

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

LOCATION VIDE : DURÉE DU CONTRAT, CONGÉ, PRÉAVIS, FIN DE LOCATION

Fiche pratique J 181

Date de publication : **24/06/2016 - Logement/immobilier**

Les relations entre bailleurs et locataires au cours d'une location d'un logement vide sont régies par la loi du 6 juillet 1989, qui a été profondément bouleversée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi "ALUR".



La durée du contrat est une notion primordiale tant pour le locataire que pour le bailleur.

Quand peuvent-ils respectivement donner congé ? Quel est le délai du préavis ? A quel moment peut-on considérer qu'une location est réellement finie ?

Cette fiche pratique concerne **les contrats signés ou renouvelés depuis le 8 août 2015**. Les dispositions de l'article 15 de la loi de 1989 relatives aux congés s'appliquent à tout congé délivré depuis le 8 août 2015.

1 - LA DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

2 - LE CONGE

Le locataire peut-il donner congé en cours de location ?

Le bailleur peut-il donner congé en cours de location ?

3 - LE PREAVIS

La durée du préavis

Le calcul du préavis

Les droits et obligations des parties pendant le préavis

4 - LA FIN DU CONTRAT

Le bailleur reconduit tacitement le contrat de location

Le bailleur propose le renouvellement du contrat moyennant une réévaluation du loyer

Le bailleur donne congé

5 - QUESTIONS DIVERSES

1 - LA DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

Plusieurs durées de location sont possibles (article 10 de la loi du 6 juillet 1989) :

- **contrat de six ans** minimum : il est obligatoire lorsque le bailleur est une personne morale (société immobilière, société d'assurance, mutuelle, banque, etc.),
- **contrat de trois ans** minimum : il est réservé aux bailleurs personnes physiques, qui peuvent, bien sûr, conclure également des contrats plus longs,
- **contrat de courte durée** (exception) : "Lorsqu'un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales, le contrat peut être de moins de trois ans, mais au minimum de un an" (article 11 de la loi de 1989). Les raisons et l'événement invoqués doivent être mentionnés dans le contrat : il peut s'agir d'un retour en France d'un bailleur établi à l'étranger, du mariage prochain d'un des enfants, etc. Deux mois avant le terme du contrat, le bailleur doit confirmer, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation de l'événement (et le locataire devra partir). Il peut également proposer (mais une fois seulement) le report du terme. Mais si l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat est réputé être de trois ans.

Il est nécessaire de différencier la date du contrat de la date de prise d'effet qui est la date de remise des clés. La durée du contrat commence à partir de la date de prise d'effet donc de la remise des clés au locataire par le bailleur.

2 - LE CONGE

Rappel : la loi "Macron" du 6 août 2015 a rendu applicable les dispositions de l'article 15 de la loi de 1989 à tous les contrats quelle que soit leur date de signature (antérieure ou postérieure à la loi Alur). Les congés donnés avant ou après le 8 août 2015 (date d'entrée en vigueur de la loi Macron) sont donc concernés par les dispositions qui vont suivre.

2.1 - Le locataire peut-il donner congé en cours de location ?

Oui, "**à tout moment**" (article 12 de la loi de 1989) mais dans les formes et les délais de l'article 15.

Cela signifie deux choses : que le locataire peut envoyer son congé à n'importe quel moment du contrat, mais aussi pour une date quelconque. La location pourra donc se terminer en cours de contrat et même en cours de mois. Ainsi, une location prenant effet le 1er octobre peut tout à fait prendre fin un 11 mai, si tel est le souhait du locataire et si le bailleur reçoit le congé au plus tard le 11 février.

Un congé donné de vive voix ne suffit pas. Le locataire qui a jugé bon d'avertir son bailleur verbalement n'oubliera pas, donc, de confirmer son congé par écrit.

