

## **LE CONGÉ DANS LE BAIL D'HABITATION, APRÈS LA LOI ALUR**

### **LE CONGÉ DANS LE BAIL D'HABITATION, APRÈS LA LOI ALUR**

Le congé est l'acte qui met officiellement fin au bail ; Il doit respecter un préavis :

s'il est donné par le locataire : 3 mois ou, dans certains cas, un mois

S'il est donné par le bailleur : 6 mois au moins avant la fin du bail.

À défaut pour le bailleur de respecter ce délai minimum, le bail sera renouvelé automatiquement.

Le congé peut être donné par lettre recommandée, par acte huissier de justice, ou désormais par remise en mains propres contre récépissé..

Si la remise en mains propres ne peut se faire, la délivrance par huissier est plus sûre. Elle évite des difficultés sur le point de départ du préavis (quand la lettre recommandée n'a pas été récupérée par le locataire notamment).

Il a ainsi été jugé que " la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des Postes lors de la remise de la lettre à son destinataire "

Soit, la nécessité d' un avis de réception signé lorsque la lettre, bien que présentée, n'a pas été remise en main propre .

(Cour de cassation 3ème chambre , 14 décembre 1994 N° de pourvoi: 93-12481)

De plus, le formalisme strict prévu par la loi sera respecté car rédigé par un professionnel du droit : si votre congé n'a pas respecté les mentions obligatoires, il pourra être jugé nul, et le bail sera reconduit.

Le bailleur ne peut donner congé que pour deux motifs :

- La reprise du logement pour habiter, pour lui-même ou sa famille proche
- pour vendre

Les modifications adoptées par la loi ALUR, dans le sens d'une plus grande protection du locataire, sont notables : le juge pourra, a priori, contrôler la validité du congé.

Auparavant, la sanction des congés frauduleux n'intervenait qu'a posteriori.

Ainsi par exemple, le bailleur qui délivrait congé pour vente mais redonnait le bien en location : le locataire devait quitter les lieux en exécution du congé, et demandait ensuite condamnation à dommages intérêts.

Désormais, le contrôle s'effectue a priori : le nouvel article 15 impose déjà de rédiger le congé avec de plus grandes exigences, en détaillant son motif :

” Lorsqu’il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. ”

Mais de surcroît, il institue le contrôle a priori du juge :

” En cas de contestation, le juge peut, même d’office, vérifier la réalité du motif du congé “, et “ déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n’apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. ”

La différence est de taille : avant ces nouvelles dispositions, à l’échéance du congé, si le locataire ne quittait pas les lieux, le bailleur délivrait assignation pour faire valider le congé et demander l’expulsion.

À moins d’une irrégularité, ou du non-respect des délais, l’expulsion était prononcée, à charge ensuite pour le locataire de saisir le juge s’il établissait que le congé était frauduleux.

La nécessité pour le locataire de quitter les lieux à l’issue du congé apparaît désormais moins impérieuse : il pourra toujours prétendre que le motif de la reprise n’est pas réel et sérieux.

Ainsi, après délivrance d’un congé au motif de reprise pour habiter au profit du fils du bailleur, le locataire pourrait demander la nullité du congé : il pourrait prétendre que le fils, bénéficiaire désigné de la reprise, est déjà convenablement logé ailleurs.

La jurisprudence sera amenée à définir le contour de ce motif légitime et sérieux, et l’étendue de la preuve qui pèse sur le bailleur.