

# Défendre vos droits face à un congé de bailleur : les étapes pour contester

---

## Vérifications préalables à la validité du congé

- Délai de préavis : le congé doit être notifié au moins 6 mois avant la fin du bail pour une location vide, et 3 mois pour une location meublée.
- Mode de notification : le congé doit impérativement être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre décharge.
- Cotitulaires : le congé doit être délivré à l'ensemble des titulaires du bail (ex: les deux époux) pour être opposable à tous.

## Contrôle des mentions obligatoires selon le motif

- Congé pour vente : doit inclure le prix et les conditions de vente, et reproduire les 5 premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 sous peine de nullité.
- Congé pour reprise : doit mentionner le nom et l'adresse du bénéficiaire, ainsi que la nature du lien de parenté (bailleur, conjoint, partenaire PACS, concubin notoire depuis 1 an, ascendant ou descendant).
- Justification : le bailleur doit pouvoir prouver le caractère réel et sérieux de sa décision de vendre ou de reprendre le logement.

## Protections spécifiques du locataire

- Protection liée à l'âge et aux ressources : si vous avez plus de 65 ans et que vos revenus sont inférieurs à un plafond défini (ex: 29 906 € en zone A bis en 2024), vous êtes protégé contre le congé, sauf si le bailleur vous propose un logement équivalent.

## Modèle de lettre de contestation

- Objet : Contestation de congé pour [motif : vente ou reprise] - [Adresse du logement].
- Corps du texte : Rappelez la date de réception du congé et exposez précisément le motif de la contestation (ex: absence de mentions obligatoires, non-respect des délais, caractère abusif ou fictif de la reprise).
- Demande : Indiquez que vous considérez le congé comme nul ou inopposable et que vous maintenez votre droit à occuper les lieux.
- Recours : Précisez qu'en l'absence de réponse satisfaisante, vous saisirez le juge des contentieux de la protection au tribunal de proximité.