



Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur)

Vérfié le 03 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Covid 19 : prolongation du délai de préavis du congé donné par le propriétaire
29 mai 2020

[L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644&dateTexte=20200529) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644&dateTexte=20200529>) prévoit que le congé qui devait être délivré au locataire durant la période allant du 12 mars au 23 juin 2020 inclus peut être délivré jusqu'au 23 août 2020 inclus. Par exemple : si la date de fin du bail est le 31 octobre 2020 et le délai de préavis de 6 mois, alors le congé devait parvenir au locataire au plus tard le 30 avril. À cause de l'état d'urgence sanitaire, le propriétaire n'a pas pu donner congé à compter du 12 mars. Il a alors droit de faire parvenir le congé au locataire jusqu'au 23 août 2020 inclus. Si le locataire reçoit le congé le 19 août 2020, le délai du préavis de 6 mois court à partir de cette date. Le locataire devra libérer les lieux au plus tard le 19 février 2021.

Logement vide

Le propriétaire peut donner congé (son préavis) au locataire pour vendre le logement, ou pour le reprendre (pour y habiter ou pour loger un proche), ou pour un motif *légitime et sérieux* (notamment en cas de faute du locataire). Il doit respecter des conditions de forme et de délais. Généralement, le propriétaire doit donner congé pour la fin du bail. Il existe des *locataires protégés*, à qui le propriétaire peut donner congé sous certaines conditions.

Le bail d'un logement conventionné Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31044>) et le bail d'un logement social (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559>) font l'objet de règles spécifiques.

Congé pour vendre

De quoi s'agit-il ?

Le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il veut vendre le logement.

Le congé pour vendre vaut offre de vente au locataire. Le locataire peut se porter acheteur du logement et bénéficie d'un *droit de préemption* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R37977>), sous certaines conditions.

➔ **À savoir** : le propriétaire peut **vendre le logement pendant que le locataire l'occupe** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001>), sans l'en informer et sans lui donner congé.

A quelle date peut-il récupérer le logement ?

Cas général

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail.

Le propriétaire a acheté le logement déjà occupé par un locataire

La fin du bail en cours intervient moins de 3 ans après l'achat

La date d'achat est le jour de la signature de *l'acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Le propriétaire peut donner congé pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail en cours.

Exemple :

Si le propriétaire a acheté le logement le 1^{er} mars 2015 et que le bail prend fin le 31 mai 2017, il peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin de la 1^{re} reconduction qui a lieu le 31 mai 2020.

La fin du bail en cours intervient plus de 3 ans après l'achat

La date d'achat est le jour de la signature de *l'acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail.

Contenu de la lettre de congé

Le propriétaire doit donner congé au locataire au moyen d'une *lettre de congé*.

La lettre de congé doit :

- indiquer le motif du congé (pour vendre),
- indiquer le prix et les conditions de vente du logement loué et de ses éventuelles annexes louées (parking, ...),
- décrire précisément le logement et ses éventuelles annexes louées (mais il n'est pas obligatoire d'indiquer la superficie du logement),
- contenir les 5 premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?>

[idArticle=LEGIARTI000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108)), qui indiquent les conditions de l'offre de vente au locataire,

- être accompagnée de la [notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000036236427#JORFARTI000036236664) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000036236427#JORFARTI000036236664>)

A qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

- Si un seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.
- Si un seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception,
- soit par acte d'huissier,

Elle peut aussi être remise en main propre contre émargement ou récépissé.

 **À noter** : pour éviter d'éventuelles difficultés, il est recommandé de recourir à un huissier. Cette démarche est toutefois payante.

Délais de préavis

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date de fin du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou reconduction du bail, dans certains cas).

Si la lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Envoi de la lettre de congé par courrier recommandé avec accusé de réception

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un huissier, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Lettre de congé signifiée par l'huissier


Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

 **À savoir** : l'huissier [facture son intervention \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973) au propriétaire.

Lettre de congé remise en main propre contre récépissé ou émargement

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Calcul du délai de préavis

 **Rappel** : pour que le congé soit valable, il faut que le locataire ait reçu la lettre de congé au moins 6 mois avant la date de fin du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail, dans certains cas).

