

LES CONGÉS POUR VENTE ET REPRISE

**Je suis locataire
et mon propriétaire veut
récupérer son logement ...**

Est-ce légal ?

Quelle est la différence entre un congé
vente et un congé reprise ?

Que faire ?

A qui m'adresser ?

Un congé pour vente ou reprise, qu'est-ce que c'est ?

La loi, dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit la possibilité pour un propriétaire de délivrer à son ou ses locataires un CONGÉ :

- parce qu'il a l'intention de vendre son logement : **c'est un congé pour vente,**

- parce qu'il souhaite le récupérer pour l'occuper lui même ou y loger un membre de sa famille : **c'est un congé pour reprise.**

Le congé ne peut intervenir qu'à échéance du bail et avec un préavis de 6 mois (pour un bail loi 89).

SOMMAIRE

Je suis locataire et mon propriétaire m'annonce oralement qu'il va me donner congé prochainement	4
Je suis locataire et je viens de recevoir un congé, que faire ?	5
Le congé arrive à son terme et je n'ai pas de solution de relogement	8
Mon propriétaire m'assigne au tribunal pour faire constater la résiliation du bail	9
Le juge valide le congé et prononce l'expulsion	10
Mon propriétaire demande le concours de la force publique	10
J'ai quitté mon logement mais j'ai des doutes sur le bien fondé de mon congé	10
MEMO	11

Je suis locataire et mon propriétaire m'annonce oralement qu'il va me donner congé prochainement

Je peux d'ores et déjà :

- me renseigner sur la marche à suivre d'un point de vue juridique. Pour cela, je peux, par exemple, me rendre à la permanence APPEL de prévention des expulsions locatives ou contacter une association (voir Mémo en page 11),
- engager des recherches de logement. Je peux me faire accompagner par une association d'accompagnement lié au logement (Avdl, Alpil, Cllaj).

Je suis locataire et je viens de recevoir un congé, que faire ?

Sur le plan juridique, il est important de vérifier ou faire vérifier la validité du congé car le propriétaire doit respecter des formes bien précises :

- Pour faire vérifier mon congé, je peux m'adresser à la permanence Appel, à la permanence des avocats ainsi qu'à des associations (voir Mémo).
- Pour que mon congé soit valable, il faut que :
le congé soit adressé par courrier recommandé avec accusé de réception ou par voie d'huissier.
Un courrier adressé en lettre simple n'a pas de valeur juridique.
- Le congé doit intervenir à la date précise d'échéance de mon bail avec un préavis d'au moins 6 mois. Il est donc important de vérifier précisément la date de signature de mon bail et ses dates de renouvellement tacite éventuelles.

Par exemple, j'ai signé mon bail le 1^{er} décembre 2007. Mon bail a une durée de 3 ans et s'est renouvelé tacitement le 1^{er} décembre 2010. Mon propriétaire peut me délivrer un congé pour le 1^{er} Décembre 2013 à condition de m'en informer 6 mois à l'avance soit avant le 1^{er} Juin 2013. Passée cette date, mon bail sera automatiquement reconduit pour 3 ans.

Le courrier doit respecter les formes suivantes :

Dans le cas d'un congé pour vente, doivent être mentionnés :

- le motif invoqué à savoir la vente du logement,
- le prix et les conditions de vente proposés sachant qu'en tant que locataire je suis prioritaire pour acheter mon logement,
- les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Pour un congé pour "reprise" appelé aussi " reprise pour habiter", doivent être mentionnés :

- le motif invoqué à savoir la reprise du logement,
- les noms, prénoms et l'adresse des bénéficiaires de la reprise.

Attention : si je suis âgé de plus de 70 ans à la date d'expiration de mon bail et si j'ai de faibles ressources, je peux faire l'objet de dispositions spécifiques prévues par l'article 15 de la loi du 6 Juillet 1989.

Attention : un congé peut également être délivré lorsque l'on est locataire avec un contrat de bail meublé ou en loi de 48. Les conditions de délivrance et de formes sont différentes et devront également faire l'objet d'une vérification.

J'engage immédiatement des démarches de recherche de logement :

J'engage mes démarches de recherche de logement au plus vite car trouver un logement sur l'agglomération lyonnaise n'est pas simple et demande du temps. Je peux être aidé par différentes associations ou travailleurs sociaux (voir mémo).

