

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #61

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Congé pour reprise : Quid du décès du repreneur ?



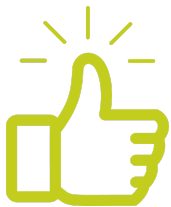
Pour reposer le contexte, il est utile de rappeler les critères que doit respecter le congé lorsqu'il est délivré par le bailleur :

- Il doit être **motivé** par la vente du logement, sa reprise, ou un motif légitime et sérieux;
- Il est envoyé par **lettre recommandée** avec accusé de réception, par voie d'huissier ou en main propre contre récépissé;
- Il respecte un **préavis** (6 mois pour les locations vides et 3 mois pour les locations meublées) en prenant effet au terme du bail (un an pour le meublé, trois pour le nu) et non en cours.

Dans le cas d'un congé pour reprise, des précisions complémentaires sont apportées. Le bénéficiaire ne peut être que :

- Le bailleur lui-même,
- Son conjoint, son partenaire de PACS, son concubin notoire*,
- Ses ascendants,
- Ses descendants,
- Ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire*.

* couple de plus d'un an à la date du congé



De plus, **à peine de nullité**, le congé indique l'identité et l'adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature de la relation qui l'unit au bailleur et doit également justifier du caractère sérieux de la reprise.

Mais que se passe-t-il si le congé a été régulièrement délivré et qu'en cours de préavis, le bénéficiaire du droit de reprise meurt ?

La Cour de Cassation a eu à se poser cette question, il y a peu.

En l'espèce, le bailleur, qui avait donné congé dans le but d'occuper lui-même le logement, est décédé pendant le délai de préavis. Son fils, héritier du bien, a assigné les locataires en vue de les expulser du fait de leur maintien au terme du préavis, estimant être en droit de récupérer le logement pour l'occuper à son tour.

La juridiction donne alors raison aux locataires, indiquant que le congé pour reprise étant au bénéfice d'une personne nommée expressément dans le document, son décès pendant le délai de préavis rend le congé sans effet.

>> De fait, contrairement à la Cour d'Appel, la Cour de Cassation considère ici que le droit de reprise n'est pas transmissible aux héritiers. Par conséquent, et quand bien même le congé aurait été rendu conformément à la législation, il n'est plus opposable aux locataires dès lors que le bénéficiaire visé décède.

Pour éviter cette déconvenue, le bailleur aurait dû inclure son fils dans la liste des bénéficiaires du congé (« *occupation pour mon fils et moi-même du fait de ...* »).



Attention, lorsque le décès du bailleur **intervient postérieurement** à l'expiration du délai de préavis, le congé pour reprise reste valide.

Ainsi, l'action en constatation de validité de congé pour reprise est transmissible aux héritiers.



**L'ADIL et les relations entre
propriétaires et locataires**

Nos brochures "rapports locatifs"



Toutes nos brochures

Notre guide "rapports locatifs"



Notre boîte à outils

Suivez-nous sur notre [site internet](https://www.adil78.org) et sur les réseaux sociaux :



Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, [suivez ce lien](#)