



L'UROC vous informe

Des éléments postérieurs permettent de vérifier le caractère réel et sérieux du congé pour reprise

À l'approche des Jeux olympiques, Léa, locataire, a reçu un congé pour reprise de son propriétaire. Elle doute du caractère réel et sérieux de la reprise du bien, n'ayant obtenu aucun justificatif. En cas de saisine du juge, le congé pour reprise serait-il valide ?

Selon l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un propriétaire peut donner congé à son locataire pour reprendre ou vendre le logement. Le congé doit indiquer le motif de la reprise. Le propriétaire doit faire du logement sa résidence principale.

Le propriétaire doit ainsi préciser au locataire dans une lettre de congé (préavis) :

- Le motif du congé : reprendre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches.
- Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.
- Le cas échéant, son lien de parenté avec le bénéficiaire.
- Le caractère réel et sérieux de la reprise.

Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé au moins 6 mois avant la date d'échéance. Dans un arrêt du 12 octobre 2023, la Cour de cassation considère que le juge peut tenir compte d'éléments postérieurs à la délivrance dudit congé, dès lors qu'ils sont de nature à établir l'intention du bailleur de reprendre son logement pour l'habiter à titre de résidence principale.

Dans cette affaire, les juges ont par exemple retenu comme preuve du caractère réel et sérieux de la reprise :

- la production de factures postérieures à la libération des lieux par les locataires justifiant de la réalisation d'importants travaux ;
- l'inscription sur les listes électorales de la commune ;
- des contrats de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité ;
- un abonnement internet et à une téléalarme ainsi que l'information délivrée aux services fiscaux sur le lieu d'habitation.

Plus d'informations : Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur) |

[Service-Public.fr](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>)