

Récupérer son logement avant fin du bail (propriétaire)

## Description

Le propriétaire ne peut pas récupérer son logement avant la fin du [contrat de bail](#). Il peut seulement le faire au terme en délivrant un congé à son locataire, et seulement dans certains cas. Toutefois, pour que le congé soit valable, le propriétaire doit respecter un certain nombre de conditions. Ces conditions varient selon que le logement soit vide ou meublé et que le locataire soit une [personne protégée](#) ou non.

Enfin, contrairement au propriétaire, le locataire peut librement et à tout moment donner son congé.

**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 !

[Donner un congé à son locataire : demander un devis gratuit](#)

## Le propriétaire peut-il récupérer son logement avant la fin du bail ?

Légalement, 3 motifs permettent au propriétaire de délivrer un congé au locataire afin de récupérer son bien, mais le congé délivré ne prendra effet que 6 mois avant le terme du bail pour un logement vide et 3 mois pour un logement meublé :

- Le congé pour reprise du logement;
- Le congé pour vente du bien;
- Le congé pour motif légitime et sérieux.

### Le congé pour reprise : le propriétaire souhaite habiter le logement ou y loger un parent proche

Le propriétaire peut donner congé à son locataire pour faire du logement sa **résidence principale** ou pour y **loger un membre de sa famille** qui en fera, lui aussi, sa résidence principale.

**Attention:** La reprise du logement par le propriétaire lui-même ou pour ses proches afin d'en faire une résidence secondaire est impossible.

Les parents proches pour lesquels le propriétaire peut récupérer son logement en donnant congé à son locataire sont les suivants :

- L'époux(se);
- Le/la concubin(e) depuis au moins 1 an à la date du congé;
- Le/la partenaire de PACS;
- Un ascendant/descendant ou celui de son époux(se), concubin(e) ou partenaire de PACS

Dans le cas d'une reprise pour le propriétaire ou une des personnes susvisées, la [lettre de congé](#) délivrée par le bailleur doit comprendre les informations suivantes:

- Le motif du congé;
- Le nom et l'adresse de la personne bénéficiant de la reprise;
- Le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise;
- La justification du caractère réel et sérieux de la reprise.

Cette lettre est adressée au preneur. Il est annexé la [notice relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire](#).

**A noter:** le délai de préavis ne court qu'à compter du jour de la réception effective de la lettre recommandée avec accusé de réception, du jour où l'huissier dépose la lettre de congé au locataire ou du jour où le propriétaire lui-même remet en main propre la lettre de congé au locataire.

## **Le congé pour motif légitime et sérieux**

En fin de bail ou avant son échéance, le propriétaire peut légalement donner congé à son locataire **lorsqu'il invoque un motif légitime et sérieux**.

Ces motifs peuvent être multiples. Les principaux manquements du locataire pouvant justifier le congé donné par le bailleur sont les suivants :

- Un retard dans le paiement du loyer (de manière répétée);
- Le locataire n'entretient pas le logement de manière adéquate: ce manque d'entretien met le bien en péril ou l'a fortement détérioré;
- Il cause des troubles de voisinage;
- Le locataire a sous-loué le bien sans accord préalable du propriétaire;
- Il envisage de réaliser des travaux d'ampleur dans le logement.

Face à une telle résiliation, la lettre de congé doit mentionner expressément le motif légitime et sérieux qui entraîne la fin du bail du locataire.

En cas de **faute du locataire**, le propriétaire peut décider de ne pas présenter de justification légitime particulière pour récupérer son logement en résiliant le contrat de bail.

C'est notamment le cas lorsque le manquement du locataire est **suffisamment grave** (dans ce cas, le préavis de 6 mois n'est pas nécessaire).

## Le congé pour vente du logement

Que le contrat arrive à son terme ou non, le bien peut être mis en vente par le propriétaire.

Lorsque le logement est vide, **le congé pour vendre vaut offre de vente au locataire**. En effet, le preneur bénéficie d'un [droit de préemption](#) sur le logement sous certaines conditions. Il sera donc **prioritaire pour acheter le bien**.

