

LES CONGÉS LOCATIFS

Je suis locataire et mon propriétaire me délivre un congé
Est-ce légal ? Que faire ? A qui m'adresser ?

01 JE REÇOIS UN CONGÉ DE LA PART DE MON PROPRIÉTAIRE

>> Un congé locatif, qu'est-ce que c'est ?

La loi du 6 juillet 1989, ([article 15](#)), prévoit la possibilité pour un propriétaire de délivrer à son ou ses locataires un congé pour trois raisons :

- 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**.
- Pour un **motif légitime et sérieux**. Parce qu'il veut y faire d'importants travaux par exemple ou parce que je n'ai pas respecté une de mes obligations

Le congé sera valable à la fin du bail et je dois être prévenu avec un préavis.

>> Je suis locataire et mon propriétaire m'annonce oralement qu'il va me donner congé prochainement, est-ce suffisant ?

Important

Un congé uniquement oral n'a aucune valeur juridique : si je ne reçois pas de congé écrit, mon bail sera reconduit automatiquement.

Je peux malgré tout :

- Me renseigner sur mes droits. Pour cela, je peux me rendre à la permanence APPEL ou contacter une association d'information juridique (voir mémo sur la dernière page).
- Engager des recherches de logement. Je peux me faire accompagner par une association d'accompagnement lié au logement (AVDL, Alpil, CLLAJ : voir mémo sur la dernière page).

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

Il est important de vérifier (ou de faire vérifier) la validité du congé car il doit respecter des formes bien précises.

Pour faire vérifier le congé, je peux m'adresser à la permanence APPEL, à l'ADMIL, à la permanence des avocats ou à une maison de la justice et du droit (voir mémo en dernière page).

Pour que le congé soit valable, il faut que :

- Le congé soit adressé par courrier avec accusé de réception, remis en mains propres contre émargement ou par voie d'huissier (il est indispensable d'aller chercher ce document à l'étude de l'huissier si je ne les ai pas reçus en main propre).

- Je dois **recevoir** le congé au moins 6 mois avant la date de la fin du bail (si le logement est loué vide) ou au moins 3 mois avant la date de la fin du bail (si le logement est loué meublé). Il est important de vérifier précisément la **date de prise d'effet** de son bail (qui peut être différente de la date de signature) ainsi que ses dates de reconduction automatique. C'est à partir de la date de réception du courrier recommandé, de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre que le délai commence à courir.

EXEMPLE

J'ai signé mon bail pour un logement vide le 25 novembre 2016. Il a pris effet le 1er décembre 2016. Mon bail a une durée de 3 ans et a été reconduit automatiquement le 1er décembre 2019 pour 3 années supplémentaires. Dans ce cas, mon propriétaire peut me délivrer un congé pour le 1er décembre 2022 à condition de m'en informer au moins 6 mois à l'avance, soit avant le 1er juin 2022. Passée cette date, mon bail sera automatiquement reconduit.

Le courrier doit respecter les formes suivantes :

Si c'est un **congé pour vente**, le propriétaire doit préciser :

- Le motif invoqué : la vente du logement
- Le prix et les conditions de vente
- Les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989

Si je suis locataire d'un logement vide, le propriétaire doit me faire une offre de vente pour ce logement en priorité et au même prix que celui qu'il proposera sur le marché si je refuse l'offre.

Si je suis locataire d'un logement meublé, je ne suis pas prioritaire pour l'achat, le propriétaire n'est pas obligé de me faire une offre.

Si c'est un **congé pour reprise** appelé aussi « reprise pour habiter », le propriétaire doit préciser :

- Le motif invoqué : la reprise du logement
- Les nom, prénom et l'adresse des bénéficiaires de la reprise
- Le lien familial entre le propriétaire et le bénéficiaire : en effet, un propriétaire peut délivrer un congé reprise seulement à son bénéficiaire, celui de son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire

- Une notice d'information doit être jointe au congé ([arrêté du 13.12.2017](#))

Si c'est un **congé pour motif légitime et sérieux**, le propriétaire doit préciser si le congé est lié au non respect du bail par le locataire ou à des motifs extérieurs au locataire.