Aucune formule particulière n'est exigée. Il suffit que le locataire fasse connaître, sans ambiguïté, son intention de quitter les lieux : "Monsieur, Je vous donne congé pour le (date) et vous prie de recevoir mes meilleures salutations? suffirait ; mais chacun adaptera la formule en fonction de son mode d'expression et des rapports qu'il entretient avec son bailleur. Retrouvez notre lettre type : "Vous décidez de quitter le logement que vous louez".

La notification. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier de justice 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 de justice ou de la remise en main propre.

2.2 - Le bailleur peut-il donner congé en cours de location ?

Le bailleur ne peut pas donner congé, sauf faute du locataire. En cours de contrat, et quelle que soit sa durée, le bailleur ne peut donner congé ni pour habiter, ni pour vendre, ni pour un autre motif étranger au locataire. Mais, si le locataire ne respecte pas ses engagements, le bailleur peut :

- **Soit faire jouer la clause résolutoire** : Cette clause, qui figure dans tous les contrats de location, prévoit qu'en cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le contrat est résilié automatiquement. Mais cette résiliation est obligatoirement précédée d'un commandement de payer délivré par huissier de justice, suivi d'un délai de deux mois au cours duquel le locataire soit paye sa dette (et le bail ne sera pas résilié), soit demande des délais de paiement au juge d'instance (et la clause résolutoire sera suspendue). La clause résolutoire peut également jouer pour défaut d'assurance, mais le locataire ne dispose alors que d'un mois à compter du commandement d'huissier pour régulariser la situation.

À noter

Image not found https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_a_noter_4.gif
La clause résolutoire dans un contrat de bail d'habitation permet, pour les motifs prévus, de mettre fin au contrat sans passer par le juge. C'est à cause de ce caractère automatique que le législateur a encadré les motifs pouvant faire l'objet de clauses résolutoires. C'est l'article 4, g) de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit les motifs pouvant être visés par une clause résolutoire.

Ainsi, toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, est réputée non écrite.

Pour plus de détails, consulter la fiche pratique "Clauses abusives : mode d'emploi".

- **Soit demander au tribunal la résiliation du contrat** : Cette procédure est obligatoire lorsque la faute reprochée au locataire est autre que le non-paiement du loyer ou des charges, ou le défaut d'assurance. C'est le juge qui apprécie alors la gravité de la faute pour décider si elle justifie la résiliation du contrat.

2.3 - Le cas du locataire protégé (article 15, III de la loi de 1989)

Le locataire lui-même

Lors du renouvellement du contrat de bail certains locataires sont protégés et ont un droit au renouvellement de leur contrat de bail auquel le bailleur ne peut s'opposer. Pour cela il faut que le locataire soit âgé de plus de **soixante-cinq ans et que ses ressources annuelles** soient inférieures à un plafond de ressources sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques (article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948). Le plafond de ressources est celui en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Attention, le locataire ne bénéficie pas de cette protection particulière si son bailleur est lui-même âgé de plus de soixante-cinq ans ou que ses ressources sont inférieures au plafond de ressources applicable à l'attribution de

logements locatifs conventionnés.

Pour plus de détails : arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif et note juridique de l'ANIL sur le sujet ([janvier 2016](#)).

Une personne à la charge du locataire

Ces dispositions sont également applicables lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité ([article 15, III, de la loi de 1989](#)).

Date de l'offre de relogement

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail en donnant congé à un locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à un certain plafond, sans lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Cette protection n'oblige donc pas le bailleur à présenter une offre de relogement en même temps qu'il lui délivre le congé. Il suffit que l'offre soit faite pendant la période de préavis. En l'espèce, la Cour de cassation envisage même qu'elle puisse être présentée le dernier jour du préavis, dans l'hypothèse de locataires ayant tardé à informer le bailleur du niveau de leurs ressources (Cass. civ. III, 28 janvier 2016, n° de pourvoi [14-26418](#)).

