



Congé du bailleur : Notice d'information

Depuis le **1^{er} Janvier 2018**, le bailleur qui donne congé doit joindre à ce dernier, une notice d'information.

LOGEMENTS CONCERNÉS

Cette obligation concerne les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation non meublés constituant la résidence principale du locataire (*occupé 8 mois par an*).

L'obligation de donner cette notice d'information ne concerne pas les logements loués meublés, les logements foyers, les logements de fonction ou occupés par des travailleurs saisonniers, les logements conventionnés à l'APL (ANAH par exemple), les logements appartenant aux organismes HLM, et ceux soumis à la loi 1948.

LE CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION

La notice d'information rappelle les obligations du bailleur, les voies de recours et d'indemnisation du locataire. Elle se divise en 4 parties.

LES DISPOSITIONS COMMUNES AU CONGÉ POUR VENDRE ET AU CONGÉ POUR REPRISE

La notice d'information indique les règles pour délivrer un congé concernant la forme de la notification, l'auteur et le destinataire du congé, le délai de préavis et les effets du congé.

La notice rappelle les cas ne permettant pas de donner congé si le logement fait l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril ou si le locataire est âgé de plus de 65 ans et si ses ressources sont inférieures à un plafond (*sauf si le bailleur remplit certaines conditions*).

LES DISPOSITIONS PROPRES À CHAQUE CATÉGORIE DE CONGÉ

Au-delà des mentions relatives à l'auteur du congé, à la prorogation du terme du bail et aux mentions obligatoires, certaines mentions sont spécifiques aux congés :

Dans le cas d'un congé pour reprise, la notice précise les règles concernant :

- ⇒ les bénéficiaires de la reprise ;
- ⇒ la destination du logement repris ;

Dans le cas d'un congé pour vente, les règles rappelées concernent :

- ⇒ les conditions d'offre de vente au locataire ;
- ⇒ le droit de préemption ou non du locataire ;
- ⇒ la vente par lots.

LES LITIGES RELATIFS AU CONGÉ

La notice d'information indique que les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable en saisissant la commission départementale de conciliation ou le conciliateur de justice.



À défaut, la notice d'information mentionne les démarches à suivre afin de saisir le tribunal d'instance. Par ailleurs, la notice précise les effets d'une contestation amiable ou judiciaire notamment si le congé est déclaré nul.

CONTACTS UTILES

La notice d'information s'achève par une liste de contacts :

- ⇒ les ADIL : Agences Départementales d'Information sur le Logement ;
- ⇒ les associations représentatives des bailleurs et des locataires ;
- ⇒ les maisons de droit et du point d'accès au droit ;
- ⇒ le Ministère de la Cohésion des territoires et le site Service public.

L'ABSENCE DE NOTICE PEUT-ELLE ÊTRE UNE CAUSE DE NULLITÉ DU CONGÉ ?

Le texte précise qu'«une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. ».

LA RÉGLEMENTATION NE PRÉVOIT PAS EXPRESSÉMENT LA NULLITÉ DU CONGÉ POUR NON DÉLIVRANCE DE LA NOTICE D'INFORMATION.

Néanmoins, «lorsque le juge est saisi d'un litige relatif à la validité du congé, il peut déclarer la nullité du congé. En effet, s'agissant des irrégularités relatives aux conditions de forme et de délai, le juge déclare, de manière générale, la nullité du congé. Dans les autres cas, notamment l'absence des mentions obligatoires inscrites dans chaque congé, le juge apprécie au cas par cas. La jurisprudence considère, en effet, que l'irrégularité seule n'est pas de nature à justifier la nullité et exige parfois que l'irrégularité cause un grief au locataire ».

Il convient donc de joindre cette notice à tout congé pour vente ou reprise pour habiter afin d'éviter tout contentieux.

Retrouvez la notice complète

Sources :

Article 15 de la loi du 6/7/1989 modifié par la loi ALUR du 24/3/2014

Arrêté n° TERL1711455A du 13/12/17 : JO du 20/12/17