
<https://www.anil.org/aj-document-joindre-bailleur-reprise-vente-logement/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2017 / Document à joindre au congé en cas de reprise ou de vente du logement

Document à joindre au congé en cas de reprise ou de vente du logement

N° 2017-21 / À jour au 22 décembre 2017

Loi ALUR du 24.3.14 (art.5) / Loi n° 89-462 du 6.7.89 (art. 15) / Arrêté n° [TERL1711455A](#) du 13.12.17 : JO du 20.12.17

En application de l'article 5 de la loi ALUR, modifiant l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur doit joindre une notice d'information au congé qu'il délivre au locataire en raison de sa décision de reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche ou de vendre le logement. Cette notice d'information rappelle les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation du locataire. Son contenu est précisé en annexe de l'arrêté du 13 décembre 2017.

Logements concernés

L'obligation de joindre une notice d'information au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche ou de vendre le logement concerne les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation loués non meublés et soumis à la loi du 6 juillet 1989 et qui constituent la résidence principale du locataire (logement occupée : huit mois par an).

La notice d'information ne concerne pas les logements loués meublés (loi 6.7.89 : art. 25-3), aux logements foyers, aux logements de fonction (loi 6.7.89 : art.2), aux logements occupés par des travailleurs saisonniers (loi 6.7.89 : art.2), aux logements faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL) (loi 6.7.89 : art. 40 III), aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation (loi 6.7.89 : art. 40 I), aux logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (loi 6.7.89 : art. 40) et aux logements dont les loyers sont fixés en application de la loi de 1948 (loi 6.7.89 : art. 40).

Le contenu de la notice d'information

La notice d'information rappelle les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de reprise du logement pour y habiter ou y loger un proche ou de vente le logement. Elle se divise en quatre 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 du congé ;
- le destinataire du congé ;
- le délai de préavis ;
- les effets du bail.

La notice rappelle les cas ne permettant pas de donner congé :

- le logement fait l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril ;
- le locataire est âgé de plus de 65 ans.

Les dispositions propres à chaque catégorie de congé

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

- l'auteur du congé ;
- les bénéficiaires de la reprise ;
- la destination du logement repris ;
- la prorogation du terme du bail ;
- les mentions obligatoires.

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

- l'auteur du congé ;
- la prorogation du terme du bail ;
- les mentions obligatoires ;
- 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

En cas de litige relatif au congé, la notice d'information indique que les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable en saisissant :

- la commission départementale de conciliation ;
- le conciliateur de justice.

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

Les contacts utiles

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

- [les ADIL : les 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](#).

Pour l'information administrative :

- [le Ministère de la Cohésion des territoires](#) ;
- [le site Service public](#).

L'entrée en vigueur

Cette obligation de joindre une notice d'information concerne les congés délivrés à compter du 1^{er} janvier 2018.