Proposition de relogement et bailleur physique

?Le bailleur peut être exonéré de l'obligation d'offrir un relogement au locataire évincé seulement s'il est une personne physique. En effet, une personne morale, en l'espèce une SCI familiale, ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 15 étant donné qu'elle n'a pas d'âge. Attention malgré tout aux dispositions de l'article 13 de la loi 1989 qui permettent aux SCI familiales constituées entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré d'effectuer une reprise au profit de l'un de ses associés (CA Paris, 4^e ch., RG 14/23305, 12 janvier 2016).

Proposition de relogement au conjoint du locataire décédé

Lorsque le locataire décède avant le terme du bail et que son conjoint, cotitulaire légal du bail (article 1751 du code civil), ne remplit pas les conditions d'âge ou de ressources pour bénéficier de ces dispositions, le bailleur, à compter du décès du locataire, n'est plus obligé de faire une offre de relogement avant le terme du bail pour s'opposer au renouvellement de celui-ci (Cass. civ. III, 3 mai 2012, n° de pourvoi : [11-17010](#))

2.4 - En cas de contestation

Tout litige portant sur un congé donné en application des dispositions de l'article 15 est de la compétence de la Commission départementale de conciliation (CDC) ([article 20](#) de la loi de 1989).

La saisine de la CDC se fait par lettre recommandée avec accusé de réception ou par mail et doit préciser :

- les noms et adresses du locataire et du bailleur,
- l'objet du litige,
- la copie du contrat de bail,
- tous les documents utiles pour enrichir le dossier (état des lieux, courriers, échanges mail...).

Les parties sont convoquées par courrier simple ou électronique minimum 15 jours avant la date de la séance. En cas d'absence de l'une des parties pour un motif légitime justifié, une nouvelle et dernière convocation peut être adressée.

Pour plus de détails sur la commission départementale de conciliation, voir le site [service-public.fr](#)

3 - LE PREAVIS

Le préavis est le délai que doit respecter le locataire entre le moment où il informe son bailleur de son départ et celui où il cesse d'être locataire. Pour le congé donné par le bailleur, les règles ne sont pas les mêmes.

3.1 - La durée du préavis (article 15 de la loi de 1989)

Le préavis normal : trois mois

Pour le locataire, la durée normale du préavis est **de trois mois**, mais il n'est pas obligé d'attendre la dernière limite pour envoyer son congé et il peut prévenir plus longtemps à l'avance. Le délai de préavis applicable au congé donné par le bailleur est quant à lui de six mois et doit être donné à l'échéance du bail.

Le préavis réduit : un mois

S'il désire bénéficier d'un préavis réduit, le locataire doit impérativement préciser dans son congé la situation qui justifie ce préavis au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut le préavis sera de 3 mois. Ce délai est réduit à un mois dans les cas suivants (liste exhaustive) :

- en cas d'obtention d'un premier emploi ;
- de mutation (peut-être accordé pour une mutation dans la même ville) ;
- de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- pour les bénéficiaires du RSA ;
- pour les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé ;
- pour les locataires attributaires d'un logement social ;
- pour le locataire dont l'état de santé constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- dans les zones d'encadrement des loyers (décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants).

Il n'existe pas de liste de justificatifs à fournir sauf concernant le cas de l'état de santé (certificat médical). L'ensemble de ces cas s'appliquent à tout congé délivré depuis **le 8 août 2015** (date d'entrée en vigueur de la loi Macron). En cas de colocation, il suffit que l'un des colocataires se trouve dans une des situations justifiant le préavis réduit.

Le locataire souhaitant bénéficier de ces délais réduits, doit préciser le **motif invoqué et le justifier** au moment de l'envoi de la lettre de congé (lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signification par huissier de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement). En effet, il doit exister un lien de causalité entre le motif invoqué et le congé. Le locataire qui donne congé près d'un an après la perte de son emploi ne peut bénéficier du préavis réduit (CA Paris, pôle 4, ch . 3, 28 mai 2014, n° RG : 12/00440).

