

Le non renouvellement du bail pour motif légitime et sérieux

Description

S'il est souvent question de « motif légitime et sérieux » de [non renouvellement du bail](#), les cas concrets ne sont pas précisés clairement par la Loi et sont donc variés.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Le propriétaire d'un bien immobilier faisant l'objet d'un bail commercial ou d'habitation est en droit de refuser que la location par le preneur à bail actuel se poursuive. Pour ce faire, il doit faire une [lettre de résiliation de bail](#) pour motif légitime et sérieux en respectant certaines règles.

La loi n'explique pas plus en détails les termes de « légitime et sérieux ». En cas de contestation par le locataire, ce qui est possible dès réception de la lettre de congé, c'est à un juge de trancher.

Ainsi, c'est le juge du tribunal d'instance dont dépend le logement loué qui décide en fonction des éléments qui lui sont apportés si le motif invoqué par le propriétaire pour rompre le bail est bien qualifiable de légitime et sérieux.

Parmi les motifs qui entrent dans cette catégorie, on trouve par exemple les [résiliations de baux pour troubles de voisinage](#), la sous-location interdite, ou encore des retards répétés et avérés du paiement du loyer.

Notez aussi que le propriétaire d'un logement qui est conventionné APL ou Anah n'est en mesure de donner congé que pour un motif qui peut être prouvé comme l'[expulsion bail commercial](#).

Les motifs dit “légitimes et sérieux”

[L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 débute en énonçant

la règle d'usage : « 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 ».

Le motif légitime et sérieux de [non renouvellement du bail de location](#) ou de tout autre type de bail, ne sous-entend pas nécessairement une faute de la part du locataire mais peut également provenir du propriétaire. Dans les faits, la jurisprudence établie par les juges démontre que l'on peut distinguer 2 grands types de motifs légitimes et sérieux qui peuvent amener le propriétaire à donner congé à son locataire : les motifs imputables au locataire et ceux imputables au bailleur.

Les motifs imputables au locataire

Envers le locataire, qui n'aurait pas respecté toutes ses obligations. Si cette situation est fréquente, elle se matérialise dans la réalité par des faits très différents dont voici quelques exemples courants.

Des retards dans le paiement du loyer

Parmi les motifs légitimes et sérieux qui sont imputables au locataire, on retrouve fréquemment le signalement d'un congé visant à sanctionner des retards avérés et répétés dans le paiement du loyer. A la signature d'un bail, la date de règlement du loyer est convenue entre le propriétaire et son locataire, ainsi ne pas respecter ces délais est un manquement aux obligations du contrat.

Un défaut de paiement du loyer

Dans certaines situations, c'est le paiement dans son intégralité qui n'est pas effectué, ni à la date prévue, ni plus tard. Il va de soi que cela constitue un manquement capital des obligations du locataire et que cela justifie un congé.

Usage non-paisible et troubles du voisinage

Les troubles du voisinage avérés font partie des motifs légitimes et sérieux récurrents qui justifient un congé donné par le bailleur. Le « non usage paisible des lieux loués » est défini par le tapage pouvant être nocturne au travers de fêtes nocturnes répétitives à fort volume sonore en dépit des plaintes des voisins, mais également diurne. Si une plainte est déposée pour tapage ou trouble du voisinage, le motif est en général

légitime et sérieux.

Un défaut d'assurance

L'assurance est obligatoire pour tous les logements. Une attestation d'assurance doit être remise au propriétaire à l'entrée dans les lieux mais parfois aussi chaque année. Lorsque même après une mise en demeure, le locataire n'est toujours pas en mesure de fournir cette attestation, un congé peut lui être donné pour défaut d'assurance. Il s'agit d'un autre motif légitime et sérieux.

Le non-respect de la destination prévue des lieux

Un lieu est loué par le propriétaire à un locataire dans un but d'usage précis. Le juge considère donc comme motif légitime et sérieux un non-respect de cette destination. Une clause d'habitation bourgeoise se trouve parfois dans le contrat, si elle n'est pas respectée, alors le contrat n'est pas correctement honoré.

Les autres motifs légitimes et sérieux

Parmi les autres motifs légitimes et sérieux parfois invoqués sont la sous-location du logement sans autorisation écrite explicite de la part du propriétaire, la transformation des lieux toujours sans autorisation, ainsi que le refus du locataire à la réalisation de travaux nécessaires.

Les motifs non imputables au locataire

Plus rares, certains motifs légitimes et sérieux peuvent aussi être invoqués par le bailleur pour donner congé à son locataire, sans qu'il en soit responsable. C'est également la jurisprudence qui donne des informations sur les cas que l'on peut citer comme motifs légitimes sérieux, à défaut de liste exhaustive fournie par la Loi.

La résiliation du bail pour travaux

Si une démolition, une rénovation ou une réhabilitation des lieux actuellement loué est envisagée par le propriétaire, et que ces travaux exigent le départ de la personne qui loue les lieux, alors le congé peut être valable même si ces travaux ne sont pas indispensables. Il suffit pour cela que le bailleur fournisse la preuve de son intention de réaliser ces travaux pour donner congé au locataire.

Expropriation pour cause d'utilité du bien

Un congé peut aussi être donné en raison d'une expropriation ayant une cause d'utilité publique du bien. Dans ce cas de figure, le motif n'est imputable ni au locataire, ni au propriétaire, mais à un facteur extérieur au contrat de bail. Le congé est alors imposé au locataire par le bailleur qui n'a d'autre choix.

Les autres motifs légitimes et sérieux non imputables au locataire

Le non-renouvellement du cautionnement ou la démolition du bien immobilier en vue de sa reconstruction sont d'autres motifs légitimes et sérieux qui ne sont pas imputables au locataire.

Comment se déroule la résiliation du bail en cas de motif légitime et sérieux ?

Quelles informations doivent accompagner la demande de congé pour motif légitime et sérieux ?

Comme expliqué plus haut, le congé doit exposer et justifier un motif légitime et sérieux lors d'une demande de congé. Le locataire est toujours en droit de contester cette demande en raison de l'ambiguïté de la Loi, ce qui confère au juge du tribunal d'instance la charge de prendre la décision.

Lors de la demande de congé, le propriétaire doit également annexer toute pièce pouvant justifier le motif invoqué : les plaintes et/ou condamnations du locataire pour trouble du voisinage, les mises en demeure de payer le loyer, ou encore la preuve que le bien a été sous-loué sans autorisation.

Quand doit-on donner congé pour motif légitime et sérieux ?

Le congé pour motif légitime et sérieux ne peut être donné qu'à échéance du bail et ne peut pas, sauf cas exceptionnels justifiant l'expulsion du locataire, imposer à ce dernier de quitter les lieux plus tôt. La demande de congé doit être envoyée avec un délai de préavis de six mois sans quoi elle n'est pas valable légalement.

Exceptionnellement, si le locataire manque de façon avérée à ses obligations en cours de bail, le propriétaire est en droit de demander la résiliation du bail en justice ou de s'appuyer sur une clause résolutoire spécifique si elle est inscrite dans le contrat de bail afin de pouvoir mettre fin à celui-ci avant son échéance.

A noter: il est possible de bénéficier d'un [préavis réduit pour un bail d'habitation](#) dans certains cas.