Par exemple, si la date de fin du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 mars.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois : si la date de fin du bail est le 31 août, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le délai de préavis s'achève un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Locataire protégé

Le locataire peut, selon son âge et ses ressources, être protégé lorsque le propriétaire veut lui donner congé.

Selon les cas, le propriétaire ne peut pas lui donner congé ou peut lui donner congé, sous certaines conditions.

Le locataire a moins de 65 ans à la date de fin du bail

Le locataire est protégé :

- s'il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **et** si le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux montants suivants :

Plafonds des ressources 2018 à respecter en 2020

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<u>Jeune couple</u> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
 - **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures au même montant maximum
 - **ou** s'il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et située à proximité.
- Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.
- Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.
- Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Le locataire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Le locataire est protégé si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux montants suivants :

Plafonds des ressources 2018 à respecter en 2020

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <u>ville limitrophe</u>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<u>Jeune couple</u> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
 - **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures aux mêmes montants maximum
 - **ou** s'il propose au locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités et située à proximité.
- Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les

arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Offre de vente au locataire

Le congé pour vendre vaut offre de vente au locataire. Le locataire peut se porter acheteur du logement.

➡ **À savoir** : le propriétaire peut aussi **vendre en cours de bail le logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001>) sans en informer le locataire et sans lui donner congé.

Droit de préemption du locataire

Le locataire bénéficie d'un **droit de préemption** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R37977>). Il est prioritaire sur les autres acheteurs pour acheter le logement.

S'il y a plusieurs locataires, chacun bénéficie d'un droit de préemption.

Mais le droit de préemption du locataire ne s'applique pas lorsque :

- un proche parent jusqu'au 3^e degré inclus (neveu ou nièce, oncle ou tante, enfant, petits-enfants, grand-parent, arrière-grand-parent) du propriétaire se porte acheteur du logement
- et à la condition qu'il habite le logement au moins 2 ans après la date de fin du préavis

Acceptation de l'offre de vente

L'offre de vente au locataire est valable pendant les 2 premiers mois du préavis.

Si le locataire accepte la vente, il doit :

- en informer le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les 2 premiers mois du préavis légal du propriétaire,
- indiquer s'il va demander un prêt immobilier, si c'est le cas.

Si le locataire accepte l'offre de vente du logement dans le délai fixé, toute éventuelle promesse de vente signée par le bailleur et un autre acquéreur est nulle.

À partir de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, le locataire a un délai de 2 mois pour signer l'acte de vente. Si le locataire demande un prêt immobilier, le délai accordé pour signer l'acte de vente est de 4 mois.

Le délai de préavis est prolongé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de réalisation de la vente.

Refus de l'offre de vente

Il y a refus de l'offre de vente par le locataire :

- s'il adresse un refus au propriétaire
- ou s'il ne répond pas au propriétaire dans les 2 premiers mois du préavis
- ou s'il émet une contre-proposition que le propriétaire refuse.

En conséquence, le locataire devra quitter les lieux au plus tard le dernier jour du préavis.

Il peut cependant quitter les lieux quand il le souhaite pendant la durée du préavis, il n'est alors obligé de payer le loyer et les charges que jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

Contestation du congé

Le congé peut être contesté pour le locataire, qu'il soit ou non encore dans le logement.

Il peut notamment l'être pour l'une des raisons suivantes :

- La lettre de congé ne contient pas au moins une des informations obligatoires. Par exemple, le motif du congé n'est pas indiqué.
- Le congé n'a pas été délivré par le propriétaire ou son représentant (agent immobilier)
- La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à un seul des 2 époux)
- La lettre de congé a été envoyée par lettre simple
- Le délai de préavis est inférieur à 6 mois
- Le congé a été délivré à un locataire protégé
- Le propriétaire n'a pas informé le locataire de sa proposition de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux
- Le propriétaire a délivré un **congé pour vendre frauduleux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362>)

Pour cela, le locataire doit adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire ou le propriétaire peut saisir la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) (démarche facultative et gratuite).

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le **juge des contentieux de la protection** du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Congé pour reprise (pour habiter le logement)

De quoi s'agit-il ?

Le propriétaire peut donner congé à son locataire :

- pour faire du logement sa résidence principale
- ou pour y loger un parent proche, qui en fera sa résidence principale.