Cette proximité dans le temps n'est en revanche pas exigée pour le bénéfice du RSA ou l'état de santé de la personne âgée : ces deux motifs peuvent être invoqués à tout moment.

Focus sur la perte d'emploi

A propos de la perte d'emploi, cette situation :

- ne peut concerner qu'un salarié. Le bénéfice du préavis réduit a donc été refusé à un commerçant et à un médecin qui cessaient leur activité libérale (Cass, civ III, 16 mars 1994, n° de pourvoi 92-15.816).
- doit être le fait de l'employeur, ce qui exclut la démission ou la mise en disponibilité pour convenance personnelle. Mais peu importe le motif du licenciement et le fait que les conditions de la rupture du contrat de travail aient été négociées par l'employeur.
- doit être effective : la simple éventualité d'un licenciement à la date du congé ne suffit pas ; la convocation à un entretien de licenciement, non plus, même si le licenciement est devenu effectif après l'envoi du congé.
- doit être imprévisible : l'expiration d'un contrat à durée déterminée quelques jours après la conclusion de la location ne peut être acceptée car le locataire en avait connaissance. En revanche, si à la date de la signature du bail, le CDD aurait pu être reconduit, le locataire pourrait bénéficier d'un préavis réduit.
- peut être constituée par une rupture conventionnelle (mode de rupture du contrat de travail à l'amiable) du contrat de travail (Cass, civ. III, 9 juin 2016, n° de pourvoi : 15-15175).

3.2 - Le calcul du préavis

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui régit les rapports locatifs, précise que "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" (article 15 de la loi 1989). Pour les tribunaux, la réception de la lettre recommandée s'entend de sa remise effective à son destinataire. Si celui-ci fait preuve de mauvaise volonté, il faudra recourir à l'acte d'huissier de justice.

En application des dispositions de l'article 641 du code de procédure civile, ce délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième, c'est-à-dire le même chiffre. Ainsi, un congé envoyé le 10 mars et présenté à son destinataire le 12 mars fera partir un délai de préavis qui expirera le 12 juin. À défaut de quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois : en cas de congé présenté le 31 janvier, le préavis finira le 30 avril.

3.3 - Les droits et obligations des parties pendant le préavis

Le locataire continue d'occuper le logement

Les droits et obligations restent identiques, mais se pose une nouvelle question : le locataire doit-il laisser visiter le logement pour permettre au bailleur de le relouer ? Oui, mais le bailleur ne peut abuser de ce droit en faisant visiter "les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables" (article 4 a), loi n° 89-462 du 6.7.1989). Les jours et heures de visite sont fixés d'un commun accord entre le bailleur et le locataire ; en cas de désaccord, c'est le juge des référés, saisi par le bailleur, qui les détermine.

Le locataire n'occupe plus le logement

C'est son droit, en effet. Mais la situation reste inchangée. Le logement reste sous la garde du locataire, et les dégradations qui pourraient survenir en son absence lui seraient imputées. Par exemple, il pourrait être tenu pour responsable du gel des canalisations s'il quitte le logement sans prendre de précautions pour l'éviter. Pendant toute la durée du préavis, les parties conservent leur qualité de bailleur et de locataire et tous les droits et obligations qui en découlent. Le loyer est dû jusqu'à la fin du préavis, même si le bailleur a repris possession du logement, par exemple, pour y faire des travaux d'amélioration. Les charges également, même si le locataire ne profite plus des services correspondants.

Conseil : en tant que locataire, ne pas résilier son assurance habitation avant la fin du préavis.

Mais pas plus qu'en cours de location, le locataire n'est responsable des voies de fait commises par des tiers : effraction, vandalisme, occupation par des squatters, etc. De plus, si le logement est reloué avant l'expiration du préavis, les loyers et charges ne sont plus dus (soit le locataire propose une personne à la location soit le bailleur a trouvé un autre locataire).

