



Non reconduction du bail à l'issue des 3 ans

Par **lilousev**, le **22/07/2011** à **11:16**

Bonjour,

nous avons signé un bail de 3 ans pour un pavillon qui prendra fin au 1er fevrier 2012, nous avons beneficié de la garantie loca pass.

Mon mari ayant perdu son emploi il y a un an, nous avons eu des difficultés pour payer notre loyer, la garantie loca pass a avancé les loyers au propriétaire, à charge pour nous de rembourser loca pass.

A ce jour donc les loyers ont tous été payés au propriétaire, néanmoins, il nous informe qu'il ne pourra pas renouveler le bail si on a pas de nouveau garant car la garantie loca pass n'est que de 3 ans.

Est-ce légal? que pouvons nous faire?
merci de votre aide

Par **mimi493**, le **22/07/2011** à **13:52**

Il vous informe comment ?

Par **lilousev**, le **22/07/2011** à **14:13**

au mois de juillet nous n'avons pas pu regler le loyer donc il nous a envoyé un recommandé de mise en demeure de payer pour pouvoir etre indemnisé par le loca pass. c'est la procédure

et selon lui il a joint un courrier disant que sans nouveau garant il ne renouvellera pas le bail. comme nous n'avons pas eu le temps d'aller chercher le recommandé il nous l'a dit par sms

Par **mimi493**, le **22/07/2011 à 15:53**

Le fait de ne pas payer ses loyers régulièrement, de l'obliger à chaque fois de vous envoyer le nécessaire pour faire jouer la garantie des loyers impayés, est un motif légitime et sérieux de ne pas renouveler le bail.

Il devra vous envoyer une LRAR vous signifiant votre congé avec au moins 6 mois de préavis avant le terme du bail. Donc si la LRAR dont vous parlez est le congé, surtout n'allez pas la chercher, en AUCUN cas car le congé ne sera pas donné.

Or il doit vous parvenir avant le 1er aout 2011 pour que le bail ne soit pas renouvelé au 1er février 2012.

Jouez la montre, vous ne devez, jusqu'au 2 aout, ne plus aller chercher le moindre recommandé, ne plus répondre si on sonne à votre porte (si c'est le facteur vous amenant un recommandé et que vous le refusez, c'est trop tard pour vous), et priez pour qu'il n'envoie pas un huissier avant le 1er aout pour vous signifier le congé.

Par **lilousev**, le **22/07/2011 à 16:15**

merci de votre conseil, je pensais bien faire cela mais je croyais qu'il avait jusqu'au 1 septembre, si c'est le 1er aout on fera avec.

le pire dans tout ca c'est que le propriétaire est le concubin de la soeur de mon mari, qui sont hebergés gratuitement par mes beaux parents depuis 6 ans et qu'ils font construire pour eux et que c'est elle qui fait toutes les demarches pour nous mettre dehors, son frère, notre fille de 3 ans dont elle est marraine en plus et moi.

Nus avons eu des soucis c'est vrai mais on s'etait arrangés avec la garantie pour qu'ils aient leurs loyers alors nous faire ça c'est pas très moral.

en attendant je vous remercie de votre aide, maintenant nous avons un salaire tous les 2 qui represente 5 fois le montant du loyer donc on ne devrait plus avoir de problèmes.

Par **lilousev**, le **22/07/2011 à 16:56**

je souhaiterais juste une précision si vous avez encore un peu de temps, sur l'avis de passage, la lettre est adressée à mon mari mais ni à nous deux, ni à moi.

J'ai lu que le bailleur devait nous informer de la non reconduction par LRAR séparement, c'est à dire une pour mon mari et une pour moi.

avez vous connaissance de cette procédure? S'ils en renvoient une au nom de Mr et MMe est ce que ça entre dans le cadre legal?

Dans ce cas si moi je n'en reçois pas cela veut il dire qu'il seront hors delai et que le bail sera reconduit automatiquement?

Je vous remercie d'ors et deja de toutes vos réponses, cela me rassure, pas très moral mais

à la guerre comme à la guerre, il ne font eux même pas dans les scrupules

Par **mimi493**, le **22/07/2011 à 17:22**

Qui est titulaire du bail ? Vous êtes mariée ?

Date de signature du bail ?

Par **lilousev**, le **22/07/2011 à 17:25**

le bail est aux deux nom nous étions mariés avant d'emmenager. Ils le savaient puisqu'ils étaient présents

D'autre part, tous les courriers sont redigés et signés par ma belle soeur, elle signe pour son concubin, peut on considerer que ces documents sont des faux?

le bail a été signé le 31/01/2009 pour un emmenagement le 01/02/2009

Par **phil20**, le **22/07/2011 à 17:45**

Bonjour,

Je suis abasourdi de lire la solution que vous propose mmi493 au sujet de la résiliation par votre Bailleur de votre bail venu à son terme dont il ne souhaite ne pas vous le renouveler en raison d'un manque de garant.