Les personnes suivantes sont considérées comme étant un parent proche du propriétaire :

- son époux,
- ou son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé
- ou son partenaire de Pacs enregistré à la date du congé
- ou un *ascendant* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs
- ou un *descendant* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs.

À quelle date peut-il récupérer le logement ?

Cas général

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date.

Le propriétaire a acheté le logement déjà occupé par un locataire

La fin du bail en cours intervient moins de 2 ans après l'achat

La date d'achat est le jour de la signature de *l'acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour la fin du bail en cours, mais le congé ne pourra s'appliquer que 2 ans après la date d'achat.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard 2 ans après l'achat du logement par le propriétaire.

Exemple :

Si le propriétaire a acheté le logement le 1^{er} mars 2018 et que le bail prend fin le 31 mai 2019, il peut donner congé au locataire pour le 31 mai 2019, mais le congé ne pourra s'appliquer que 2 ans après la date d'achat. Le locataire aura donc jusqu'au 1^{er} mars 2020 pour quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire.

La fin du bail en cours intervient plus de 2 ans après l'achat

La date d'achat est le jour de la signature de *l'acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>).


Le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard la date de fin du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date.

Contenu de la lettre de congé

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser :

- Le motif du congé (reprendre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches)
- Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise
- Le lien de parenté entre le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise
- Une indication justifiant le caractère réel et sérieux de la reprise

La lettre de congé doit être accompagnée de la *notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire*  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000036236427#JORFARTI000036236675>).

A qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :


- Si un seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.
- Si un seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception

- soit par acte d'huissier
- soit être remise en main propre contre émargement ou récépissé

 **À noter :** pour éviter d'éventuelles difficultés, il est recommandé de recourir à un huissier. Cette démarche est toutefois payante.

Délais de préavis

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date de fin du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou reconduction du bail, dans certains cas).

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Envoi de la lettre de congé par courrier recommandé avec accusé de réception

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un huissier, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Lettre de congé signifiée par l'huissier


Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

 **À savoir :** l'huissier facture son intervention (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973>) au propriétaire.

Lettre de congé remise en main propre contre récépissé ou émargement

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Calcul du délai de préavis

 **Rappel :** pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé au moins 6 mois avant la date de fin du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail, dans certains cas).

Par exemple, si la date de fin du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 mars.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois : si la date de fin du bail est le 31 août, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le délai de préavis s'achève un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Locataire protégé

Le locataire peut, selon son âge et ses ressources, être protégé lorsque le propriétaire veut lui donner congé.

Selon les cas, le propriétaire :

- ne peut pas lui donner congé
- ou peut lui donner congé, sous certaines conditions

Le locataire a moins de 65 ans à la date de fin du bail

Le locataire est protégé :

- s'il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **et** si le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures au même montant maximum
- **ou** s'il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et située à proximité.

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Le locataire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Le locataire est protégé si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures aux mêmes montants maximum
- **ou** s'il propose au locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités et située à proximité.
Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.
Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.
Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Contestation du congé

Le congé peut être contesté pour le locataire, qu'il soit ou non dans le logement.

Il peut notamment l'être pour l'une des raisons suivantes :

- La lettre de congé ne contient pas au moins l'une des informations obligatoires. Par exemple, le motif du congé n'est pas indiqué.
- La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à un seul des 2 époux)
- La lettre de congé a été envoyée par lettre simple

- Le délai de préavis est inférieur à 6 mois
- Le congé a été délivré à un *locataire protégé*
- Le propriétaire un délivré un congé pour reprise frauduleux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362>)

Pour cela, le locataire doit adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire ou le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) (démarche facultative et gratuite).

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Congé pour motif légitime et sérieux

De quoi s'agit-il ?

Le propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au locataire pour *motif légitime et sérieux*.


C'est notamment le cas lorsque le locataire ne remplit pas une de ses obligations. Par exemple, si le locataire cause des nuisances de voisinage ou s'il paie son loyer avec des retards répétés.

Mais la loi n'a pas défini précisément ce qu'il faut entendre par motif *légitime et sérieux*. Si le locataire conteste le congé devant le juge, le propriétaire devra apporter la preuve du bien-fondé du congé délivré.

A quelle date peut-il récupérer le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date.