4 - LA FIN DU CONTRAT

Ni l'arrivée de l'échéance du contrat, ni le décès du bailleur, ni la vente du logement ne mettent fin à la location. En effet, à la fin du contrat de location, trois solutions, présentées ci-après, sont envisageables pour le bailleur.

4.1 - Le bailleur reconduit tacitement le contrat de location (article 10 de la loi de 1989)

Si le bailleur ne fait parvenir (dans les délais) ni congé ni proposition de renouvellement moyennant un nouveau loyer, et si le locataire ne donne pas congé, le contrat est tacitement reconduit aux mêmes conditions, pour un loyer identique et pour une durée au moins égale à trois ans, si le bailleur est une personne physique, six ans si c'est une personne morale.

Si le bien est gérée par un professionnel de l'immobilier, en théorie, il ne doit pas facturer de frais pour un renouvellement de bail, surtout si ce renouvellement se fait de façon tacite. L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 est assez clair : la facturation d'honoraires n'est évoquée que dans le cadre d' « une mise en location d'un logement » et « pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail ». La loi ne parle donc pas de frais pour le renouvellement du bail, mais il est possible que certaines agences immobilières aient leur propre interprétation de ce texte.

4.2 - Le bailleur propose le renouvellement du contrat moyennant une réévaluation du loyer (article 17-2 de la loi de 1989)

Dans les zones où existent des loyers de référence

Lors du renouvellement du contrat, dans le cas où le loyer (hors montant du complément de loyer) est inférieur au loyer de référence minoré, une action en réévaluation de loyer peut être engagée par le bailleur.

Le bailleur propose donc un nouveau loyer à son locataire **au moins six mois avant le terme du contrat**, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par le bailleur.

Pour éviter tout litige, le bailleur doit respecter une procédure :

- Le nouveau loyer proposé au locataire est inférieur ou égal au loyer de référence minoré (pour Paris, arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés).
- Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique (consulter le Décret n° 2015-931 du 29 juillet 2015 en Conseil d'Etat définissant les éléments constitutifs de ces références ainsi que notre fiche pratique "Mieux comprendre l'encadrement des loyers à Paris en 2015"),
- Le nombre minimal de références à fournir est de trois (six dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants),
- Si le bailleur fait une proposition de renouvellement avec réévaluation de loyer, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat,
- La notification du bailleur, à peine de nullité, doit reproduire les dispositions du I de l'article 17-2 de la loi de 1989 et mentionner le montant du loyer ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

Dans les zones où il n'existe pas de loyers de référence

Dans ce cas, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Le bailleur peut proposer au locataire, **au moins six mois avant le terme du contrat** et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi de 1989.

Pour éviter tout litige, le bailleur doit respecter une procédure :

- Le nouveau loyer doit être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables,
- Si le bailleur fait une proposition de renouvellement avec réévaluation de loyer, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat,
- La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du II de l'article 17-2 de la loi 89 et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

Appréciation souveraine des juges du fond dans l'évaluation du loyer

La Cour de cassation s'est prononcée sur les articles 17 et 19 (aujourd'hui abrogé) de la loi du 6 juillet 1989 relatifs à la fixation du loyer. Ainsi, elle a décidé que les juges du fond sont en mesure d'apprécier souverainement les éléments de faits qui leur sont soumis pour déterminer si, au regard des références du voisinage, le loyer est sous-évalué ou non. Ils n'ont pas à tenir compte de l'état intérieur du logement ni de la date d'entrée dans les lieux. (Cass. civ. III, 21 mai 2014, n°13-12120). A titre d'exemple, la Cour d'appel de Paris a jugé qu'un loyer sous-évalué de 14 % n'est pas manifestement sous-évalué (CA Paris, 21 novembre 2013, affaire n°11/12312).

