



Convention Anah : le propriétaire peut-il donner congé au locataire ?

Vérfié le 09 mai 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Cela dépend notamment de la convention que vous avez signée avec l' Anah :

Convention à loyer très social

Pendant toute la durée de la convention, vous ne pouvez pas donner son préavis (*congé*) au locataire.

Mais vous pouvez demander à tout moment au juge de résilier le bail lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations.

C'est notamment le cas lorsque le locataire est à plusieurs reprises en retard pour payer le loyer, lorsqu'il n'entretient pas le logement, ou lorsqu'il cause des troubles de voisinage.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal dont dépend le logement.

Convention à loyer social

Pendant toute la durée de la convention, vous ne pouvez pas donner son préavis (*congé*) au locataire.

Mais vous pouvez demander à tout moment au juge de résilier le bail, lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations.

C'est notamment le cas lorsque le locataire est à plusieurs reprises en retard pour payer le loyer, lorsqu'il n'entretient pas le logement, ou lorsqu'il cause des troubles de voisinage.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal dont dépend le logement.

Convention à loyer intermédiaire

Pendant la durée de la convention, vous ne pouvez mettre fin au bail que pour un motif *légitime et sérieux*. C'est notamment le cas lorsque le locataire est à plusieurs reprises en retard pour payer le loyer, lorsqu'il n'entretient pas le logement, ou lorsqu'il cause des troubles de voisinage.

Pour mettre fin au bail, vous pouvez :

- Soit demander à tout moment au juge de résilier le bail.
Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal dont dépend le logement.
- Soit donner son préavis (congé) au locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) pour la date d'échéance du bail

Dans ce dernier cas, la notification du congé (préavis) doit respecter plusieurs règles :

- Elle doit mentionner le motif qui entraîne le non renouvellement du bail
- Elle doit parvenir à chacun des titulaires du bail au moins 6 mois avant la date d'échéance du bail
- Elle doit soit lui être envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception, soit lui être adressée par acte d'huissier, soit lui être remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Pour éviter tout éventuel contentieux, il est conseillé d'utiliser le courrier recommandé ou l'acte d'huissier.

Textes de loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L321-3 à L321-7 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176373/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176373/)
Durée du bail
- Code de la construction et de l'habitation : articles L321-8 à L321-12 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176374/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176374/)
- Code de la construction et de l'habitation : articles D321-23 à D321-30-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006189241/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006189241/)
- Code de la construction et de l'habitation : articles D321-31 à D321-36 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006189242/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006189242/)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 40 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834701/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834701/)
Logement à loyer social ou très social (article 40 III)
- Code de la construction et de l'habitation : articles L183-1 à L183-13 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041570595/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041570595/)
Logement à loyer social ou très social : article L183-1, 4°
- Code de procédure civile : article 667 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025191479/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025191479/)
Notification du congé