 **Rappel** : en cas de faute du locataire, le propriétaire peut décider de résilier le bail, sous certaines conditions. La résiliation peut alors avoir lieu en cours de bail.

Contenu de la lettre de congé

Le propriétaire doit faire parvenir au locataire une lettre de congé indiquant le motif qui entraîne le non-renouvellement du bail.

A qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

- Si un seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.
- Si un seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- soit par acte d'huissier
- soit être remise en main propre contre émargement ou récépissé

 **À noter** : pour éviter d'éventuelles difficultés, il est recommandé de recourir à un huissier. Cette démarche est toutefois payante.

Délais de préavis

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date de fin du bail.

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Envoi de la lettre de congé par courrier recommandé avec accusé de réception

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un huissier, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Lettre de congé signifiée par l'huissier


Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

 **À savoir :** l'huissier facture son intervention (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973>) au propriétaire.

Lettre de congé remise en main propre contre récépissé ou émargement

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Calcul du délai de préavis

 **Rappel :** pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoit la lettre de congé au moins 6 mois avant la date de fin du bail.

Par exemple, si la date de fin du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 mars.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois : si la date de fin du bail est le 31 août, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le délai de préavis s'achève un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 6 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 mars, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars et le congé prendra effet le 20 septembre.

Locataire protégé

Le locataire peut, selon son âge et ses ressources, être protégé lorsque le propriétaire veut lui donner congé.

Selon les cas, le propriétaire :

- ne peut pas lui donner congé
- ou peut lui donner congé, sous certaines conditions

Le locataire a moins de 65 ans à la date de fin du bail

Le locataire est protégé :

- s'il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **et** si le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures au même montant maximum
- **ou** s'il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et située à proximité.

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Le locataire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Le locataire est protégé si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures aux mêmes montants maximum
- **ou** s'il propose au locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités et située à proximité.
Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.
Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.
Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Contestation du motif du congé

Le locataire peut contester le bien-fondé du congé qui lui a été délivré pour motif légitime et sérieux.

Pour cela, le locataire doit adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire ou le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) (démarche facultative et gratuite).

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Logement meublé

Le propriétaire peut donner congé (son préavis) au locataire pour vendre le logement, ou pour le reprendre (pour y habiter ou pour y loger un proche), ou pour un motif *légitime et sérieux* (notamment en cas de faute du locataire). Il doit respecter des conditions de formes et de délai (préavis). Le propriétaire ne peut donner congé que pour la fin du bail. Il existe des *locataires protégés*, à qui le propriétaire peut donner congé sous certaines conditions.

Le **bail mobilité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>) fait l'objet de règles spécifiques.

Congé pour vendre

Le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il veut vendre le logement.

Pour cela, le propriétaire doit :

- donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail
- indiquer dans la lettre de congé le motif du congé (pour vendre)

 **À savoir** : le locataire ne bénéficie pas d'un *droit de préemption* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R37977>) pour acheter le logement.

A quelle date peut-il récupérer le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date.

A qui adresser la lettre de congé ?

 **Rappel** : le propriétaire doit donner congé au locataire pour la date de fin du bail et indiquer dans la lettre de congé le motif du congé.

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

- Si un seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.
- Si un seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- soit par acte d'huissier
- soit être remise en main propre contre émargement ou récépissé

 **À noter** : pour éviter d'éventuelles difficultés, il est recommandé de recourir à un huissier. Cette démarche est toutefois payante.

Délais de préavis

Le congé délivré par le propriétaire ne peut prendre effet qu'à la fin du bail.

Pour être valable, la lettre de congé doit être **reçue par le locataire au moins 3 mois avant** la fin du bail.

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Envoi de la lettre de congé par courrier recommandé avec accusé de réception

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un huissier, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Lettre de congé signifiée par l'huissier


Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

 **À savoir :** l'huissier facture son intervention (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973>) au propriétaire.

Lettre de congé remise en main propre contre récépissé ou émargement

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Calcul du délai de préavis

 **Rappel :** pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoit la lettre de congé au moins 3 mois avant la date de fin du bail.

Par exemple, si la date de fin du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 juin.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois : si la date de fin du bail est le 31 mai, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le délai de préavis s'achève un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Locataire protégé

Le locataire peut, selon son âge et ses ressources, être protégé lorsque le propriétaire veut lui donner congé.