Logement comparables et non similaires

La Cour d'appel de Paris a jugé que dans le cadre d'une offre de renouvellement avec proposition d'un nouveau loyer, les logements doivent être comparables et non similaires. Ce qui suppose une certaine diversité (par exemple des différences d'étage). Ainsi, lorsque le loyer pratiqué est de 18 euros par m² et qu'il ressort de l'ensemble des références que le loyer pour des logements comparables s'élève à 22 euros par m², le loyer doit être considéré comme sous-évalué (CA Paris, ch. 3, 8 octobre 2015, n° RG : 13-24706).

Et en cas de désaccord ou à défaut de réponse ?

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du bailleur saisi par le locataire **quatre mois avant le terme du contrat**, ce dernier saisit la commission départementale de conciliation (CDC) en lui transmettant notamment les éléments de référence relatifs aux loyers. Soit, aucun accord n'est trouvé devant la CDC et le juge peut alors être saisi avant le terme du contrat soit le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer. Attention, pour une augmentation de loyer sous-évalué, le juge doit obligatoirement être saisi avant l'échéance du bail et après l'expiration du délai de réponse de la CDC, à savoir 2 mois.

A noter que lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

4.3 - Le bailleur donne congé (article 15 de la loi de 1989)

Pour rappel, le délai de préavis applicable au congé donné par le bailleur est de six mois. Le congé doit obligatoirement être fondé sur l'un des trois motifs suivants :

- un congé pour reprise,
- un congé pour vente,
- un motif légitime et sérieux (notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant).

Que ce soit pour reprise ou pour vente, le bailleur devra joindre une notice d'information à destination du locataire pour lui indiquer les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation dont il dispose (arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale).

Un congé pour reprise

Lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Le bailleur reprend le logement pour l'habiter lui-même ou le faire occuper par un proche :

- son conjoint,
- son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité (PACS) 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.

Le congé doit alors indiquer, à peine de nullité, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise et le motif de la reprise. Le bailleur doit justifier du **caractère réel et sérieux** de sa décision de reprise. Le congé doit aussi mentionner, à peine de nullité, la nature du lien existant entre le bailleur et les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

Un congé pour vente

Lorsque le bailleur décide de mettre en vente le logement, il doit respecter certains délais :

- soit le terme du contrat de location en cours intervient **plus de trois ans** après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours,
- soit le terme du contrat de location en cours intervient **moins de trois ans** après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

Le congé, à peine de nullité, doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée : il vaut offre de vente au profit du locataire pendant les deux premiers mois du préavis. Le congé reproduit également (et toujours à peine de nullité) les dispositions de l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989, qui organise ce droit de préemption du locataire (sur ce point, voir les arrêts de la Cour d'appel de Bastia, du 9 mars 2016, N° de RG : [15/00234](#) et Cass. civ. III, 15 septembre 2015, n° de pourvoi : [14-16084](#)).

Trois situations s'offrent alors au bailleur :

- le locataire n'accepte pas l'offre de vente à l'expiration du délai de préavis. Il est donc déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local,
- le locataire accepte l'offre et dispose ainsi, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de **deux mois** pour la réalisation de l'acte de vente,
- le locataire accepte l'offre de vente mais subordonne son acceptation à l'obtention d'un prêt. Le délai de réalisation de la vente sera alors de 4 mois et le contrat de location sera prorogé jusqu'à l'expiration de ce délai. Au terme des **quatre mois**, si vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Congé pour motifs légitimes et sérieux

Selon les dispositions de l'article 15 de la loi de 1989, pour s'opposer au renouvellement du contrat, le bailleur peut invoquer un « motif légitime et sérieux », notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

La loi est volontairement imprécise et laisse le soin au juge, en cas de litige, d'apprécier si le motif invoqué dans le congé est suffisamment sérieux pour entraîner le départ du locataire. En cas de contestation, le juge peut d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations et déclarer non valide le congé s'il n'est pas justifié par des éléments sérieux et légitimes.

La possibilité pour le bailleur de donner congé peut être suspendue en cas d'ouverture d'une procédure d'insalubrité ou de péril (article 15, I). Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des deux procédures, à savoir l'arrêté de péril ou l'avis donné par la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.

