



Baux de trois ans ou plus

Ces congés ne peuvent être donnés par le propriétaire **qu'à l'expiration du bail**, selon des modalités très strictes et pour certains motifs seulement.

Ces motifs sont au nombre de trois :

■ **la reprise du logement pour y habiter** (modèle 1)

(uniquement au bénéfice du bailleur de son conjoint de son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, de son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, concubin notoire ou partenaire)

■ **la vente du logement** (modèle 2)

(la vente devra être proposée en priorité au locataire dans le congé)

■ **un motif légitime et sérieux** (modèle 3)

(il s'agira le plus souvent de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations ou de la rénovation lourde de l'immeuble nécessitant le départ du ou des locataires)

Le préavis minimum est de six mois avant la fin du bail .C'est la réception et non l'envoi de la ou des lettres de congé par le ou les locataires qui est prise en compte, il vaut donc mieux s'y prendre largement à l'avance pour éviter les problèmes dus à l'absence ou à la distraction d'un locataire ne retirant pas à la Poste le congé que vous lui avez adressé.

Le non respect des conditions de forme, une mauvaise motivation ou un délai de préavis dépassé même d'une seule journée entraînent **la nullité absolue du congé et donc son renouvellement pour au moins trois ans** .

Ce congé doit être donné **obligatoirement** par lettre recommandée avec accusé de réception dont on prendra soin de conserver une copie ou en recourant aux services d'un huissier(en particulier lorsque le ou les locataires ne retirent pas le courrier à la Poste)

Il doit y avoir un congé par titulaire du bail(par exemple un courrier par colocataire ou par titulaire d'un Pacs), en cas de locataires mariés il faut donc envoyer deux courriers, l'un à l'époux l'autre à l'épouse.

Attention

Certains locataires sont protégés dans certaines circonstances (par ex. les personnes âgées) . N'hésitez pas à prendre contact par téléphone avec un conseiller ou une conseillère de l'ADIL pour vérifier que vous ne vous trouvez pas dans l'un de ces cas particuliers.

Ils tiennent sur rendez-vous des permanences dans toutes les communes de l'île en plus d'un service d'information rapide par téléphone assuré tous les jours.
Pour prendre rendez-vous ou pour tout renseignement téléphonique,
téléphonez **au 02 62 41 14 24**.

Congé donné par le propriétaire

Congé motivé par la vente du logement

Conformément à l'article 15 de la loi du 06 juillet 1989 j'ai l'honneur de vous donner par la présente mon congé pour l'appartement (la villa) que vous louez depuis le.....(date de prise d'effet du contrat) aux termes d'un bail en date du (date de signature du contrat de location).

Le présent congé est motivé par la vente du logement.

Conformément à l'article 15 II de la loi du 06 juillet 1989 que vous trouverez reproduit ci après, ce congé vaut offre de vente à votre profit et vous avez en tant que locataire la possibilité d'acheter l'appartement (la villa) que vous occupez par préférence à tout autre candidat au prix et selon les modalités fixées dans la présente lettre :

- Prix :Euro (indiquer le prix en chiffres et en lettres)

Attention : ne jamais ajouter « à débattre » car cela peut entraîner la nullité du congé

- Modalités.....(Vente directe, par l'intermédiaire d'un mandataire, conditions suspensives ou résolutoires, consignation de sommes, paiement comptant ou échelonné, règlement de copropriété, existence d'un droit de préemption et plus généralement toutes les charges et réserves diverses affectant la vente) et aux autres clauses et conditions ordinaires et de droit.

Je vous propose d'établir rapidement par écrit les modalités de visites de l'appartement (la villa) conformément à l'article 4-a de la loi du 06 juillet 1989 de façon à concilier dans la mesure du possible nos intérêts respectifs.

Je vous remercie de me faire savoir dans les délais indiqués à l'article 15 II de la loi du 06 juillet 1989 reproduit ci-après si vous entendez user de votre droit de préemption en achetant le logement.

Article 15 II de la loi du 06 juillet 1989 alinéas 1^{er} à 5.

« Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit , à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.»

Dans le cas où vous ne souhaiteriez pas exercer votre droit de préemption, le bail prendra donc fin le il vous est toutefois possible de mettre fin au bail avant cette échéance pour le cas où vous le souhaiteriez.

Je vous remercie de bien vouloir libérer les lieux au plus tard à la date de fin de bail, prendre toutes vos dispositions afin de trouver un autre logement et de me restituer l'appartement (la villa) en bon état de propreté, de réparations locatives et conforme à l'état des lieux d'entrée dressé le.....

Je vous propose d'établir l'état des lieux de sortie prévu par l'article 3 de la loi du 06 juillet 1989 dès que l'appartement (la villa) aura été dégarni(e) de vos meubles soit au plus tard à la fin du bail le.....

Je vous serais reconnaissant(e) de bien vouloir me faire savoir si la date proposée d'état des lieux vous convient ou m'en proposer une autre pour le cas où vous souhaiteriez libérer les lieux de façon anticipée.

Je vous restituerai le dépôt de garantie dans le délai maximum de deux mois après la remise des clés ainsi que cela est prévu à l'article 22 de la loi du 06 juillet 1989.

Recevez mes meilleures salutations.

Date et signature

*Modèle de courrier donné à titre indicatif,
sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux.*

*Ce type de courrier répond aux situations les plus courantes.
Il ne peut en aucun cas être adapté aux très nombreuses situations particulières
pour lesquelles **une consultation personnalisée reste nécessaire.***