Selon les cas, le propriétaire :

- ne peut pas lui donner congé
- ou peut lui donner congé, sous certaines conditions

Le locataire a moins de 65 ans à la date de fin du bail

Le locataire est protégé :

- s'il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **et** si le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures au même montant maximum
- **ou** s'il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et située à proximité.

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Le locataire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Le locataire est protégé si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures aux mêmes montants maximum
- **ou** s'il propose au locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités et située à proximité.
Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.
Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.
Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Contestation du congé

Le congé peut être contesté pour le locataire.

Il peut notamment l'être pour l'une des raisons suivantes :

- La lettre de congé ne contient pas le motif du congé.
- La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à un seul des 2 époux)
- La lettre de congé a été envoyée par lettre simple

- Le délai de préavis est inférieur à 3 mois
- Le congé a été délivré à un *locataire protégé*
- Le propriétaire un délivré un congé pour vendre frauduleux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362>)

Pour cela, le locataire doit adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire ou le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) (démarche facultative et gratuite).

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Congé pour reprise (pour habiter le logement)

De quoi s'agit-il ?

Le propriétaire peut donner congé à son locataire pour habiter le logement ou pour y loger un parent proche.

Les personnes suivantes sont considérées comme étant un parent proche du propriétaire :

- son époux,
- ou son concubin depuis au moins 1 an à la date du congé,
- ou son partenaire de Pacs enregistré à la date du congé
- ou un ascendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs
- ou un descendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>) ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs.

A quelle date peut-il récupérer le logement ?

Le propriétaire doit donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date.

Contenu de la lettre de congé

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser :

- Le motif du congé (reprenre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches)
- Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise
- Le lien de parenté entre le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise
- Une indication justifiant le caractère réel et sérieux de la reprise

A qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

- Si un seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.
- Si un seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- soit par acte d'huissier
- soit être remise en main propre contre émargement ou récépissé

 **À noter** : pour éviter d'éventuelles difficultés, il est recommandé de recourir à un huissier. Cette démarche est toutefois payante.

Délais de préavis

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 3 mois avant** la date de fin du bail.

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Envoi de la lettre de congé par courrier recommandé avec accusé de réception

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un huissier, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Lettre de congé signifiée par l'huissier


Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

 **À savoir :** l'huissier facture son intervention (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973>) au propriétaire.

Lettre de congé remise en main propre contre récépissé ou émargement

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Calcul du délai de préavis

 **Rappel :** pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoit la lettre de congé au moins 3 mois avant la date de fin du bail.

Par exemple, si la date de fin du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 juin.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois : si la date de fin du bail est le 31 mai, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le délai de préavis s'achève un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Locataire protégé

Le locataire peut, selon son âge et ses ressources, être protégé lorsque le propriétaire veut lui donner congé.

Selon les cas, le propriétaire :

- ne peut pas lui donner congé
- ou peut lui donner congé, sous certaines conditions

Le locataire a moins de 65 ans à la date de fin du bail

Le locataire est protégé :

- s'il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **et** si le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures au même montant maximum
- **ou** s'il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et située à proximité.

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Le locataire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Le locataire est protégé si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures aux mêmes montants maximum
- **ou** s'il propose au locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités et située à proximité.
Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.
Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.
Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Contestation du congé

Le congé peut être contesté pour le locataire.

Il peut notamment l'être pour l'une des raisons suivantes :

- La lettre de congé ne contient pas au moins l'une des informations obligatoires. Par exemple, le motif du congé n'est pas indiqué.
- La lettre de congé n'a pas été adressée à l'ensemble des locataires (par exemple : le congé n'a été adressé qu'à un seul des 2 époux)
- La lettre de congé a été envoyée par lettre simple

- Le délai de préavis est inférieur à 3 mois
- Le congé a été délivré à un *locataire protégé*
- Le propriétaire un délivré un congé pour reprise frauduleux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362>)

Pour cela, le locataire doit adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire ou le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) (démarche facultative et gratuite).

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Congé pour motif légitime et sérieux

De quoi s'agit-il ?

Le propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au locataire pour *motif légitime et sérieux*. C'est notamment le cas lorsque le locataire ne remplit pas une de ses obligations. Par exemple, si le locataire cause des nuisances de voisinage ou s'il paie son loyer avec des retards répétés.

