

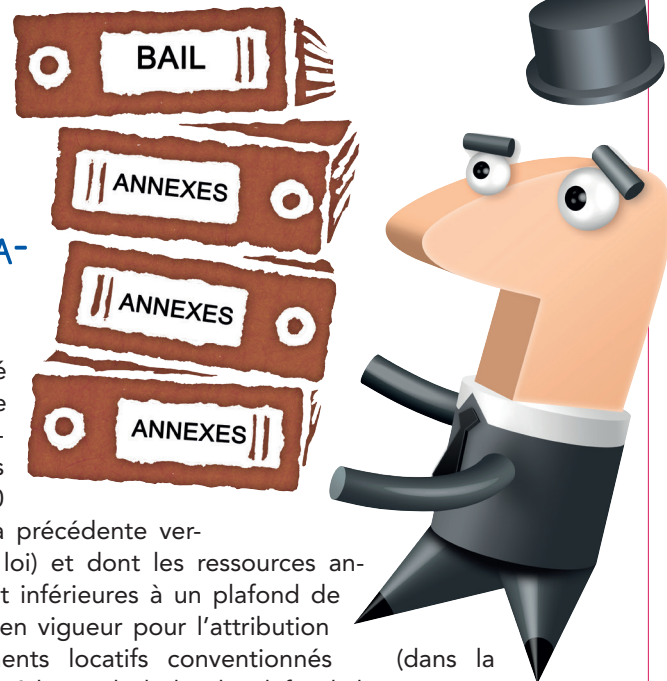
CONGÉ POUR REPRISE ET CONGÉ POUR VENDRE : Une nouvelle obligation : la notice d'information

La loi ALUR du 24 mars 2014, et la loi MACRON, du 6 août 2015 ont modifié et complété l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cet article 15 traite des congés et de leurs conditions de validité.

RAPPELONS AU PRÉALABLE LES PRINCIPALES MODIFICATIONS apportées par les deux textes précités :

- Le congé délivré par le bailleur pour reprise doit désormais indiquer la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise.
- Le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.
- En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues par la loi. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.
- Lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition du bien, le congé pour reprise donné par le bailleur pour le terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.
- En cas de congé pour vente, lorsque le terme du contrat 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 bail en cours, mais quand le terme du bail en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du bail en cours.
- Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.
- Le congé peut désormais être remis en mains propres contre récépissé ou émargement, mais aussi, comme auparavant, par lettre recommandée avec AR ou signifié par acte d'huissier.
- Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat de location en donnant congé à l'égard de tout lo-

- cataire âgé de plus de soixante-cinq ans (contre 70 ans dans la précédente version de la loi) et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (dans la version précédente de la loi, le plafond de ressources était fixé à 1,5 fois le montant annuel du SMIC) sans qu'un logement correspondant à ses besoins et ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13bis de la loi du 1er septembre 1948. Cette disposition est également applicable 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 ci-avant. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans (contre 60 ans dans la précédente version de la loi), ou si ses ressources sont inférieures au plafond de ressources mentionné ci-avant.
- Enfin, le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par une décision de reprendre ou vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6000 euros pour une personne physique et à 30 000 euros pour une personne morale. Le montant est proportionné à la gravité des faits et le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et en demande de réparation du préjudice.



Nous ne pouvons que constater que ces modifications impactent la liberté du bailleur. L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 énonce que les dispositions du titre premier de cette loi sont d'ordre public, ainsi que par extension, son titre I bis ●●●

Fiche pratique

●●● consacré aux locations meublées et il s'agit d'un ordre public de protection. L'un des axes principaux de cette loi étant d'assurer une stabilité suffisante du locataire s'agissant de sa résidence principale et, de fait, la protection du domicile familial.