→ Manquements imputables au locataire : défaut de paiement de loyer, défaut d'assurance, sous-location interdite, non-respect du devoir de jouissance paisible, etc.

→ Motifs extérieurs au locataire : travaux de rénovation, d'amélioration, démolition, etc.

Et dans ce cas, le propriétaire doit aussi préciser :

▷ Le motif légitime et sérieux

▷ En cas de travaux :

- Apporter des éléments prouvant son intention réelle d'exécuter les travaux et leur faisabilité

- Prouver que les travaux ne peuvent pas être réalisés en présence du locataire

Attention

*Si je suis âgé de plus de 65 ans à la date d'expiration de mon bail **et** si j'ai des petites ressources (inférieures au plafond de ressources fixées pour l'accès au logement social de type PLUS), mon propriétaire ne peut pas me délivrer de congé, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 65 ans **ou** qu'il dispose lui-même de faibles ressources ; ou s'il m'offre un logement correspondant à mes besoins et à mes possibilités et situé à proximité du logement pour lequel le congé est délivré.*

Composition du foyer	Plafond ressources (hors Paris et Île de France)
1 personne	20 966 €
<i>1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité</i>	27 998 €
2 personnes	27,998 €
<i>Jeune couple - 2 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 2 personnes à charge</i>	33 670 €
3 personnes	33 670 €
<i>- 3 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 2 personnes à charge</i>	40 648 €
4 personnes	40 648 €
<i>- 4 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 3 personnes à charge</i>	47 818 €
5 personnes	47 818 €
<i>- 1 personne avec 4 personnes à charge - 5 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité</i>	53 891 €
6 personnes	53 891 €
<i>Par personne supplémentaire</i>	+ 6 011 €

Arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 24.12.20 : JO du 30.12.20

J'engage immédiatement des démarches de recherche de logement :

J'engage mes démarches de recherche de logement au plus vite : je peux faire des recherches dans le parc privé et/ou déposer une demande de logement social. Je peux être aidé par différentes associations ou un travailleur social (voir mémo en dernière page).

Dès la délivrance d'un congé valable, si j'ai trouvé une solution de relogement, je n'ai plus besoin de donner ma dédite au propriétaire pour quitter le logement, je dois simplement prévoir une date pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

02 LE CONGÉ ARRIVE A SON TERME ET JE N'AI PAS TROUVÉ DE SOLUTION DE RELOGEMENT

- Je dois continuer à **payer mon loyer**
- Je peux envoyer un **recours DALO** pour être reconnu prioritaire pour un logement, dès que le congé est arrivé à son terme
- Je peux adresser un **courrier recommandé avec accusé de réception** à mon propriétaire en l'informant de mes démarches de relogement et en lui demandant de me maintenir dans les lieux
- Je peux être **soutenu par un travailleur social ou par une association** (voir mémo en dernière page)

Attention

Je ne signe aucun document qui m'engage à quitter mon logement dans un certain délai ou à une date fixe.

Mon propriétaire ne peut pas me forcer à quitter mon logement sans avoir obtenu une décision du juge prononçant mon expulsion.

Article 226-4-2 du Code Pénal : *Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.*

Une circulaire du 26 octobre 2012 suggère au Préfet de reloger les personnes reconnues prioritaires DALO avant que l'expulsion ait lieu. Mon travailleur social peut prendre contact avec le service expulsion de la préfecture.

03 MON PROPRIÉTAIRE M'ASSIGNE AU TRIBUNAL POUR FAIRE VALIDER SON CONGÉ ET CONSTATER LA RÉSILIATION DE MON BAIL

Je reçois par acte d'huissier une assignation pour me convoquer au tribunal.

Chaque étape de la procédure est accompagnée par un courrier d'huissier. Ces documents me seront remis à mon domicile en main propre ou signalé par un avis de passage de l'huissier dans ma boîte aux lettres.