▲ Attention : la loi n'a pas défini précisément ce qu'il faut entendre par motif *légitime et sérieux*. Si le locataire conteste le congé devant le juge, le propriétaire devra apporter la preuve du bien-fondé du congé délivré.

Pour cela, le propriétaire doit :

- donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du bail.
- faire parvenir au locataire une lettre de congé indiquant le motif qui entraîne le non-renouvellement du bail

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à la date de fin du bail.

A qui adresser la lettre de congé ?

Le propriétaire doit adresser la lettre de congé à tous les signataires du bail.

Cas particuliers :

- Si un seul des époux est signataire du bail, mais que le propriétaire a été informé du mariage, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 époux.
- Si un seul des partenaires de Pacs a signé le bail, mais que les 2 partenaires ont demandé conjointement que le nom de chacun figure au bail, alors le propriétaire doit adresser la lettre de congé aux 2 partenaires de Pacs.

Comment envoyer la lettre de congé ?

La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- soit par acte d'huissier
- soit être remise en main propre contre émargement ou récépissé

 **À noter** : pour éviter d'éventuelles difficultés, il est recommandé de recourir à un huissier. Cette démarche est toutefois payante.

Délais de préavis

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 3 mois avant** la date de fin du bail.

Si la **lettre de congé parvient au locataire en retard, le congé n'est pas valable**

Selon le moyen qu'utilise le propriétaire pour faire parvenir la lettre de congé, il est plus ou moins facilement de prévoir le jour où le locataire l'aura :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Envoi de la lettre de congé par courrier recommandé avec accusé de réception

Le délai de préavis court à partir du jour de la réception **effective** du courrier recommandé avec accusé de réception.

Si le courrier n'a pas été remis au locataire qui était absent et qu'il a été renvoyé au propriétaire, le délai de préavis ne peut pas commencer à courir. Il en est de même si le locataire ne va pas chercher le courrier laissé à sa disposition au bureau de Poste.

Pour éviter ces difficultés, le propriétaire peut envoyer le courrier à l'avance pour se laisser le temps de recourir à un huissier, si besoin.

En effet, si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Lettre de congé signifiée par l'huissier


Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose ou remet la lettre de congé au locataire.

 **À savoir** : l'huissier facture son intervention (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973>) au propriétaire.

Lettre de congé remise en main propre contre récépissé ou émargement

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement.

Calcul du délai de préavis

 **Rappel** : pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoit la lettre de congé au moins 3 mois avant la date de fin du bail.

Par exemple, si la date de fin du bail est le 20 septembre, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 20 juin.

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour du mois : si la date de fin du bail est le 31 mai, alors le locataire doit avoir la lettre de congé au plus tard le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le délai de préavis s'achève un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de 3 mois, il est quand même valable, mais il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Exemple :

Si la date de fin du bail est le 20 septembre, mais que le locataire reçoit la lettre de congé le 3 juin, le congé est valable, mais le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 juin et le congé prendra effet le 20 septembre.

Locataire protégé

Le locataire peut, selon son âge et ses ressources, être protégé lorsque le propriétaire veut lui donner congé.

Selon les cas, le propriétaire :

- ne peut pas lui donner congé
- ou peut lui donner congé, sous certaines conditions

Le locataire a moins de 65 ans à la date de fin du bail

Le locataire est protégé :

- s'il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **et** si le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures au même montant maximum
- **ou** s'il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et située à proximité.

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Le locataire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Le locataire est protégé si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux montants suivants :

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf :

- si le propriétaire a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
- **ou** s'il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures aux mêmes montants maximum
- **ou** s'il propose au locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités et située à proximité.
Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.
Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.
Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Contestation du motif du congé

Le locataire peut contester le bien-fondé du congé qui lui a été délivré pour motif légitime et sérieux.

Pour cela, le locataire doit adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire ou le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) (démarche facultative et gratuite).

Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Logement régi par la loi de 1948

Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficie l'occupant d'un logement régi par la loi de 1948 ne s'applique pas lorsque le propriétaire veut reprendre le logement pour y habiter ou pour y réaliser certains travaux. Le propriétaire peut donner congé sous réserve de respecter la procédure (contenu de la lettre de congé, délais de préavis).