Les dispositions de cette loi sont suffisamment fournies et détaillées. Fallait-il, dans ces conditions, fournir un supplément d'information en imposant l'annexion, au congé délivré d'une notice d'information de plusieurs pages destinée au locataire ? On peut considérer qu'elle est utile au locataire car elle s'inscrit dans la philosophie protectrice de la loi, qu'elle apporte, dans sa rédaction, des explications plus détaillées qui sont de nature à éviter toute confusion et, au-delà, toute source de conflit inutile.

LE CONTENU DE CETTE NOTICE a été fixé par arrêté du 13 décembre 2017, publié au J.O. le 20 décembre 2017 (NOR : TERL1711455A).

Elle ne concerne que les congés pour reprise et pour vente des logements loués non meublés qui constituent la résidence principale du locataire (loi du 6 juillet 1989). Ne sont pas concernés les logements loués meublés, les logements de fonction, les logements occupés par des travailleurs saisonniers, les logements faisant l'objet d'une convention avec l'ANAH.

Elle doit être obligatoirement annexée à tous les congés délivrés pour reprise ou pour vente, s'agissant d'une disposition d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989. Le non-respect de cette disposition serait donc susceptible d'entraîner l'invalidation du congé, avec toutes les conséquences préjudiciables qu'en subirait le bailleur, lequel pourrait rechercher la responsabilité de son mandataire éventuel (agent immobilier, administrateur de biens).

Sur un plan pratique, il est conseillé de faire un « copier/coller » de l'arrêté. Cet arrêté est accessible à tous, via, entre autres, le site « legifrance.gouv.fr ».

Néanmoins, il nous paraît important de commenter certaines parties de son contenu, voire de s'en étonner parfois... Il est notamment précisé ou rappelé :

- Que s'il est délivré par un mandataire (agence immobilière, administrateur de bien ou notaire), le congé doit mentionner le nom ou la dénomination du bailleur (1-2).
- Que le congé doit être adressé à tous les signataires du bail et délivré aux deux époux, même si le bail n'est signé que par un seul. Il en va de même pour les partenaires pacsés (1-3).
- Que dans le cas du congé délivré par lettre recommandée avec AR, le délai de préavis court à compter du jour de la réception du courrier par le locataire, c'est à dire du jour où le locataire a le congé entre les mains (1-4).
- Que le délai de préavis étant exprimé en mois (6 mois) il convient d'être précis dans son calcul et l'arrêté fourni, à ce titre, plusieurs exemples (1-4).
- Qu'en cas de locataires « protégés » les conditions de prise en compte de l'âge et des ressources sont précisées (1-6-1 à 1-6-3).
- En cas de congé pour reprise, il est détaillé tous les bénéficiaires possibles...sauf le bailleur lui-même ? Il s'agit sans doute d'un oubli, mais cela pourrait peut-être interpeler le locataire... (2-1-2).
- Il est fourni un exemple utile lorsque le congé est délivré par un nouvel acquéreur en cours de bail (2-1-4).
- Dans le cas du congé pour vente, l'arrêté précise, en cas d'acquisition en cours de bail que le congé sera reporté au terme du bail renouvelé si ce terme intervient moins de deux ans après l'acquisition...alors que la loi fixe ce délai à trois ans. Il s'agit, là aussi, vraisemblablement d'une « coquille », l'arrêté ne pouvant modifier la loi. Toutefois, l'exemple fourni « colle » bien aux dispositions de la loi (2-2-2).
- Il est rappelé utilement que le congé ne doit porter que sur les locaux loués, c'est à dire uniquement ceux figurant sur le bail (2-2-3).
- Enfin, une très large partie de cet arrêté est consacré aux éventuels litiges consécutifs aux congés et fourni un guidage détaillé des différentes démarches à entreprendre pour aboutir à un règlement, en privilégiant toutes les possibilités de conciliation avant d'engager une procédure judiciaire. Il précise également une liste des différents organismes et associations membres de la Commission Nationale de Concertation.

Fiche pratique rédigée par Bernard CHARLUET - Consultant-Formateur