

➤ **A l'expiration du bail, si le propriétaire n'a pas manifesté son souhait de reprendre le logement pour l'occuper ou le vendre, ou pour un motif sérieux et légitime, la location avec le locataire en place se poursuit.**

**Trois possibilités peuvent se présenter...**

### **Le propriétaire souhaite continuer la location dans les mêmes conditions**

■ Le propriétaire ne fait aucune démarche. Le bail est reconduit pour trois ans, si le propriétaire est un particulier, ou six ans si le propriétaire est une personne morale (société, compagnie d'assurance).

L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, à condition toutefois qu'une clause de révision figure dans le bail initial.

■ Il n'est pas nécessaire de refaire un nouveau contrat : la reconduction de la location se fait aux conditions du bail initial.

### **Le propriétaire souhaite conclure un bail de courte durée**

Le particulier qui est propriétaire peut proposer un bail inférieur à trois ans, mais d'au moins un an, si un événement précis l'oblige à récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales (ex : départ à la retraite, nécessité de loger un membre de la famille).

■ Il doit avertir le locataire au moins six mois avant la fin du bail.

■ Un nouveau bail est établi ; il doit indiquer l'événement précis qui justifie une durée de location inférieure à trois ans. Le propriétaire devra confirmer au locataire la réalisation de l'événement deux mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

■ Le loyer peut être révisé si une clause du contrat le prévoit ; l'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

### **Le propriétaire propose de renouveler le bail avec un nouveau loyer**

■ La durée du bail renouvelé est de trois ans, si le propriétaire est un particulier et de six ans si le propriétaire est une personne morale (société, compagnie d'assurance).

■ Le propriétaire peut proposer une augmentation de loyer, uniquement si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

■ Il doit alors adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail.

Sa proposition doit reproduire l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989. Elle doit contenir les références précises qui justifient le nouveau loyer.

L'augmentation du loyer s'appliquera progressivement (cf. dépliant "Le loyer").

■ Le propriétaire qui propose un nouveau loyer ne peut, en aucun cas, donner congé pour l'échéance du bail en cours.

■ Soit le locataire accepte la proposition de nouveau loyer : il manifeste son accord au propriétaire par écrit.

■ Soit le locataire n'accepte pas la proposition : il manifeste son désaccord par écrit ou ne répond pas quatre mois avant la fin du bail.

■ Le propriétaire ou le locataire saisit alors, sans frais, la commission départementale de conciliation, dont le siège est généralement à la préfecture ou la DDE, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

La commission de conciliation convoquera les parties et essaiera de trouver un accord. Lors de cette conciliation, le locataire peut présenter ses propres références. La commission rend son avis dans un délai de deux mois.

• Si aucun accord n'intervient avant la fin du bail, le propriétaire a intérêt à saisir le juge d'instance. Il doit toutefois au préalable avoir saisi la commission départementale de conciliation.

• Si avant l'expiration du contrat en cours, le juge d'instance n'est pas saisi et si aucun accord n'est intervenu, le contrat est reconduit aux conditions antérieures, c'est-à-dire avec le même loyer, pour trois ans si le propriétaire est un particulier, ou six ans si le propriétaire est une personne morale (société, compagnie d'assurance).

■ Le renouvellement du bail peut faire l'objet d'un contrat écrit ou si le bail initial était conforme à la réglementation, d'un simple avenant portant sur le nouveau montant du loyer.

Dans tous les cas, quelles que soient les conditions du renouvellement, avec ou sans changement de loyer, le dépôt de garantie versé par le locataire à l'entrée dans les lieux ne doit pas être augmenté.

➤ **En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Le propriétaire qui veut reprendre son logement ne peut le faire avant l'expiration du bail, sauf si le locataire ne remplit pas ses obligations.**

### **Le propriétaire souhaite récupérer son logement à la fin du bail**

Il peut le faire mais uniquement, soit pour occuper le logement à titre de résidence principale pour lui-même ou sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime ; le congé doit toujours être donné avec un préavis de six mois minimum avant la fin du bail.

#### **Le propriétaire reprend le logement pour l'habiter**

Il peut le reprendre pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin. Il doit donner congé au locataire en précisant le motif ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

#### **Le propriétaire vend son logement**

Le locataire a la priorité pour l'acheter.

Le propriétaire doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente (la mention de la superficie du logement n'est pas obligatoire). L'offre de vente doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis légal.

■ Si le locataire accepte l'offre de vente : il dispose d'un délai de deux mois pour réaliser la vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire.

Le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois lorsque le locataire indique qu'il recourt à un prêt. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, le locataire doit quitter le logement.

■ Si le locataire n'a pas accepté l'offre dans les deux premiers mois du préavis légal, il doit quitter le logement au plus tard à l'expiration du bail.

Si le logement est mis en vente à des conditions plus avantageuses : le propriétaire ou le notaire doit en informer le locataire ; la notification qui vaut offre de vente, lui est transmise à sa nouvelle adresse ou, lorsqu'il n'a pas fait connaître de changement, à son ancienne adresse.

Le locataire intéressé a un mois pour répondre : s'il accepte la nouvelle offre de vente, il dispose de deux mois à compter de sa réponse pour réaliser la vente (quatre mois en cas de recours à un prêt).

