection pour le locataire sont cumulatives, elles sont **alternatives** pour le bailleur.

En d'autres termes, le bailleur peut résilier le bail de location dès lors qu'il répond au moins à l'une de ces 3 situations exceptionnelles.

**Zoom :** Rédigez rapidement votre lettre de congé grâce à LegalPlace ! Nous vous proposons un modèle personnalisé de lettre de congé à son locataire. Grâce à notre assistant juridique intelligent, nous mettons à votre disposition des documents automatisés. Vous n'avez qu'à remplir notre formulaire en ligne, puis télécharger votre courrier au format Word et PDF.

# Peut-on contester un congé délivré par un propriétaire ?

Enfin, si le locataire constate qu'une des conditions de la résiliation n'est pas respectée, il est possible de contester le congé délivré par le propriétaire.

## Les motifs de contestation



© 2023 LEGALPLACE SAS

Face aux situations ci-dessous, le locataire peut contester la résiliation du bail effectuée par le propriétaire :

- Une mention obligatoire ne figure pas dans la lettre de congé ;
- Le délai de préavis n'est pas respecté ;
- La lettre de congé n'est pas adressée à tous les locataires ;
- Le congé est envoyé par lettre simple ;
- La lettre de congé est à destinée à un locataire protégé ;
- Le congé délivré est frauduleux.

En outre, dans le cadre de la résiliation pour vendre d'un logement loué vide, le locataire peut également contester le congé lorsque :

- Il n'est pas délivré par le bailleur ou son agent immobilier agissant en tant que représentant ;
- Le propriétaire ne lui a pas adressé de proposition de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux.

### La procédure de contestation

Si le locataire est désireux de contester la résiliation du bail effectuée par le propriétaire, il peut suivre **une procédure en 3 temps** :

1. Envoyer une LRAR au bailleur en expliquant expressément les faits ;
2. Si aucun accord n'est établi, il peut se rapprocher de la commission départementale de conciliation gratuitement ou d'un conciliateur de justice ;
3. En dernier ressort, saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire dans le ressort duquel le logement est situé.

## FAQ

### Comment résilier un bail de 3 ans ?

Le bail de 3 ans fait référence à une location non meublée. Dans cette situation, le propriétaire ne peut pas résilier le bail avant la fin de son échéance. Il devra attendre la fin du bail et envoyer sa lettre de congé au moins 6 mois avant la date de fin du bail.



© 2023 LEGALPLACE SAS

## Quand le locataire peut-il résilier son contrat de bail ?

Contrairement au propriétaire, le locataire peut résilier son bail à tout moment sans justification. Il lui suffit d'envoyer un congé par LRAR, acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé et respecter le délai de préavis légal de 3 mois pour un logement vide et 1 mois pour un logement meublé.

## Est-ce qu'un propriétaire peut vendre avant la fin du bail ?

Oui, un propriétaire peut tout à fait vendre le logement loué avant la fin du bail. Dans ce cas, le nouveau propriétaire devra respecter un certain délai avant de pouvoir résilier le bail en cours.



© 2023 LEGALPLACE SAS