

LE PAIEMENT DU LOYER PENDANT LE PREAVIS

Lorsque le congé est délivré par le propriétaire, le loyer et les charges sont à régler uniquement pour le temps où vous avez réellement occupé le logement.

ATTENTION

Le bailleur ne peut donner congé à un locataire de plus de 70 ans et dont les ressources sont inférieures à 1X1/2 le SMIC sans lui proposer un autre logement, sauf si lui même a plus de 60 ans ou qu'il a des ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC.

LES RECOURS

Si vous considérez que le congé n'est pas justifié voire frauduleux (vente inexistante, relocation...) et que vous avez déjà quitté les lieux, nous vous conseillons de saisir le tribunal d'instance pour demander l'obtention de dommages et intérêts. Votre propriétaire doit obligatoirement respecter les formes et les modalités précises définies dans la loi faute de quoi, celui-ci n'est en aucun cas valable et votre bail se poursuit dans les mêmes conditions.

- **Pour plus de conseils, n'hésitez pas à nous contacter.**
- **En cas de litige, réagissez vite (et par écrit)!**
- **La CLCV est là pour vous accompagner dans vos démarches.**

INDISPENSABLE : un guide pratique, des informations précises, des conseils pour faire valoir vos droits.

«Locataires : guide de vos droits, démarches et recours», éd. 2010.

Vous pouvez vous le procurer à notre siège.

09/09/2010



LE CONGE

Titulaire d'un bail dans le secteur privé soumis à la loi du 6 juillet 1989, vous voulez quitter le logement que vous occupez... quels délais vous faut-il respecter, quelles démarches engager pour respecter vos obligations ?

Votre propriétaire vous donne congé... les modalités du congé, les délais sont-ils bien respectés ?

Un recours existe-t-il pour vous en cas de congé non valide ?

CLCV UD 38—Union Départementale de l'Isère Siège Social – 31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble

Siret : 321 044 067 00031—APE : 9499Z—N° d'Inscription Préfecture : W381001066

Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Email : isere@clcv.org

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International.

A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

LE PREAVIS DE TROIS MOIS

Le locataire peut résilier à **TOUT MOMENT** le contrat de location moyennant un préavis de 3 mois et sans avoir à se justifier sur les raisons de celui-ci.

LE PREAVIS D'UN MOIS

Cas particulier : le préavis est réduit à 1 mois

- ✧ En cas d'obtention d'un premier emploi,
- ✧ En cas de mutation professionnelle,
- ✧ En cas de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi (licenciement)
- ✧ En faveur du locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie le changement de domicile
- ✧ En faveur du locataire bénéficiaire du Revenu Minimum d'Insertion (RMI)

LA SIGNIFICATION DU CONGE

Elle se fait par lettre recommandée avec accusé de réception (le préavis court à partir du jour de réception de la LRAR par le bailleur).

Le congé s'applique de date à date. Si vous quittez le 10 du mois, vous n'êtes redevable du loyer que pour cette période et non sur le mois entier.

LE PAIEMENT DU LOYER

Le loyer et les charges sont à régler jusqu'à la fin du préavis même si vous avez anticipé votre départ.

A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Le propriétaire ne peut donner congé au locataire qu'au terme du bail moyennant un préavis de 6 mois au moins entre la date de notification du congé au locataire et la date de l'expiration du bail.

LES MOTIFS DU PREAVIS

- ✧ **Vente du logement** (le locataire est prioritaire sur l'achat si le propriétaire lui donne congé pour vente)
- ✧ **Reprise pour habiter le logement** (concerne uniquement le bailleur, son conjoint, son concubin notoire ou le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité (PACS) enregistré à la date du congé, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint).
- ✧ **Motif légitime et sérieux**
 - ➔ Inexécution par le locataire d'une de ses obligations légales ou contractuelles : ***non paiement du loyer ou retards réitérés de paiement, défaut d'assurance, trouble du voisinage, sous location non autorisée.***
 - ➔ Choix du bailleur : ***travaux de rénovation compète du logement.***

Attention : ce congé se distingue de la résiliation du bail en cours de contrat par le jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, non versement du dépôt de garantie, trouble du voisinage, défaut d'assurance.

LA SIGNIFICATION DU CONGE

Elle se fait par **lettre recommandée avec accusé de réception** et comportant des **mentions précises qui sont** :

Pour la vente du logement :

- ✧ Le prix demandé
- ✧ Les conditions de la vente. Reproduction obligatoire des 5 premiers alinéas de l'article 15.2 de la loi du 6/07/89
- ✧ Le locataire dispose de 2 mois pour accepter ou non l'offre de vente

Pour la reprise du logement :

- ✧ Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise

Pour motif légitime et sérieux :

- ✧ En cas de contestation du congé par le locataire, il appartient au juge d'apprécier le caractère légitime et sérieux du congé.