



Union d'associations de
consommateurs



Bon à savoir

Lancement du site internet
RappelConso
dédié aux rappels de produits
dangereux : ce site public répertorie
et liste les produits faisant l'objet
de rappels



CTRC-FC

8 rue des Vieilles Perrières

25000 BESANÇON

Tel : 03 81 83 46 85

Mail : ctrc.fc@wanadoo.fr

NEWSLETTER DU CTRC DE FRANCHE-COMTÉ

Le 06/05/2021

Le congé donné par le bailleur

Le cadre juridique encadrant la résiliation d'un bail d'habitation par le bailleur, est souvent méconnu par le locataire et même le bailleur. Pour prévenir les litiges, voici les principales règles applicables.

Seulement envisageable au terme du bail

Contrairement au congé donné par le locataire qui peut intervenir à tout moment, le bailleur doit attendre le terme du bail. Dans un [arrêt du 26 janvier 2017](#) 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.

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.

3 motifs de résiliation

Cette liste est exhaustive, il ne peut justifier un congé par un autre motif. Le bailleur ne peut donner congé au locataire et uniquement que s'il a décidé de vendre le logement, de reprendre le logement pour y habiter ou loger un membre de sa famille ou s'il a un motif légitime et sérieux : l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant (par exemple des retards de paiement répétés du loyer, le défaut d'assurance du locataire ou une sous-location sans autorisation préalable). Le motif légitime et sérieux peut être également la démolition de l'immeuble en vue de sa reconstruction, la réalisation de travaux rendus nécessaires afin de mettre le logement en conformité avec les caractéristiques de la décence ou le non renouvellement du cautionnement.

Un préavis de 6 mois

Le bailleur doit respecter un délai de préavis de 6 mois lorsqu'il donne congé à son locataire. Ainsi, 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. À défaut, le bail sera reconduit pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 30 mai 2025.

Des conditions de forme strictes

Le congé donné par le bailleur doit respecter des conditions de formes particulièrement strictes. Elles sont listées par l'[article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#). Il doit notamment signifier le congé donné au locataire par lettre recommandée avec avis de réception, par signification d'huissier ou par remise en main propre (contre récépissé) et indiquer dans son courrier le motif de résiliation. A défaut, le congé est nul et réputé ne pas avoir été délivré.

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

Sources : <https://www.clcv.org>