La lettre de congé doit contenir les informations suivantes :

- Le motif du congé;
- Le prix et les conditions de vente du logement loué et de ses éventuelles annexes louées;
- Une description précise du logement et de ses éventuelles annexes louées ;
- Les 5 premiers alinéas du [II de l'article 15 de la loi du 6 Juillet 1989](#), indiquant les conditions de l'offre de vente au locataire.

**Attention** : La lettre de congé doit toujours être accompagnée de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

L'offre de vente faite au locataire est valable durant les **2 premiers mois du préavis**. Le locataire a donc le choix de:

1. **L'accepter** en informant le propriétaire par LRAR et en indiquant s'il va avoir recours ou non à un prêt immobilier.
2. **La refuser** en adressant son refus au propriétaire, en ne répondant pas à l'offre dans les 2 premiers mois du préavis ou en émettant une contre-proposition.

**A noter:** Si le locataire quitte le logement durant le préavis, il n'est pas obligé de payer le loyer et les charges jusqu'à la date de fin du bail. Il doit payer uniquement jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

## Comment le propriétaire peut-il délivrer un congé pour récupérer son logement avant la fin du bail ?

Légalement, un bailleur ne peut pas récupérer son logement avant la fin du bail. En effet, et conformément à [l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989](#), seul le locataire peut résilier le contrat de bail à tout moment sans avoir à attendre la date d'échéance normale du bail.

En effet, le bail d'habitation est un contrat qui lie **le propriétaire d'un bien immobilier en qualité de bailleur et son locataire**. Le bailleur met à disposition son bien immobilier, pour une [durée minimale](#), en contrepartie du **versement d'un loyer**.

Ce contrat définit explicitement toutes les **modalités de location** du logement concerné. Il est rédigé par le propriétaire puis approuvé par le locataire. Ainsi, le propriétaire ne peut pas récupérer son bien du jour au lendemain sans motif valable.

**A noter:** Si votre propriétaire vous informe de son intention de récupérer son logement, il est impératif de consciencieusement vérifier le bail.

Le propriétaire ne peut pas récupérer son logement, avant la fin du bail, comme il l'entend. Il peut le faire seulement dans les **3 situations** mentionnées en amont dans l'article: la vente, la reprise ainsi que le motif légitime et sérieux.

Le propriétaire doit s'assurer du respect **d'une durée légale de préavis**. En effet, le propriétaire dispose d'une certaine durée pour notifier le congé:

- **Au moins 6 mois** avant la date de fin du bail pour un **logement est vide**;
- **Au moins 3 mois** avant la date de fin du bail **meublé**.

**Attention** : le bailleur doit ainsi respecter un délai de préavis de 6 ou 3 mois selon que le logement soit vide ou meublé ainsi lorsqu'il délivre un congé au locataire à tout moment, ce congé prendra néanmoins effet qu'au terme du préavis applicable et donc à l'échéance du bail.

Le bailleur dispose de différentes possibilités afin de notifier le congé à son locataire. Il peut le faire par:

- Lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Acte huissier ;
- Remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Une fois la lettre de congé envoyée, le locataire devra quitter les lieux au plus tard à la date de fin du bail, **après la durée du préavis**.

**Zoom** : Pour que la lettre de congé soit valable, elle doit impérativement contenir certaines informations et répondre à un formalisme précis. Afin d'éviter toute erreur, LegalPlace vous propose un [modèle de lettre de congé](#) ! Pour cela, il vous suffit de répondre à un questionnaire en quelques minutes.

## Le propriétaire peut-il récupérer le logement loué à un locataire protégé avant la fin du bail ?

Certains locataires font l'objet d'une protection particulière. En effet, **selon son âge et ses ressources**, le locataire peut être protégé contre le congé donné par le propriétaire.

Le locataire est protégé lorsqu'il est âgé de **plus de 65 ans** et que ses **ressources sont inférieures aux plafonds** définis à la date de la notification de congé.