Il est indispensable :

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

Je dois préparer ma défense avec :

- Le soutien d'un travailleur social ou d'une association, qui peut remplir un diagnostic social et financier à destination du juge pour apporter des précisions sur ma situation
 - En me rendant à la permanence APPEL (voir mémo en dernière page)
 - En me faisant assister par un avocat. Pour ce faire, je vérifie si j'ai une protection juridique dans le cadre de mes contrats d'assurance (banque, assurance habitation). En fonction de mes ressources, je peux aussi bénéficier d'une aide juridictionnelle qui m'aidera à payer mes frais d'avocat
- Formulaire demande d'aide juridictionnelle : [Formulaire cerfa 16146*03](#)
- Notice aide juridictionnelle : [cerfa N°52347#03](#)

IMPORTANT

Ma présence à cette audience est importante. Il est dans mon intérêt de m'y présenter, avec mes documents, pour expliquer ma situation au juge; Je peux demander des délais pour me reloger si je prouve que je recherche activement un logement et que je continue à payer le loyer. Je peux aussi contester la validité du congé.

Pendant l'audience le juge peut :

- Valider le congé, prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion
- Valider le congé, prononcer la résiliation du bail et me donner des délais pour me reloger
- Annuler la procédure si le congé n'est pas valable. Mon bail sera alors automatiquement reconduit

04

LE JUGE VALIDE LE CONGÉ ET PRONONCE L'EXPULSION

Après l'audience, je reçois le jugement par voie d'huissier. Dans le jugement, le juge fixe la date à laquelle je dois quitter le logement.

Dès la réception du jugement, je peux recevoir un **commandement de quitter les lieux**, délivré par l'huissier. J'ai alors un délai de deux mois pour quitter les lieux.

Pour être conseillé sur les démarches à suivre, je peux me rendre à l'une des permanences APPEL ou m'adresser au greffe du juge de l'exécution.

Si je ne l'ai pas encore fait, je peux déposer un recours DALO pour être reconnu prioritaire et être relogé avant d'être expulsé.

En fonction de ma situation et après avoir demandé conseil, je peux saisir le **Juge d'Exécution pour demander des délais supplémentaires** (entre 3 mois et 3 ans), sauf en cas de congés reprise.

Attention

Si le bail est résilié et que je me maintiens dans le logement, je dois impérativement continuer de régler le loyer, appelé alors « indemnité d'occupation ». Si le bail est résilié, il est urgent d'engager ou de continuer les démarches de relogement.

05

MON PROPRIÉTAIRE DEMANDE LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

IMPORTANT

Une expulsion ne peut pas avoir lieu durant la trêve hivernale : du 1er novembre au 31 mars, cependant la procédure se poursuit pendant cette période.

A la fin du délai du commandement de quitter les lieux, à la fin des délais octroyés par le juge de l'exécution ou à la fin de la trêve hivernale, l'huissier peut venir faire un procès-verbal de tentative d'expulsion. **Mais il ne peut pas me forcer à quitter les lieux sans l'accord de la préfecture.**

Si je me maintiens, l'huissier doit demander à la Préfecture le **concours de la force publique** (police ou gendarmerie) pour procéder à l'expulsion.

A ce stade de la procédure, je peux être convoqué au commissariat ou à la Préfecture pour expliquer ma situation et les démarches engagées. Il est dans mon intérêt d'aller à ce rendez-vous et d'apporter tous les documents qui attestent de ma situation : ressources, paiement des indemnités d'occupation et démarches de relogement engagées, décision DALO si je l'ai reçue, etc.

C'est en partie sur la base de ces informations que le Préfet décidera, ou non, d'accorder le concours de la force publique.

>> J'ai quitté les lieux mais j'ai des doutes sur la validité de mon congés ou de la procédure

Même si j'ai quitté mon logement, si j'ai des doutes sur le déroulement de la procédure passée (ex: congé non valide, expulsion sans décision de justice...), **je peux saisir le juge pour demander des dommages intérêts.** Il faut que je garde les **justificatifs des dépenses réalisées** pour le déménagement (location camion, frais de déménagement, autres frais ...).

Dans ce type de démarche, l'assistance d'un avocat paraît indispensable. Je peux également prendre conseil auprès d'une association (ADMIL, permanence APPEL, Maison de la Justice et du droit...voir mémo en dernière page).

