
Congé d'un bien immobilier acquis loué : attention aux délais !

Publié le 30/10/2015



Les délais pour donner congé d'un appartement ou d'une maison acquis occupé par un locataire ont été augmentés depuis la loi ALUR et viennent d'être clarifiés par la loi MACRON du 6 août 2015.

Les délais pour donner congé d'un appartement ou d'une maison acquis occupé par un locataire ont été augmentés depuis la loi ALUR et viennent d'être clarifiés par la loi MACRON du 6 août 2015.

Il faut distinguer entre le « congé pour vendre » et le « congé pour reprise ».

Congé pour vendre : quand peut-on donner congé ?

Si la fin du contrat de location (également appelé « le terme ») intervient **moins de trois ans après la date d'acquisition**, le congé ne pourra être délivré qu'à l'issue du renouvellement du bail en cours.

Exemple : Madame DURAND a acquis de Monsieur DUPONT aux termes d'un acte reçu le 10 août 2015, un bien loué à Mademoiselle DUVAL dont le terme du contrat de bail est le 10 juillet 2017. Madame DURAND devra attendre la fin du renouvellement du bail et ne pourra donc délivrer un congé pour vendre avant le 10 juillet 2020 (le congé devant être délivré six mois avant la fin du bail renouvelé ici le 10 janvier 2020).

Si le terme du contrat de location intervient **plus trois ans après la date d'acquisition**, c'est ainsi le cas lorsque le bailleur n'est pas une personne physique mais une personne morale (SCI par exemple, la durée des baux étant alors de six ans et non trois ans) le bailleur pourra donner congé à la fin du bail en cours.

Exemple : Madame DURAND achète de la SCI DU PONT, un bien loué à Mademoiselle DUVAL aux termes d'un acte reçu le 10 août 2015, dont le terme est le 10 juillet 2019 . Madame DURAND pourra délivrer un congé pour vendre à Mademoiselle DUVAL à l'issue du bail en cours, soit le 10 janvier 2019 au plus tard.

Congé pour reprise pour habiter : à quel moment donner congé au locataire ?

Si la fin du contrat de location intervient **moins de deux ans après la date d'acquisition**, le bailleur

ne pourra délivrer un congé pour reprise que passé un délai de deux ans après la date de son acquisition.

Exemple : Madame DURAND a acquis de Monsieur DUPONT aux termes d'un acte reçu le 10 août 2015 un bien loué à Mademoiselle DUVAL, dont le terme du contrat de bail est le 10 juillet 2017. Madame DURAND devra attendre deux années soit le 10 août 2017 pour délivrer un congé pour reprise .

Si le terme du contrat de location intervient **plus de deux ans après la date d'acquisition**, le congé pourra être délivré à l'issue du bail en cours.

Exemple : Madame DURAND a acquis de Monsieur DUPONT aux termes d'un acte reçu le 10 août 2015, un bien loué à Mademoiselle DUVAL dont le terme du contrat de bail est le 10 septembre 2017.

Madame DURAND pourra donc délivrer son congé pour reprise six mois avant la fin du bail en cours, soit le 10 mars 2017 au plus tard.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 8 août 2015. Elles s'appliquent aux baux en cours.

Prenez conseil auprès de votre notaire.

(C) Photo : Fotolia