

mode d'emploi



Congé donné au locataire pour habiter le logement

Quand utiliser ce modèle ?

Vous entendez récupérer le logement que vous avez mis en location pour y habiter vous-même ou y loger l'un de vos proches. En délivrant ce congé à votre locataire, vous l'informer de votre décision.

Qui bénéficie de la reprise pour habiter ?

- ▶ Le Bailleur lui-même.
- ▶ Son conjoint, son partenaire (Pacs) ou son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé.
- ▶ Les ascendants ou les descendants du Bailleur, de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.
- ▶ Les associés d'une SCI familiale.

Condition indispensable

Le bénéficiaire de la reprise devra faire du logement repris sa résidence principale.

A qui adresser le congé ?

Le congé doit être adressé au Locataire. En cas de pluralité de locataires (co-locataires, époux mariés, concubins, ...), il faut adressé un congé à chacun des locataires.

Quand délivrer le congé ?

Il ne peut être donné qu'en fin de bail et doit être notifié au moins six mois avant le terme du bail.

Comment notifier le congé ?

Par lettre recommandée avec accusé de réception. Seule la date de signature de l'accusé de réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception atteste de la réception du congé et fait courir le délai de préavis.

S'il y a un risque que le locataire n'aille pas retirer la lettre à la Poste, une notification par huissier – en dépit du coût de l'opération (environ 160 €) - peut être plus judicieuse car le seul fait, pour l'huissier, de déposer dans la boîte aux lettres du Locataire absent un avis de passage daté l'informant qu'un congé lui a été notifié, suffit.

Locataires protégés

Le bailleur ne peut délivrer un congé lorsque son locataire est âgé de plus de soixante-dix ans et qu'il dispose de ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sauf à le reloger à proximité dans un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Mais cette protection ne joue plus si le bailleur :

- est lui-même une personne physique âgée de plus de soixante ans,
- ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Le texte à connaître

Article 15 I et III de la loi du 6 juillet 1989 :

« Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité 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 délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

[...] Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués [...].

III. – Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé ».

M.

(Nom, Prénom, Adresse du propriétaire)

M.

(Nom, Prénom, Adresse du locataire)

A, le

Lettre recommandée avec accusé de réception

M.....,

Par le présent courrier, je vous donne congé pour l'appartement situé (précisez l'adresse de l'immeuble loué) que vous occupez en vertu d'un bail que nous avons signé le (indiquez la date du bail) et ce, conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Ce congé est motivé par le fait que je désire reprendre ce logement pour en faire bénéficier (indiquez le nom du bénéficiaire - obligatoire - et son lien de parenté - facultatif).

Le présent vaut donc congé pour le , date de l'expiration de votre bail.

Dans l'attente de vos nouvelles afin que nous arrêtions une date pour dresser l'état des lieux de sortie, je vous prie d'agréer, M....., l'expression de mes salutations les meilleures.

.....

(Signature)

M. Jean PIERRE
11, rue Réaumur
75003 Paris

M. Paul RICARD
20, rue Lalande
75014 Paris

A Paris, le 21 novembre 2005

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur,

Par le présent courrier, je vous donne congé pour l'appartement situé 20 rue Lalande, à Paris (XIV) que vous occupez en vertu d'un bail que nous avons signé le 1^{er} décembre 2001 et ce, conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Ce congé est motivé par le fait que je désire reprendre ce logement pour y loger mon fils, Eric PIERRE.

Le présent vaut donc congé pour le 30 novembre 2004, date de l'expiration de votre bail.

Dans l'attente de vos nouvelles afin que nous arrêtions une date pour dresser l'état des lieux de sortie, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Jean PIERRE