■ Le locataire ne bénéficie pas de priorité pour acheter, lorsque la vente est faite entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, à condition toutefois que l'acquéreur occupe le logement pendant au moins deux ans à compter de l'expiration du préavis.

**Vente du logement en cours de bail :** le locataire n'a pas la priorité pour acheter et le bail se poursuit jusqu'à son terme lorsque le logement est vendu avant l'expiration du bail, sauf cas particuliers :

- en cas de première vente d'un appartement après la mise en copropriété de l'immeuble (loi du 31.12.75) ;
- en cas de vente en totalité et en une seule fois de plus de 10 logements dans un même immeuble appartenant à un bailleur quel qu'il soit (loi du 13.6.06) ;
- en cas de vente simultanée par lots, de plus de 10 logements appartenant à un bailleur institutionnel (société, compagnie d'assurance ou société d'économie mixte, par exemple) ; des mesures protectrices sont alors prévues par des accords collectifs.

Renseignez-vous auprès de l'ADIL pour connaître les modalités particulières applicables dans ces situations.

#### **Le propriétaire dispose d'un motif légitime et sérieux**

Le non-respect en cours de bail par le locataire de l'une de ses obligations (retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage...) peut notamment constituer un motif légitime et sérieux pour donner congé. Le congé doit indiquer le motif allégué.

■ Quel que soit le motif du congé donné par le propriétaire, si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

■ A la fin du bail, si le locataire est âgé de plus de 70 ans et a des ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, le propriétaire qui veut donner congé doit lui proposer un relogement, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans ou a des ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

### Attention au formalisme et aux délais !

■ Quelle que soit son intention, proposition de nouveau bail ou de renouvellement ou congé, le propriétaire doit impérativement informer le locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, au moins six mois avant la fin du bail. Chacun des cotitulaires du bail doit être destinataire de l'information, chacun des conjoints lorsque ceux-ci ont informé le propriétaire de leur mariage.

■ En cas de notification par lettre recommandée, le propriétaire doit s'assurer que le locataire l'a réceptionnée avant le point de départ du délai de six mois. A défaut, le propriétaire a intérêt à lui signifier sa proposition (ou le congé) par acte d'huissier, avant que le délai de six mois commence à courir.

### Le locataire peut à tout moment mettre fin au bail

■ Le locataire peut donner congé à tout moment, en cours de bail, avec un préavis de trois mois.

Ce délai est réduit à un mois :

- en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou de premier emploi ;
- si étant âgé de plus de 60 ans, son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du RMI.

Le délai de préavis court à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier.

■ Même s'il quitte les lieux avant la fin du préavis, le locataire qui donne son congé doit payer le loyer et les charges pendant toute la durée du préavis, sauf si entre temps un nouveau locataire lui succède avec l'accord du propriétaire.

### Au départ du locataire

#### ■ L'état des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un nouvel état des lieux doit être établi directement entre le propriétaire et le locataire ou, en cas de désaccord, par un huissier (cf. dépliant "Un bail pour quoi faire ?").

#### ■ La restitution du dépôt de garantie

Si un dépôt de garantie a été versé par le locataire à la signature du bail, le propriétaire le lui rend, dans un délai maximum de deux mois après la remise des clés.

Le dépôt de garantie doit être remboursé intégralement au locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées que doit le locataire au titre, notamment, des charges ou dégradations dues à un usage anormal du logement ; les dégradations dues à la vétusté ne sont pas imputables au locataire.

En cas de changement de propriétaire en cours de bail (vente, succession, par exemple), c'est le nouveau propriétaire qui doit restituer le dépôt de garantie au locataire, à charge pour le nouveau propriétaire de se retourner le cas échéant vers le vendeur (loi du 25.3.09).

#### ■ Les formalités diverses

■ Le propriétaire a intérêt à vérifier, auprès des services concessionnaires, que le locataire a fait arrêter les compteurs d'eau, gaz, électricité et téléphone.

■ Il signale le changement d'adresse du locataire au service des impôts : en effet, la taxe d'habitation est due par le locataire qui occupait le logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

### Vos recours en cas de litige

■ A tout moment, pendant ou à la fin de la location, en cas de litige portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges, les réparations locatives, les "normes" de décence ou une proposition d'augmentation de loyer au moment du renouvellement du bail, le propriétaire ou le locataire peut saisir, sans frais, la commission départementale de conciliation, dont le siège est généralement à la préfecture ou la DDE, par lettre recommandée avec avis de réception. La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord ; elle est tenue de rendre son avis dans un délai de 2 mois uniquement en cas de litige sur l'augmentation de loyer au moment du renouvellement d'un bail.

■ En cas de difficultés résultant de l'application d'un accord collectif de location, d'un plan de concertation ou des modalités de fonctionnement de l'immeuble, la commission départementale de conciliation peut également être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. (renseignements auprès de l'ADIL).

■ Lorsqu'un locataire a avec son propriétaire un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige ayant une origine commune, ils peuvent donner mandat à une association pour agir en justice pour leur compte.

*Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide, à titre de résidence principale, appartenant à un propriétaire privé.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation



Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL,  
composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

5

## LA FIN DU BAIL

# Renouveler le bail Quitter le logement

PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre ADIL vous conseille gratuitement  
consultez-la