Congé pour reprise (pour habiter)

Bénéficiaire de la reprise

Le propriétaire peut donner congé lorsqu'il souhaite reprendre le logement à condition d'en faire : sa résidence principale ou celle :

- sa résidence principale
- ou celle de son époux, ou celle de ses *ascendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou *descendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>), ou celle des ascendants ou descendants de son époux

Occupant protégé

Toutefois, le droit de reprise ne peut pas être exercé par le propriétaire :

- lorsque l'occupant est âgé de plus de 70 ans et dispose de ressources annuelles inférieures à 27 709,50 € (c'est-à-dire 1,5 fois le montant annuel du Smic brut)
- et que le bénéficiaire de la reprise est âgé de moins de 65 ans

Dans tous les autres cas, le droit de la reprise s'applique, quels que soient l'âge et les ressources de l'occupant.

Congé, délais de préavis et offre de relogement

Le propriétaire qui donne congé a l'obligation de proposer une solution de relogement conforme aux besoins (personnels, familiaux professionnels) et aux possibilités (revenus) de l'occupant.

Par exception, l'obligation de proposer une solution de relogement ne s'applique pas au propriétaire :

- qui possède le logement à reprendre depuis plus de 10 ans (voire depuis plus de 4 ans)
- qui est privé du logement qu'il occupe

Cas général : obligation d'une offre de relogement

Le propriétaire qui donne congé a l'obligation de proposer une solution de relogement conforme aux besoins (personnels, familiaux professionnels) et aux possibilités (revenus) de l'occupant.

Le logement proposé peut être :

- soit le logement occupé par le propriétaire au moment de la reprise
- soit un autre logement lui appartenant
- soit un logement appartenant à un tiers

Le congé doit être fait par acte d'huissier et indiquer :

- Nom et adresse du propriétaire du logement proposé
- Adresse du logement proposé
- Nombre de pièces habitables
- Degré de confort
- Prix du loyer
- Délai de 3 mois à l'expiration duquel le propriétaire veut reprendre le logement et pendant lequel l'occupant peut prendre possession du logement proposé
- Identité du bénéficiaire de la reprise, ainsi que sa situation de famille et sa profession

L'occupant peut accepter la proposition en donnant son accord écrit dans le mois qui suit. S'il fait part de son refus par écrit dans ce délai ou s'il ne se prononce pas dans ce délai, le propriétaire doit l'assigner devant le juge des contentieux de la protection pour obtenir la reprise du logement et la désignation d'un expert.

Exception : propriétaire depuis plus de 10 ans du logement à reprendre

L'obligation de proposer une solution de relogement ne s'applique pas au propriétaire :

- qui a obtenu le logement (par achat, donation, héritage, ...) il y a plus de 10 ans
- ou qui a obtenu le logement (par achat, donation, héritage, ...) il y a plus de 4 ans, à la condition qu'il puisse justifier auprès du juge qu'il a acquis le logement en vue de l'habiter

Le congé doit être délivré par acte d'huissier à l'occupant au moins 6 mois à l'avance. Il doit :

- indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu de l'article 19 de la loi du 1^{er} septembre 1948
- préciser la date et le mode d'acquisition du logement
- mentionner le nom et l'adresse du propriétaire qui loge actuellement le bénéficiaire de la reprise, ainsi que l'emplacement et le nombre de pièces du logement occupé par ce dernier

Exception : propriétaire évincé du logement qu'il occupe

Cette obligation ne s'applique pas non plus au propriétaire :

- qui est évincé d'un logement qu'il loue à un propriétaire qui exerce lui-même un droit de reprise
- ou qui est évincé d'un logement qui fait l'objet d'une expropriation ou d'une mesure d'interdiction d'habiter dans les lieux pour cause de péril ou d'insalubrité
- ou qui ne bénéficie plus de son logement de fonction pour des raisons indépendantes de sa volonté (départ à la retraite, ...)

Toutefois, le bénéficiaire de la reprise est tenu de mettre à disposition de l'occupant, si possible le logement qu'il occupait jusque-là (par exemple : logement dont il était locataire ou propriétaire).

