

# Comment récupérer un logement loué à titre de résidence principale ?



Crédits photos : Freepik

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

## Le congé pour reprise

Le congé pour reprise permet de stopper le renouvellement automatique du bail à son échéance afin de récupérer le logement pour y habiter ou y loger un proche (conjoint, parents, enfants, beaux-enfants...). Le propriétaire doit prévenir son locataire six mois avant la date butoir pour un logement loué 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 de congé faisant suite à l'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, les conditions de vente, 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 acquérir le logement. 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 si le propriétaire est un particulier)

- **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.

A noter : si le propriétaire trouve un acquéreur pour le logement à un prix moins élevé que celui proposé au locataire dans le congé qu'il lui a adressé, il doit proposer à nouveau la vente du bien au locataire, même s'il a quitté les lieux. Le locataire devra alors se positionner dans un délai d'un mois s'il souhaite acheter le logement.

Il ne pourra pas vendre le bien, s'il n'a pas au préalable fait cette démarche.

## **1) 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 et conséquents, de sous-location sans autorisation ou encore de dégradations.

Il n'est pas nécessairement lié à une faute du locataire. Il peut par exemple être lié au projet du propriétaire de restructurer complètement l'immeuble dont dépend le logement.

Dans tous les cas, le locataire peut contester et le dossier ira en justice.

## **2) 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 juge des contentieux de la protection 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 le Tribunal valide le congé, il statue sur l'expulsion de l'occupant. 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 au locataire pour qu'il puisse se reloger. La décision, pour être efficace, doit être signifiée auprès de ce dernier par un huissier. Celui-ci pourra faire appel de cette décision.

S'ouvre ensuite une procédure et des délais spécifiques pour obtenir le départ du locataire s'il ne part pas volontairement (demande d'assistance des forces de l'ordre pour expulser physiquement le locataire, respect de la trêve hivernale en matière d'expulsion...)

---

### **L'essentiel à retenir :**

- Le propriétaire a trois options pour déposer légalement sa demande de congé :
  - Courrier recommandé avec accusé de réception (qui doit être réceptionné par le locataire pour être valable).
  - Acte d'huissier 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 de même que leur conjoint ou partenaire pacsé, même s'il n'est pas indiqué dans le bail, à partir du moment où le propriétaire a connaissance de son existence.
- Le locataire peut contester la demande de congé. Une erreur de procédure ou un délai de préavis non respecté peut invalider le congé donné. 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 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. Cette protection ne s'applique pas si le propriétaire a lui-même plus de 65 ans ou des revenus modestes.