



Comment récupérer un logement loué ?

Pour récupérer son bien immobilier, un propriétaire doit légalement donner congé à son locataire. Trois congés existent : celui pour reprise, pour vente ou pour motifs sérieux et légitimes.

1) Le congé pour reprise

Le congé pour reprise permet de stopper le bail à la date de fin et de récupérer le logement pour y habiter ou le louer à un proche (conjoint, parents, enfants, beaux-enfants...). Le propriétaire doit prévenir son locataire six mois avant la date butoir pour un logement vide et trois mois pour un logement meublé. Si le délai n'est pas respecté, le bail sera tacitement reconduit et le propriétaire sera contraint d'attendre la prochaine échéance.

De plus, le courrier doit clairement indiquer le motif du congé, l'identité du nouveau bénéficiaire ainsi que le lien de parenté entre le propriétaire et ce dernier. Il faut également joindre la « [notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire](#) ».

En cas d'achat d'un bien loué, il y a deux cas de figure :

- **La fin du bail arrive moins de 2 ans après l'acquisition**

Le bail prendra fin deux ans après la date de signature de l'acte authentique et même si le bail arrive à échéance avant. Par exemple, si le bail se termine un an et demi après l'achat, il sera prolongé encore six mois pour respecter la période de deux ans.

- **La fin du bail arrive plus de 2 ans après l'acquisition**

Le bail prendra fin à la date d'échéance prévue si le propriétaire a bien envoyé sa demande de congé dans les délais.

Le congé pour vente

Tout comme la première démarche, le congé pour vente doit s'effectuer trois ou six mois avant l'échéance et avec des renseignements précis. Le courrier fait office d'offre de vente au locataire et doit mentionner le motif du congé, le prix du bien, la description du logement et de ses annexes sans oublier les 5 premiers alinéas du II de [l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989](#) ainsi que la « [notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire](#) ».

L'occupant a un droit de préemption s'il souhaite faire une proposition d'achat. En cas d'accord, la signature chez le notaire se réalisera dans les deux mois qui suivent ou dans les quatre mois si le locataire a besoin d'un crédit immobilier. Dans le cas contraire, il devra quitter les lieux à la fin du préavis.

En cas d'achat d'un logement occupé :

- **Si la fin du bail arrive moins de 3 ans après l'acquisition**

Le propriétaire peut donner congé au locataire à la date d'achèvement du premier renouvellement du bail en cours. Par exemple, si le bail s'achève deux ans et demi après l'acquisition par le propriétaire, il devra le renouveler un fois que qui portera le congé pour vente cinq ans et demi après l'acquisition (2,5 ans + 3 ans de renouvellement de bail)

- **La fin du bail arrive plus de 3 ans après l'acquisition**

Le bail se terminera à la date fixée si le propriétaire a bien respecté le préavis pour envoyer son congé pour vente.

Le congé pour motifs « sérieux et légitimes »

Il est généralement utilisé quand le locataire ne respecte pas ses devoirs. Par exemple, en cas de troubles dans l'immeuble, d'impayés ou de retards répétés, de sous-location sans autorisation ou encore de dégradations. Par ailleurs, si le logement est régi par la loi de 1948, le propriétaire peut aussi employer ce congé pour réaliser des travaux importants, mais à condition de proposer une solution de relogement. Dans tous les cas, le locataire peut contester et le dossier ira en justice.

Quels sont les recours en cas de refus du locataire de quitter les lieux ?

Même si le propriétaire a respecté la procédure de congé, il ne peut pas expulser lui-même un locataire qui refuse de partir. En effet, il doit saisir le tribunal d'instance auquel est rattaché son logement. L'accompagnement d'un avocat n'est pas obligatoire, mais conseillé pour gagner du temps et éviter les erreurs.

Si la justice valide le congé, elle statue l'expulsion de l'occupant. Il risque des pénalités supplémentaires en cas de loyers impayés et pour les dommages causés. Le propriétaire doit avoir recours à un huissier pour convoquer le locataire au tribunal. Même si l'expulsion est prononcée, le juge peut accorder un délai d'un an maximum au locataire pour qu'il puisse se reloger. La décision doit être notifiée auprès de ce dernier par un huissier. Celui-ci a entre 15 jours et 1 mois pour faire appel. Passé ce délai, l'huissier remet un commandement de quitter les lieux dans les 2 mois qui suivent. Si l'occupant ne le respecte pas, l'huissier adresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion en demandant l'aide du préfet. Les forces de l'ordre devront intervenir physiquement.

L'essentiel à retenir :

- Le propriétaire a trois options pour déposer légalement sa demande de congé :
 - Courrier recommandé avec accusé de réception.
 - Acte de commissaire de justice.
 - Lettre remise en main propre contre signature.
- Le délai de préavis est de six mois pour un bien vide et de trois mois pour un bien meublé.
- Si le bail indique plusieurs locataires, chacun d'entre eux devra recevoir le courrier de demande de congé.
- Le locataire peut contester la demande de congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Une erreur de procédure ou un délai de préavis non respecté peut empêcher la réquisition du bien. La justice peut déclarer la demande non valide.
- Certains locataires sont protégés, notamment s'ils ont plus de 65 ans ou s'ils ont en charge des personnes de plus de 65 ans et/ou des revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond. Dans ce cas, le propriétaire doit obligatoirement proposer une solution de relogement à proximité et en cohérence avec les besoins de l'occupant.
- Cas particulier d'un logement régi par la loi de 1948 : le propriétaire ne peut pas utiliser un congé de reprise si le locataire a plus de 70 ans et des ressources ne dépassant pas 31 449,60 euros (soit 1,5 fois le montant annuel du Smic brut) et si le repreneur a moins de 65 ans.