



Rupture d'un bail de location en cours

Par **manu59**, le **31/07/2008** à **15:36**

bonjour,

J' occupe depuis 7 mois un appartement dont le bail est de 3 ans.
Je viens de recevoir un recommandé de ma propriétaire me demandant de quitter les lieux "sur les conseils de son notaire" d'ici 6 mois afin d'y loger sa fille.

Toutes les obligations de location ont été respectées, voir plus (paiement des loyers, j'ai effectué à mes frais des travaux pour rendre son appartement plus agréable, etc....).

En a t elle le droit ? Quels articles de Loi puis je utiliser?

cordialement.

Par **metric38**, le **01/08/2008** à **12:16**

Bonjour,

oui ils ont le droit, le préavis est respectée et en plus votre proprio vous vire pour loger sa fille, ce qui est d'autant plus légal.

Cordialement,

AS

Par **superve**, le **01/08/2008 à 12:40**

Bonjour

avec tout le respect que je te dois, Metric, je dois te contredire.

La lecture combinée des articles 10, 15 et 12 à contrario de la loi du 6 juillet 1989, de même que la jurisprudence constante en la matière nous laissent bien penser que le bailleur ne peut donner congé que pour le terme du bail.

Ainsi, si le congé est valable sur le fond et si certaines formes sont respectées, s'il vous donne congé pour un terme autre que la fin du bail (issue des délais de trois ans) il sera nul et de nul effet.

si vous avez conclu un bail de trois ans il y a sept mois, mettons le 01/01/2008, votre propriétaire ne peut vous donner congé pour reprise que pour le 31/12/2010.

Bien cordialement.

Par **domi**, le **01/08/2008 à 14:25**

Je rejoins totalement superve ! le propriétaire ne pourra reprendre le logement qu'à la fin du bail , après avoir prévenu le locataire 6 mois avant le fin de celui-ci ! Domi

Par **manu59**, le **02/08/2008 à 19:48**

bonjour,

merci pour l'attention que vous avez apporté à ma problématique,

si je résume, je suis couvert jusqu'à la fin du bail quelque soit les intentions de ma propriétaire.

Si oui, pouvez vous me donner les articles de Loi qui le stipulent afin de répondre par recommandé à ma propriétaire de mon intérêt à garder son appartement.

cordialement.

Par **metric38**, le **02/08/2008 à 19:55**

Bonjour,

avec tous le respect que je vous dois, on peut rompre le bail avant la fin du terme si c'est pour

louer à quelqu'un de sa famille...Et le préavis est bien de 6 mois dans ce cas...

Par **superve**, le **02/08/2008** à **20:06**

bonjour,

désolé METRIC, au vu de tes doutes, j'ai consulté certains ouvrages et tous s'appuient sur l'article 12 de la loi du 6/7/89 pour dire : "**Seul le locataire** a la faculté de résilier le contrat de location à tout moment, sans avoir à attendre la date d'échéance normale du bail."

Concernant le congé pour reprise, il est tout à fait possible au profit de la fille du propriétaire mais ne peut s'appliquer qu'au terme du bail.

sources (Delmas, memento lefevre gestion immobilière).

A moins que tu sois en mesure de m'apporter la preuve de mon erreur, Metric, je suis catégorique le congé reçu par MANU n'est pas valable.

En réponse à ta question, MANU, tu peux t'appuyer sur l'article 12 de la loi du 6/7/89.

Bien cordialement.

Par **Mike46**, le **02/08/2008** à **20:29**

Bonsoir à tous ,

Je confirme la position de supervise et Domi ce congé est illégal.

Cordialement

Par **metric38**, le **06/08/2008** à **09:30**

Au temps pour moi, j'ai confondu avec le renouvellement ! La prochaine fois je ne ferai pas la même erreur.

Cordialement,

AS