S'il est vrai que le délai de congé se comptabilise à compter de la réception par vous de son envoi recommandé, dites-vous bien que lorsque que le Bailleur s'apercevra pour le moins de cette astuce, il remettra tout simplement le dossier entre les mains d'un HUISSIER qui se chargera de vous adresser et vous ne pourrez pas y échapper un COMMANDEMENT A PAYER et à son défaut une saisie conservatoire d'abord sur votre compte bancaire ou postal.

Car il faut savoir que le dit-huissier n'a pas besoin d'un jugement pour ce qui est du recouvrement de loyers tout comme celui des chèques impayés.

Bien entendu, le jugement aura lieu plus tard mais vous aurez en sus les frais d'huissier + ceux de la saisie, etc... et vous vous en sortirez pas d'où les très mauvais conseils de mimi493 (pardon mimi !) d'autant que ce manège ne peut durer éternellement.

Alors que faire dans votre situation ? Il vous faut saisir le FONDS DE SOLIDARITE.

Pour cela contactez un travailleur social, il vous guidera dans votre démarche.

De même lorsque vous serez assigné, vous aurez aussi la possibilité de demander au Juge d'étaler le montant des arriérés des loyers. Il peut vous l'accorder d'un délai allant jusqu'à 2 ans , et là par la LOI le bailleur ne SERA PLUS EN MESURE D'ENTREPRENDRE QUOI

QUE CE SOIT CONTRE VOUS.

Enfin, pour ce qui est de savoir si le Bailleur s'est adressé à la bonne personne ; à partir du moment qu'il adresse à un des noms inscrits sur le bail est largement suffisant sauf lorsqu'il s'agit de co-locataires.

Bien à Vous,

Phil20

Par **lilousev**, le **22/07/2011** à **17:49**

bonjour, je pense que vous n'avez pas compris la situation.

les loyers ont tous été payés, par nous et quand nous ne pouvions pas par la garantie loca pass.

A ce jour il n'y a pas de loyers impayés, c'est juste que la garantie s'arrete automatiquement à la fin du bail et qu'ils ne veulent pas renouveler le bail sans nouveau garant.

je precise que les bailleurs sont ma belle seour et son concubin.

Par **vanceslas**, le **24/07/2011** à **20:00**

Bonsoir effectivement le recommandé devait vous être envoyé à Monsieur et à Madame de plus sur votre bail s'il n'était pas stipulé que la caution devait être prorogée au renouvellement du bail vous n'avez pas trop à vous inquieter

Par **mimi493**, le **24/07/2011** à **20:18**

[citation]Je suis abasourdi de lire la solution que vous propose mmi493 au sujet de la résiliation par votre Bailleur de votre bail venu à son terme dont il ne souhaite ne pas vous le renouveler en raison d'un manque de garant. [/citation] c'est simplement parce que vous n'avez pas compris ce que vous lisez, enfin, ce que vous n'avez pas lu, car il n'est pas question de résiliation du bail mais de son non-renouvellement.

Le locataire ne paye pas régulièrement le loyer, le bailleur est contraint de faire appel à une assurance de loyers impayés donc

- il touche les loyers et ne peut donc pas résilier le bail via la clause résolutoire

- le locataire manque à ses obligations basiques, donc c'est un motif légitime et sérieux pour ne pas renouveler le bail.

Le droit de ne pas renouveler le bail dans ces conditions est donc SANS rapport avec la notion de garant. Le bailleur est dans son droit et il propose, à l'amiable, de pas s'opposer à renouveler le bail SI les locataires ont un nouveau garant.

Par contre, il y a le souci des destinataires du congé et de l'expéditeur. La question est donc :

est-ce le congé donné par le bailleur est valable sur la forme (sur le fond, il l'est puisqu'il y a motif légitime et sérieux) ?

Par **lilousev**, le **24/07/2011** à **21:04**

merci de vos éclaircissements mimi.

Donc si je ne recoit pas de recommandé à mon nom la non reconduction ne peut etre effectuée c'est bien cela?

d'autre part nous n'allons pas aller chercher le recommandé de mon mari et si nous avons bien compris ce que le propriétaire à dit dans le sms le courrier contient une lettre demandant un nouveau garant pour le renouvellement donc ceci ne rentre pas dans le cadre de l'article 15 de la loi de 89 c'est bien cela?