Ainsi, le renouvellement du bail est automatique sauf lorsque le propriétaire remplit au moins une des conditions suivantes:

- Est lui-même **âgé de plus de 65 ans** à la date de fin de bail ;
- Dispose de **ressources inférieures** aux mêmes plafonds maximum ;
- Propose un **relogement au locataire**: dans ce cas, le logement proposé doit correspondre aux besoins du locataire et être situé dans le même secteur

géographique.

Cette règle, issue de l'**article 15, III de la loi du 6 juillet 1989**, a pour but de protéger les personnes âgées et limiter les abus de la part des bailleurs.

Visant également à prévenir les expulsions de locataires âgés en difficulté pour retrouver un nouveau logement, cette règle s'applique aussi lorsque le locataire **héberge une personne de plus de 65 ans** qui vit à sa charge.

En effet, la [personne âgée dispose de certaines protections](#) en matière de résiliation de bail.

## Comment le locataire peut-il contester le congé donné par le bailleur ?

Dans les **8 cas suivants**, le locataire peut contester le congé donné par son bailleur:

- Au moins un des éléments obligatoires ne figure pas dans la lettre;
- Ce n'est pas le propriétaire ou son représentant qui a délivré le congé;
- La lettre n'est pas destinée à tous les locataires ;
- Le congé est envoyée par lettre simple ;
- Le propriétaire n'a pas respecté son délai de préavis;
- Le congé est à destination d'un locataire protégé ;
- Le locataire ignore que le propriétaire a proposé son bien à la vente à un prix plus avantageux ;
- Le congé pour vente est frauduleux.

Il est possible pour le locataire de contester un congé en suivant les **3 étapes** suivantes:

1. Envoyer une **lettre recommandée avec accusé de réception** au propriétaire en expliquant les faits;
2. Si le propriétaire n'y fait pas droit, le locataire peut gratuitement saisir la **commission départementale de conciliation**;
3. En cas de désaccord persistant, le locataire doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire du ressort du lieu de situation du logement.

## Quelles sont les clauses de résiliation de plein droit du bail ?

Selon la présence de certaines clause dans le contrat bail, certaines situations peuvent entraîner une résiliation de plein droit à savoir :

- La résiliation du bail d'habitation pour défaut de paiement : la clause permettant une telle résiliation ne prendra toutefois effet qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois suivant un commandement de payer ([Cass. Civ. 3ème, 2 février 2010, n°08-21.457](#)) ;
- La résiliation du bail pour défaut d'assurance : là aussi, la clause ne prendra effet qu'un mois après un commandement de payer infructueux ;
- La résiliation du bail d'habitation pour trouble du voisinage : face à une telle clause le bail ne peut être résilié qu'après des troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

**Bon à savoir :** outre toutes les situations citées dans l'article, chacune des parties demeure libre de saisir le juge afin que soit prononcé la résiliation du bail pour cause d'inexécution contractuelle.

## FAQ

### Le propriétaire peut-il exiger de récupérer son logement avant la fin du bail ?

Le propriétaire ne peut pas exiger du locataire qu'il libère le logement avant la fin du bail. Il peut simplement donner son congé en respectant le préavis légal. En revanche, le locataire ayant reçu le congé peut décider de quitter les lieux avant la date de fin du contrat de bail.

### Quel est le préavis à respecter pour donner congé à son locataire ?

Lorsqu'il s'agit d'une location vide, le propriétaire doit respecter un préavis de 6 mois avant l'échéance du contrat de bail, les week-ends et jours fériés étant compris dans

le calcul de ce délai. Cependant, ce délai est de 3 mois lorsqu'il s'agit d'un logement meublé.

## **Dans quels cas la résiliation du contrat de bail est-elle possible ?**

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dès lors qu'il respecte les conditions légales de forme et le préavis imposé. Le propriétaire quant à lui ne peut résilier le contrat qu'en cas de manquements suffisamment graves. Il peut notamment s'agir d'une faute liée au non paiement du loyer ou à des retards avérés et répétés de paiement, ou encore à des troubles de voisinage.