Le congé doit être délivré par acte d'huissier à l'occupant au moins 6 mois à l'avance. Il doit :

- Indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu de l'article 20 de la loi du 1^{er} septembre 1948
- Préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire
- Indiquer le mode et la date d'acquisition de l'immeuble
- Fournir toutes indications permettant à l'occupant de vérifier le bien-fondé de la demande

Congé pour travaux

Le propriétaire peut donner congé au locataire du logement lorsqu'il souhaite y faire certains travaux. L'occupant des lieux devra alors quitter le logement au plus tard à la fin du délais de préavis.

Pour cela, le propriétaire doit :

- adresser à l'occupant une lettre de congé
- et proposer à l'occupant une solution de relogement

Travaux concernés

Le propriétaire peut reprendre le logement lorsqu'il souhaite y effectuer certains travaux.

Il s'agit :

- soit de travaux qui consistent en la démolition de l'immeuble pour en construire un autre d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolé.
Le propriétaire doit obtenir une autorisation préalable du ministre chargé de la construction ou de son délégué
- soit de travaux de surélévation ou d'addition de construction pour augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant.
Le propriétaire doit obtenir une autorisation préalable du ministre chargé de la construction ou de son délégué
- soit la construction de bâtiments sur cours, jardins ou terrains nus.

Les travaux doivent commencer dans un délai de 3 mois après le départ du dernier occupant de l'immeuble.

Solution de relogement

Le propriétaire doit proposer à l'occupant une solution de relogement conforme aux besoins personnels (et professionnels si nécessaire) et à ses possibilités (revenus). Le logement doit en outre être situé :

- Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.
- Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.
- Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Si la solution de relogement fournie par le propriétaire n'est pas conforme à ces caractéristiques, l'occupant a droit, après la fin des travaux :

- de réintégrer un des logements de l'immeuble
- et de s'y maintenir aux mêmes conditions que précédemment

Pour cela, dès la fin des travaux, le propriétaire doit :

- mettre en demeure l'occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, de lui faire savoir s'il veut réintégrer l'immeuble.
- indiquer à l'occupant qu'il doit lui répondre dans un délai d'un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Lettre de congé et délais de préavis

La lettre de congé doit parvenir à l'occupant par acte d'huissier.

Elle doit :

- indiquer le motif du congé
- contenir le texte de [l'article 13](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006463031&cidTexte=JORFTEXT000000879802) et de [l'article 13 bis](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459184&cidTexte=JORFTEXT000000879802) de la loi 48-360 du 1^{er} septembre 1948

Le propriétaire doit donner un préavis de 6 mois à chacun des occupants pour vider les lieux.

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Logement vide
- Arrêté du 13 décembre 2017 sur la notice d'information relative aux obligations du bailleur et voies de recours et d'indemnisation du locataire [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664>)
Logement vide : notice d'information en cas de congé pour vendre ou habiter
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-8 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779191&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779191&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Logement meublé (bail signé depuis le 27 mars 2014)
- Code de la construction et de l'habitation : article L632-1 (en vigueur jusqu'au 26 mars 2014) [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020466041&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020466041&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id>)
Logement meublé (bail signé avant le 27 mars 2014)
- Code de la construction et de l'habitation : articles L632-1 à L632-3 (en vigueur depuis le 27 mars 2014) [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006159113&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006159113&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Logement meublé (bail signé avant le 27 mars 2014) : locataire protégé
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068038) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068038>)
Logement "loi 1948" : congé pour travaux (articles 11 à 15), congé pour reprise (articles 18 à 25)

Pour en savoir plus

- Location vide : durée du contrat, congé, préavis, fin de location [✉](https://www.inc-conso.fr/content/location-vide-duree-du-contrat-conge-preavis-fin-de-location) (<https://www.inc-conso.fr/content/location-vide-duree-du-contrat-conge-preavis-fin-de-location>)
Institut national de la consommation (INC)
- Notice d'information à joindre au congé pour vendre ou habiter (logement vide) [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000036236427#JORFARTI000036236675) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000036236427#JORFARTI000036236675>)
Legifrance
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Legifrance
- Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 : article 13 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006463031&cidTexte=JORFTEXT000000879802) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006463031&cidTexte=JORFTEXT000000879802>)
Legifrance
- Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 : article 13 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459184&cidTexte=JORFTEXT000000879802) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459184&cidTexte=JORFTEXT000000879802>)
Legifrance