Le congé pour motif légitime et sérieux

Lorsque le bailleur souhaite donner congé à son locataire pour cause de travaux importants d'amélioration des lieux, il est nécessaire qu'il justifie du sérieux du projet par la production d'un devis détaillé des travaux et par la preuve qu'il a la possibilité de les financer (CA Versailles, Ch 1., 14 avril 2015, n° RG : 13- 07281).

Sanction du congé frauduleux

Un congé justifié frauduleusement est sanctionné d'une amende pénale de 6 000 euros maximum pour une personne physique et de 30 000 euros maximum pour une personne morale (article 15, IV, de la loi de 1989). Son montant sera toujours proportionnel à la gravité des faits. Le locataire peut se constituer partie civile et demander la réparation de

son préjudice.

5 - QUESTIONS DIVERSES

Peut-on revenir sur un congé donné ?

Non, le congé met fin au contrat et ne peut être rétracté qu'avec l'accord exprès du bailleur. Le fait pour l'occupant de ne pas pouvoir partir à la date prévue et de rester dans les lieux avec l'accord tacite du bailleur ne lui fait pas retrouver son statut de locataire.

Quelle est la valeur du congé donné pour l'époux, le colocataire ou le concubin ?

Le congé donné met toujours fin au contrat de location, pour celui qui le donne : à l'expiration du délai de préavis, le locataire ne sera plus locataire et il n'aura plus ni droit ni obligation à ce titre.

Toutefois, le contrat se poursuit :

- pour le conjoint qui demeure dans les lieux,
- pour le ou les autres colocataires, dans le cas où le bail avait été signé à plusieurs.

Le concubin restant, même pacsé, s'il n'est pas cosignataire du contrat de location, n'a, quant à lui, aucun droit sur le logement et il devra quitter les lieux. Il bénéficiera cependant du transfert du contrat de location si son compagnon a abandonné le domicile non pas à la suite d'un congé régulier, mais de façon brusque et imprévisible (article 14 de la loi du 6 juillet 1989).

Cependant, si l'époux partant n'a plus d'obligations en tant que locataire, il conserve ses obligations d'époux. À ce titre, il reste solidairement tenu du paiement des dettes ayant pour objet l'entretien du ménage, et donc des loyers, jusqu'à l'intervention d'un jugement de divorce régulièrement publié (article 220 du code civil). Le colocataire reste également solidaire si cette solidarité est prévue dans le contrat de location ou s'il est pacsé. Dans le cas contraire, il sera définitivement libéré.

Solidarité et colocation

La solidarité du locataire sortant (et de sa caution) prend fin à la date d'effet du congé, si celui-ci a été régulièrement délivré ou si un nouveau colocataire figure au bail. A défaut la solidarité survie au contrat pendant **6 mois après la date d'effet du congé.**

Le dépôt de garantie peut-il servir à payer les derniers mois de loyer ?

Non, ce n'est pas du tout l'objet du dépôt de garantie. En effet, il sert à garantir l'exécution de ses obligations par le locataire. Il doit rester intact aussi longtemps que les comptes n'ont pas été faits entre les parties et que des frais peuvent encore être mis à la charge du locataire au titre des réparations locatives suite à l'état des lieux ou du rappel de charges, par exemple.

Quels sont les effets juridiques de la restitution des clés ?

La remise des clés libère le locataire de son obligation de payer le loyer. Cependant, elle ne doit pas se dérouler dans n'importe quelles conditions.

La restitution des clés doit se faire en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire (article 22, alinéa 3 de la loi de 1989). Ainsi, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de cette restitution.

La remise doit être faite au bailleur en personne ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir (Cass. civ. III, 18 novembre 2014, n° de pourvoi : 13-20544). Par exemple, le dépôt des clés sous le paillason ne saurait caractériser une remise des clés au bailleur !

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/logement/location-vide-duree-du-contrat-conge-preavis-fin-de-location>