

# Défendez vos droits : Le kit pour contester un congé de bail irrégulier

---

## Vérifier la validité formelle du congé

- Mode de transmission : Le congé doit obligatoirement être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé.
- Délai de préavis : Il doit être notifié au moins 6 mois avant la fin du bail pour une location vide, et 3 mois pour une location meublée.
- Motif obligatoire : Le bailleur doit impérativement mentionner un motif réel et sérieux (vente, reprise pour habiter, ou motif légitime lié au comportement du locataire).

## Les causes fréquentes de nullité

- Congé pour vente : Le courrier doit reproduire les 5 premiers alinéas de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 sous peine de nullité immédiate.
- Congé pour reprise : Le bailleur doit indiquer précisément les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que son lien de parenté avec lui.
- Protection des locataires âgés : Si vous avez plus de 65 ans avec des revenus modestes, le bailleur ne peut vous donner congé sans vous proposer une solution de relogement équivalente.

## La procédure de contestation

- Réponse écrite : Envoyez rapidement une lettre recommandée avec accusé de réception pour contester les motifs ou pointer l'irrégularité constatée.
- Délai d'action : Bien que vous disposiez de l'intégralité du délai de préavis pour contester, il est fortement recommandé d'agir sans attendre.
- Saisine du juge : Si le bailleur persiste malgré votre contestation, saisissez le juge des contentieux de la protection au tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble.

## Structure type de votre lettre de contestation

- Vos coordonnées complètes et celles du bailleur.
- Objet : Contestation du congé de bail reçu le [Date de réception].
- Rappel des faits : Mentionnez la date de réception du congé et le motif invoqué par le propriétaire.
- Argumentaire juridique : Exposez précisément l'irrégularité (ex: absence de mention légale, délai non respecté, ou absence de proposition de relogement).
- Conclusion : Indiquez que vous considérez le congé comme nul et que vous entendez maintenir votre bail.