



Le congé donné par le bailleur au locataire

Récemment, la CLCV Rhône et Métropole de Lyon a accompagné un de ses adhérents dans le règlement d'un litige portant sur un congé lui ayant été adressé par son bailleur.

Le cadre juridique encadrant la résiliation d'un bail d'habitation par le bailleur, défini par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, est souvent méconnu par les 2 parties.

Afin de prévenir les litiges, il est important de s'informer sur les principales règles applicables à ce cas d'espèce.

Un congé seulement envisageable au terme du bail

Contrairement au congé donné par le locataire qui peut intervenir à tout moment, le congé donné par le bailleur ne peut avoir lieu qu'au terme du bail.

Effectivement, la Cour de cassation a affirmé que le contrat de location ne pouvait être résilié avant son terme, soit une durée minimum de 3 ans tel que le prévoit la loi (cf. Civ.3, 26 janvier 2017, n°15-18.096).

Les baux d'habitation étant tacitement reconduits pour la même durée en l'absence de congé donné avant leur terme, un bailleur souhaitant résilier un contrat ayant pris effet en février 2017 devra attendre février 2020.

La loi prévoit que le locataire peut résilier le bail à tout moment. En revanche, le bailleur ne dispose pas d'autant de droits que le locataire, il doit attendre le terme du bail.

Des motifs de résiliation restreints

Selon les termes de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur doit justifier le congé qu'il adresse à son locataire par :

- Sa décision de vendre le logement,

- Sa décision de reprendre le logement pour y habiter ou loger un membre de sa famille,
- Un motif légitime et sérieux (ex : inexécution par le locataire des obligations lui incombant).

Cette liste est exhaustive, le bailleur ne peut justifier un congé par un autre motif.

Aussi, il convient de préciser que le motif de résiliation doit être indiqué dans le courrier donnant congé au locataire.

Dans l'éventualité d'une vente du logement, le locataire se retrouverait prioritaire pour l'acquisition. Il est prévu par la Loi que celui-ci peut faire usage d'un droit de préemption.

Le bailleur se voit limité dans ses possibilités de résilier un bail d'habitation car il est limité par ces motifs contrairement au locataire qui peut résilier sans motifs.

Un délai de préavis important

Les dispositions légales imposent au bailleur de respecter un délai de préavis de 6 mois lorsqu'il donne congé à son locataire.

Ce délai paraît long en comparaison de celui prévu dans le cadre d'une résiliation par le locataire (3 mois, réduit à 1 mois en zone tendue).

A nouveau, le législateur entend protéger le locataire qu'il considère comme la partie faible dans un bail d'habitation.

Dans les faits, cela peut se révéler être une réelle contrainte pour le bailleur car il devra respecter ce délai de préavis tout en respectant les règles précitées. Le bailleur doit donc anticiper le terme du contrat.

Exemple : pour un contrat ayant pris effet le 1er juin 2019 et dont le terme est prévu le 30 mai 2022, le bailleur souhaitant donner congé à son locataire doit lui adresser ledit congé au plus tard le 30 décembre 2021. A défaut, le bail sera reconduit pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 30 mai 2025.

Des conditions de forme très strictes

Le congé donné par le bailleur doit respecter des conditions de formes particulièrement strictes. Ces conditions sont primordiales car le congé se verra frapper de nullité en l'absence de leur respect.

Le bailleur doit notamment transmettre le congé au locataire par lettre recommandée avec avis de réception, par signification d'huissier ou par remise en main propre (contre récépissé). Cela permet d'établir que le délai de préavis est respecté.

Le bailleur doit également indiquer dans son courrier le motif de résiliation. En cas de reprise pour loger un membre de sa famille, il doit indiquer le nom, le lien de parenté ainsi que l'adresse de la personne concernée. En cas de vente du logement, il doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. En cas de résiliation pour motif légitime et sérieux, il doit indiquer les obligations ayant fait l'objet d'une inexécution par le locataire.

Dans l'hypothèse d'un congé justifié par une vente ou une reprise du logement, une notice d'information sur les obligations du bailleur et les voies de recours du locataire doit être jointe.

Les conditions de forme que le bailleur doit respecter sont précisées par l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Illustration

Monsieur V., adhérent à la CLCV, s'est rapproché de notre équipe juridique car son bailleur lui a donné congé après 5 ans d'occupation du logement.

Monsieur V avait été locataire d'un premier logement en 2015 avant de changer de logement en 2016 en gardant le même bailleur.

Ledit bailleur avançait que seul un bail d'habitation avait été conclu (en 2015) et que

celui-ci avait été tacitement reconduit en 2018.

Or, bien que les 2 logements ayant été loués par Monsieur V l'aient été auprès du même bailleur, le changement de logement implique la conclusion d'un nouveau bail d'habitation.

En conséquence, le bail conclu en 2015 a pris fin en 2016 et le nouveau bail, conclu en 2016, a été tacitement reconduit en 2019 pour une durée de 3 ans, soit jusqu'en 2022.

La CLCV est intervenue auprès du bailleur de Monsieur V afin de développer cette argumentation pour le compte de son adhérent. L'avocat mandaté par le bailleur n'a pas souhaité s'opposer à cette analyse.

L'intervention de la CLCV a donc permis à Monsieur V de rester locataire de son logement.

Conclusion

Les conditions que doivent respecter les bailleurs pour résilier un bail d'habitation sont extrêmement lourdes. En conséquence, il est commun que les congés qu'ils adressent aux locataires soient nuls.

Nous invitons les bailleurs à mieux s'informer sur la procédure dictée par l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 afin de ne pas se voir opposer cette nullité.

Parallèlement, nous invitons les locataires à se renseigner sur le droit applicable pour ne pas être victime d'une résiliation illégale.

Que vous soyez bailleur ou locataire, la CLCV propose à ses adhérents des formations et des conseils sur les problématiques juridiques qu'ils rencontrent, Contactez notre équipe !

Article rédigé par Baptiste PARRET – Mars 2021