



## Quelles sont les règles applicables au congé délivré par le bailleur pour une location en vide ?

### Sous quelle forme le congé doit-il être délivré ?

Il peut être délivré soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par acte d'huissier soit par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement.

En cas de pluralité de locataires, chacun d'entre eux devra recevoir le congé.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour le congé délivré par un acquéreur d'un logement occupé.

### Quel est le délai de préavis pour donner congé ?

Le propriétaire ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail, moyennant un préavis minimal de 6 mois. Il ne peut donc pas mettre fin à la location en cours de bail.

Un congé reçu par le locataire moins de 6 mois avant la fin du contrat de location est nul. Le bail est donc reconduit pour une durée minimale de trois ans

### Quel est le point de départ du préavis ?

C'est la date de signature de l'accusé de réception qui est prise en compte. Si le locataire n'a pas signé l'accusé de réception le délai de préavis n'a pas commencé à courir. Le bailleur devra alors signifier le congé par acte d'huissier à condition que le délai restant à courir soit supérieur à 6 mois. Le préavis commencera à compter du jour de la signification de l'acte.

### Quels sont les motifs pouvant justifier le congé ?

Le congé doit être motivé soit par la vente, soit par la reprise du logement, soit par un motif légitime et sérieux.

Un congé non motivé est nul.

### Qu'entend-on par motif légitime et sérieux ?

Le congé pour motif légitime et sérieux peut avoir comme cause le non-respect par le locataire de ses obligations (retards répétés de paiement du loyer, troubles de voisinage, défaut d'entretien du logement, ...). Le bailleur peut également invoquer un motif légitime et sérieux indépendant de toute faute du locataire (travaux nécessitant son départ, ...).

### Quels sont les bénéficiaires possibles du congé pour reprise ?

Le congé pour reprise du logement ne peut se réaliser qu'au profit du propriétaire, de son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé ou encore de son partenaire en cas de PACS, ses ascendants, descendants, ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ou de son partenaire. A noter que le congé pour reprise ne peut pas être délivré au profit des frères et sœurs, neveux et nièces. Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise doivent être mentionnés sur la lettre de congé. Une notice d'information doit être jointe au congé, sauf pour les logements meublés, conventionnés et HLM.

### Existe-t-il une protection particulière pour les personnes âgées?

Le locataire âgé de plus de 65 ans, et dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS, ne peut pas se voir délivrer de congé sans offre de relogement, sauf si le propriétaire est lui-même âgé de plus de 65 ans ou dispose de ressources inférieures au plafond PLUS.

### Quel est le formalisme à respecter dans le cadre du congé pour vente?

Le congé pour vente crée un droit de préemption au profit du locataire. Les principales mentions devant figurer dans un congé pour vente sont le prix, les conditions de la vente et l'objet de la vente (désignation des locaux). Le locataire est prioritaire pendant un délai de 2 mois à compter de la prise d'effet du congé délivré au locataire. En outre, le congé doit reproduire certains alinéas de l'article 15 de la loi du 6.7.89. En outre, une notice d'information doit être jointe au congé, sauf pour les logements meublés, conventionnés et HLM.

#### ADIL 87

05 55 10 89 89

28, avenue de la Libération 87000 LIMOGES

[www.adil87.org](http://www.adil87.org)      [contact@adil87.org](mailto:contact@adil87.org)



**Permanences** à Bellac, Bessines, Châteauneuf-la-Forêt, Cussac, Eymoutiers, Magnac-Laval, Saint-Léonard-de-Noblat, Saint-Junien, Saint-Yrieix-la-Perche et à la CAF