Je peux faire des recherches dans le parc privé et/ou dans le parc social (logements HLM). Les conditions d'accès et les démarches sont différentes :

• Recherche dans le parc privé

Aujourd'hui l'accès à un logement dans le parc privé est souvent conditionné à :

- un montant de ressources stable et permettant d'assumer largement le paiement du loyer,
- la possibilité d'avoir dans mon entourage des personnes susceptibles de se porter garantes,
- au versement d'un dépôt de garantie égal à 1 mois de loyer et fréquemment de frais d'agence.

Pour mes recherches, je peux m'adresser à l'Agence Sociale Locative du Rhône, contacter des agences immobilières, consulter la presse ou des sites internet ...

• Recherche dans le parc social

Il faut que je complète un dossier de demande de logement social (CERFA N°14069*01 téléchargeable sur internet).

Je peux :

- consulter la mairie du lieu où je cherche un logement pour connaître la liste des organismes HLM présents pour adresser mon dossier à l'un d'eux,
- contacter une association ou un travailleur social pour m'aider à faire cette démarche.

Je veille à formuler une demande compatible avec ma composition familiale et je cible bien les secteurs géographiques (ville ou quartier) où je cherche un logement.

Je devrai également verser un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer. Par contre, je n'aurai pas de frais d'agence. Je pourrai solliciter une garantie associative (ACAL ou Locapass en fonction de ma situation).

Attention : dès délivrance d'un congé, je n'ai plus aucun préavis à donner pour quitter mon logement

Le congé arrive à son terme et je n'ai pas de solution de relogement

Je deviens occupant sans droit ni titre ; pour autant,

- je dois continuer à payer mon loyer qui devient une indemnité d'occupation,
- si je bénéficie d'une aide au logement, j'informe la CAF de ma situation pour assurer un maintien de mes droits,
- je peux engager une démarche amiable envers mon propriétaire. Pour ce faire, je lui adresse un courrier l'informant de mes démarches de relogement et lui demande de me maintenir dans les lieux jusqu'à ce que je trouve une solution.

Attention : mon propriétaire ne peut pas me contraindre à quitter mon logement sans avoir engagé une procédure d'expulsion en bonne et due forme en me faisant adresser en lettre recommandée ou par voie d'huissier une convocation à une audience .

Attention : je veille à ne signer aucun document qui m'engage à quitter mon logement à une date fixe.

- si mes recherches de logement sont infructueuses, je peux formuler un recours auprès de la commission de médiation Droit Au Logement Opposable (DALO). Je peux me faire assister par une association ou un travailleur social dans cette démarche (voir Mémo). Cette commission détermine si ma situation est éligible et prioritaire. Dans ce cas, le Préfet devra me faire une proposition de logement ou d'hébergement dans un délai déterminé.

Les formulaires de recours sont disponibles sur le site internet de la Préfecture et à renvoyer à l'adresse suivante : Commission de Médiation Droit au Logement Opposable (DALO) Préfecture du Rhône - 69419 Lyon cedex 03

Mon propriétaire m'assigne au tribunal pour faire constater la résiliation du bail

Attention : une procédure d'expulsion s'engage.

A chaque étape de la procédure, je recevrai un acte d'huissier.

• Il est important :

- d'aller chercher ces actes à l'étude de l'huissier si je ne les ai pas reçus en main propre,
- de les lire ou de me les faire expliquer,
- de les conserver,
- de constituer un dossier complet (bail, actes de procédure, justificatifs de paiement des loyers...).

• Je dois être présent ou me faire représenter au tribunal et je dois préparer ma défense avec :

- le soutien d'un travailleur social ou d'une association,
- en me rendant à la permanence APPEL,
- en me faisant assister par un avocat. Je vérifie si j'ai une protection juridique ou si je peux bénéficier d'une aide juridictionnelle.

A l'audience, je pourrai solliciter des délais pour me reloger si je peux démontrer mes recherches de logement.

Je pourrai aussi contester la validité du congé si j'estime qu'il n'est pas valable.

Attention : A toutes les étapes, si je n'ai pas encore fait de démarches de relogement, il faut impérativement que je les engage au plus vite, avec si besoin le soutien d'une association ou d'un travailleur social.

Lors de l'audience le juge peut :

- valider le congé, prononcer la résiliation de mon bail et ordonner mon expulsion
- annuler la procédure s'il juge que le congé n'est pas valable. Mon bail sera alors renouvelé tacitement
- m'accorder des délais à relogement.

Attention : je continue à payer mes indemnités d'occupation et poursuis mes recherches de logement.

Le juge valide le congé et prononce l'expulsion

La date à laquelle je devrai avoir quitté mon logement est fixée par le juge. L'huissier doit me remettre le jugement et un **commandement de quitter les lieux**.