RÉCEPTION D'UN CONGÉ

par ● lettre recommandée ● acte d'huissier ou ● remise en main propre contre signature

Si je me maintiens dans les lieux à la fin du délai

Je suis assigné au tribunal

Le juge constate la validité du congé.
Le juge prononce l'expulsion avec ou sans
délai. Je dois payer des indemnités
d'occupation

Le juge constate que le
congé n'est pas valide : le
bail est automatiquement
reconduit

Fin de la procédure
d'expulsion

*A partir de la fin
du délai du congé:
je peux déposer
un recours DALO
pour être reconnu
prioritaire et obtenir
une proposition de
relogement avant
d'être expulsé*

Je reçois un commandement
de quitter les lieux (2 mois
de délais supplémentaire)

Je peux saisir le JEX pour
obtenir des délais : selon ma
situation et avec des conseils

Le propriétaire, par le biais de
l'huissier, demande le concours
de la force publique à la
préfecture

*A tout moment je peux
quitter les lieux et
rendre les clés au
propriétaire si j'ai
trouvé une solution de
relogement*

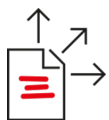
Je suis convoqué à la préfecture ou
au commissariat pour expliquer ma
situation

Le préfet accorde le
concours de la force
publique

Le préfet refuse d'accorder le
concours de la force publique

Je peux être expulsé si je
n'ai pas quitté les lieux.

>> pas d'expulsion
entre le 1er novembre et
le 31 mars <<



MÉMO

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

>> Les lieux d'information juridique

Permanences APPEL de Prévention des expulsions locatives | Gratuites et sans rendez-vous.

Vous serez reçu par un.e avocat.e, un.e conseiller.e de la CAF, un.e conseiller.e logement de l'Alpil, AVLD ou CLLAJ.

- Tribunal judiciaire de Lyon

Vendredi 9h30 - 11h30 | 67 rue Servient - 69003 Lyon
Ascenseur G/H - Niveau 2

- Tribunal judiciaire de Villeurbanne

Jeudi 9h30 - 11h30 | 3 rue du Docteur Fleury Papillon
69100 Villeurbanne - Niveau 2

- Tribunal judiciaire de Villefranche sur Saône

2ème mardi de chaque mois 9h30 - 11h30
350 boulevard Gambetta - 69400 Villefranche sur Saône
Salle du conseil

ADMIL association d'information sur le droit au logement

9 rue Vauban 69006 Lyon - 04 78 52 84 84

Maison des Avocats

Consultations gratuites d'avocats, sur rendez-vous

42 rue de Bonnel 69003 Lyon
04 72 60 72 72

<https://barreaulyon.prordv.com/rdv>

Maison de justice et du droit de ma commune

>> Les services juridiques

Bureau d'Aide Juridictionnelle / Greffe du Juge de l'exécution

Tribunal judiciaire de Lyon - 67 rue Servient - 69003 Lyon

Tribunal judiciaire de Villefranche sur Saône - 350 boulevard Gambetta - 69400 Villefranche sur Saône

>> Les associations d'insertion par le logement

ALPIL

Accueil et accompagnement de toute personne de + de 30 ans (hors Villeurbannais)

Permanences les mercredis et jeudis

Téléphoniques : 9h00 - 13h00 | 04 37 70 67 47

Physiques : 9h00 - 11h00 | 281 rue de Créqui

69007 Lyon

CLLAJ

Accueil et accompagnement pour les jeunes de 18 à 30 ans

Hébergement - Logement - Aides sociales

3 rue de Abbé Rozier 69001 Lyon
04 72 07 87 17

AVDL

Accueil et accompagnement pour les habitants de Villeurbanne

277 rue du 4 août
69100 Villeurbanne

04 72 65 35 90
contact@avdl.fr

>> Hébergement - Logement - Aides sociales

Commission de Médiation DALO

Pour envoyer un recours DALO

8/10 rue du Nord -
69625 Villeurbanne
Cedex

MDMS / CCAS de mon lieu de résidence

Pour un lien avec un travailleur social

Maison de la Veille Sociale

Pour déposer une demande d'hébergement

Prendre RDV par téléphone :
04 78 95 00 01
246 rue Duguesclin 69003
Lyon

Caisse d'Allocations Familiales

67 boulevard Marius Vivier
Merle 69003 Lyon



point-justice
informer, orienter, aider

alpil
action
pour l'insertion
par le logement