



Non renouvellement de bail

Par **paci**, le **12/04/2008** à **16:43**

bonjour voilà je viens de recevoir une lettre recommandée me stipulant la non reconduction de mon bail qui expire dans huit mois, le délai étant valable il n'y a pas de motif sur la lettre, en plus la proprio me demande trois mois de préavis, si je dis rien à la date de l'échéance le bail étant nul (pour cause de non respect de la lettre car non motif, mon bail est-t-il reconduit pour trois ans?????, merci de vos réponses, et si je trouve une autre location dois-je vraiment donner trois mois de préavis????? je ne voudrai pas cumuler deux loyers merci

Par **julian45**, le **12/04/2008** à **18:10**

bonjour, effectivement le bail est pour trois ans et le propriétaire est dans son droit de vous prévenir de sa non reconduction. Le préavis est également de trois mois. Dans tous les cas vous êtes amenés à déménager au plus tard à la fin de votre bail. Essayez de trouver un arrangement avec votre propriétaire pour la fin du bail. Il vous laisse la maison un ou deux mois après la fin du bail ce qui vous évitera les doubles loyers. Allez sur GIC.fr pour des aides d'avance de dépôt de garantie.
cordialement

Par **paci**, le **12/04/2008** à **19:38**

mais la lettre de non renouvellement de bail est caduque car je n'est pas de motif sur celle ci!!!

Par **paci**, le **12/04/2008** à **19:47**

je vous explique;la lettre que j'ai recue est nulle car elle doit etre faite six mois avant le fin de l'echeance du bail ok, mais aussi elle doit comporter le nom du nouveau bailleur si c un descendant ou ascendant de la proprio,hors je n'ai aucun motif , ni nom pour la reprise il n'y a rien sur cette lettre je cite :le bail concernant l'habitation situé;expire le.....je vous informe par la presente que ce bail ne sera pas renouvelé a son echeance.
vous voudrez bien prendre toutes les dispositions necessaires pour le liberer a cette date voilà pas plus,merci de me dire si cette lettre est valide

Par **julian45**, le **12/04/2008** à **19:54**

je vous donne un lien qui vous expliqueras tout. Le propriétaire n'est pas obligé de vous fournir une explication sur la fin du bail lorsque celui n'est pas reconduit tant qu il vous prévient dans les 6 moix avant minimum.

Le propriétaire ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail et moyennant un préavis de six mois, jour pour jour, avant son terme.
Le congé doit être donné par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Quand le congé parvient prématurément, le préavis débute à la date légale correspondant aux six mois exigés.

Le locataire peut quitter les lieux à tout moment pendant la durée du préavis en ne payant que les loyers de la période d'occupation.

lien <http://www.fnaim.fr/infos/guide-immobilier/location/bail-habitation/resiliation-bailleur.aspx>

cordialement

Par **paci**, le **12/04/2008** à **19:57**

merci pour tout cela veut dire que si je trouve dans une semaine et que je quitte le logement pendant le preavis je ne paierai que la semaine en cours !!!!pas les trois mois de preavis complets???,

Par **Erwan**, le **12/04/2008** à **20:09**

Bjr,

S'il s'agit d'un bail d'habitation principale non meublée, la loi du 6 juillet 1989 s'applique, elle

est d'ordre public, on ne peut pas y déroger.

Selon cette loi, le bailleur ne peut donner congé que pour la fin du bail (ce bail est de trois ans en général). Il se reconduit par période de trois ans.

Le congé doit être motivé par la volonté de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par un proche dont le nom et l'adresse actuelle doivent être mentionnés.

Il peut aussi donner congé pour vendre le logement, dans ce cas il doit vous offrir le bien à l'achat en vous précisant les conditions. article 15 de la loi du 6 juillet 89. (attention il y a des textes à rappeler)

Il peut aussi reprendre le logement pour y réaliser de gros travaux.

Dans tous ces cas, le bailleur doit respecter un préavis de six mois avant la fin du bail.

Pendant ce délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer que pour la période pendant laquelle il a occupé les lieux.

Le congé doit être donné en LRAR ou par acte d'huissier de Justice.

Tout cela est très clairement précisé dans la loi du 6 juillet 1989 que vous trouverez sur legifrance.fr (loi portant amélioration des rapports locatifs).

Par **julian45**, le **12/04/2008 à 20:26**

merci erwan c plus clair que moi
cordialement

Par **paci**, le **12/04/2008 à 20:48**

merci c super sympa j'ai pour habitude de trop faire confiance alors hein je me fais souvent berner!!! au fait j'ai un pb de caution la proprio a l'entrée m'a demandée une caution d'un mois de loyer, elle a marquée en toutes lettres sur le bail mais n'a pas pris l'argent me disant vous ferez les peintures vous même avec cet argent et la cloture la maison étant pas en état il y a trois ans j'ai fait les peintures la cloture et il n'y a pas eu d'états des lieux effectués maintenant elle me dit qu'il n'y a pas de caution à rendre!!! esce normal c'est pas ma maison et c'est moi qui ai fait les travaux!!!

Par **Erwan**, le **12/04/2008 à 21:37**

Bjr, (bis)

La caution (dépot de garantie) est une somme qui doit vous être restituée à la fin du bail s'il

n'y a pas de réparation locataive à mettre à votre charge.

Les travaux ne doivent pas s'imputer sur la caution puisqu'on doit vous la rendre, ils ne peuvent s'imputer que sur une somme que vous devez effectivement (un loyer).

Dans votre cas, il n'y a pas lieu de vous rendre une caution à proprement parler puisque vous ne l'avez pas payée. Par contre, il y a lieu de vous payer son équivalent représentant le montant des travaux que vous avez faits.

C'est finement joué de la part de votre bailleur, il fallait vraiment y penser. Mais c'est rater pour cette fois, il faudra vous rembourser.

Par **paci**, le **13/04/2008** à **07:47**

bonjour,ok mais si elle veut pas (je sais que ce sera non elle me l'a dit au tel) dois je saisir le tribunal???elle n'est vraiment pas commode!!!!et a vraiment tout gagné durant ma location ,elle a meme refusée de me rembourser l'electricien que j'ai fait venir car la maison n'etait pas aux normes!!!!l'electricien m'a dis je vous fait du provisoire car c'est a la proprio de faire les travaux.merci

Par **Erwan**, le **13/04/2008** à **18:17**

Bjr,

effectivement, il faudra saisir le tribunal d'instance. La procédure risque de lui couter beuacoup plus cher que le seul depot de garantie...

L'Avocat n'est pas obligatoire, vous pouvez aller voir un huissier qui rédigera l'assignation pour vous et la signifiera, ensuite vous pourrez aller plaider votre cause seul, ce n'est pas compliqué.