- j'ai alors un délai de 2 mois pour me reloger,
- je peux, après avoir reçu le commandement de quitter les lieux, saisir le **Juge d'Exécution du Tribunal de Grande Instance** pour solliciter des délais supplémentaires (entre 3 mois et 1 an). Pour ce faire, je peux m'adresser au greffe du juge de l'exécution ou me rendre à l'une des permanences APPEL pour me faire conseiller sur la marche à suivre.

Mon propriétaire demande le concours de la force publique

Une expulsion ne peut pas avoir lieu durant la "trêve hivernale", du 1^{er} novembre au 15 mars.

- à la fin du délai imposé par le commandement de quitter les lieux, ou de la trêve hivernale, ou des délais accordés par le Juge de l'Exécution, l'huissier peut faire une tentative d'expulsion en venant à mon domicile,
- si je refuse de quitter les lieux, il demandera à la Préfecture le concours de la force publique (Police ou Gendarmerie) pour procéder à l'expulsion.

A cette étape de la procédure, il faut, de toute urgence, trouver une solution de relogement ou d'hébergement.

Si je suis convoqué au commissariat ou par le service expulsion de la Préfecture, je me rends à cette convocation pour expliquer ma situation et mes difficultés.

J'ai quitté mon logement mais j'ai des doutes sur le bien fondé de mon congé

- je dois recueillir le maximum de preuves concernant ce qu'il est advenu de mon logement (remise en location par exemple...),
- je peux saisir le juge pour faire constater le caractère frauduleux de mon congé et réclamer des dommages et intérêts. L'assistance d'un avocat est indispensable.

Quel que soit l'avancement de mon dossier, je peux m'adresser aux associations, organismes ou services suivants :

• Les associations d'accompagnement et de soutien lié au logement

ALPIL

281, rue de Créqui - 69007 Lyon - 04 37 70 67 47
Accueil de tous les ménages en difficulté de logement et Point d'Accès au Droit

AVDL

277, rue du 4 Août - 69100 Villeurbanne - 04 72 65 35 90
Accueil réservé aux habitants de Villeurbanne

Agence Locative Sociale du Rhône

250, Rue Créqui - 69003 Lyon - 04 78 95 22 49.
Accueil des ménages en recherche d'un logement privé

CLLAJ Lyon

3, rue Abbé Rozier - 69001 Lyon - 04 72 07 87 17
Accueil des jeunes de 18 à 30 ans

• Les travailleurs sociaux :

De la Maison du Rhône (MDR) de mon lieu de résidence

Du Centre Communal d'Action Social (CCAS) ou de l'Antenne Solidarités de la mairie d'arrondissement pour la ville de Lyon

De la CAF du Rhône

67, boulevard Vivier-Merle - 69003 Lyon - 08 10 25 69 80

MEMO

Les lieux d'information juridique

Permanences APPEL de Prévention des Expulsions Locatives gratuites et sans rendez-vous. Elles sont animées par un avocat, un travailleur social de la CAF du Rhône et un conseiller logement Alpil, AVDL ou Cllaj Lyon.

Tribunal de Grande Instance - 67, rue Servient - 69003 Lyon
(vendredi 9h30 - 11h30 - ascenseur G/H, niveau 2)

Tribunal d'Instance - 3, rue du Docteur Fleury-Papillon - 69100 Villeurbanne
(jeudi 9h30 - 11h30 - 2^{ème} étage, bureau B219)

Tribunal de Grande Instance - 350, bd Gambetta - 69400 Villefranche-sur-Saône
(1 fois par mois, les mardis d'audience «loyers-expulsions» de 9h30 à 11h30 salle du conseil)

Les consultations gratuites de la maison des avocats

Tribunal de Grande Instance de Lyon - 67, rue Servient - 69003 Lyon
04 72 60 72 72 (niveau 2, bureau 230, sur rendez-vous)

Une association d'information en droit du logement: ADIL du Rhône

9, rue Vauban - 69006 Lyon - 04 78 52 84 84

Elle me donne des informations précises sur mes droits et devoirs.

Les Services juridiques

Bureau d'aide juridictionnelle

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LYON

67, rue Servient - 69003 Lyon - 04 72 60 72 10

ouvert de 13h30 à 16h30

OU

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

350 bd Gambetta - 69400 Villefranche-sur-Saône

Greffe du juge de l'exécution

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LYON

bureau n°603 - 67, rue Servient - 69003 Lyon - 04 72 60 70 50/51

OU

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

Rédaction :

ALPIL - 12, place Croix-Pâquet - 69001 Lyon

04 78 39 26 38 - Fax : 04 72 00 99 44

alpil@habiter.org

