

10g - La fin du bail à l'initiative du propriétaire

Le bailleur ne peut donner congé en cours de bail que si son locataire ne respecte pas ses obligations.

Au terme du bail, lorsque le propriétaire souhaite récupérer le logement dont une personne handicapée est locataire, il existe des cas précis où il peut le faire.

La loi prévoit que le propriétaire peut donner congé au locataire :

- soit pour reprendre le logement afin de l'occuper ou de le faire occuper par un parent proche,
- soit pour vendre le logement,
- soit pour un motif légitime et sérieux.

Le locataire ne peut alors pas exiger un maintien dans les lieux même en attente de trouver un logement adapté à sa situation.

Pour aller plus loin :

Fiche pratique 10f « La fin de bail à l'initiative du locataire »

Fiche pratique 10b « L'allocation de logement familiale (ALF) »

Fiche pratique 10c « L'allocation de logement sociale (ALS) »

Fiche pratique 10a « L'aide personnalisée au logement (APL) »

10g - La fin du bail à l'initiative du propriétaire

La réglementation prévoit plusieurs cas où le propriétaire, au terme du bail, peut exiger que le locataire quitte les lieux dans un délai imparti.

Le bailleur ne peut donner congé en cours de bail que si son locataire ne respecte pas ses obligations, dans ce cas, c'est une résiliation de bail.

Au terme du bail, la loi prévoit que le propriétaire peut donner congé au locataire :

- soit pour reprendre le logement afin de l'occuper ou de le faire occuper par un parent proche,
- soit pour vendre le logement,
- soit pour un motif légitime et sérieux.

Si le propriétaire veut vendre, le locataire est prioritaire pour acheter.

Le bailleur doit donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier 6 mois avant la fin du bail.

Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre ou du jour de signification de l'acte d'huissier. Le motif doit figurer dans le congé.

Il existe une protection pour les personnes âgées : en effet, le bailleur doit proposer à un locataire de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à 1,5 fois le montant annuel du SMIC un logement correspondant à ses possibilités et à ses besoins à proximité de son logement actuel sauf si le bailleur lui-même est âgé de plus de 60 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à 1,5 fois le montant annuel du SMIC.

Il n'existe pas de protection analogue pour les personnes en situation de handicap.

Consultez la fiche pratique « La fin du bail à l'initiative du locataire ».

Textes de référence :

Article 15 de la loi du 6 juillet 1989

Pour en savoir plus :

<http://www.anil.org/>