



Changement contrat de location meublé en non meublé

Par **fessi**, le **20/05/2012** à **19:10**

Bonjour,

J'ai récemment acheté un bien immobilier avec des locataires occupant les lieux. Il disposait à l'origine d'un contrat meublé qui a été changé en non meublé au cours du contrat par un avenant.

Les termes de contrat restant inchangé malgré ce changement. (terme spécifié dans l'avenant)

Le contrat indique les informations suivantes:

- contrat de 3 ans à durée fixe.
- rupture du contrat avec un préavis de deux mois. (fin de bail 30/09/2012).

A noter que le locataire a accepté ses conditions.

Souhaitant vendre le bien, je souhaiterais savoir si ces conditions sont légales, ou dois-je respecter un préavis de 6 mois comme l'indique la loi ?

Merci pour vos réponses.

Par **Jerenoé**, le **20/05/2012** à **21:14**

Bonjour,

Vous devez respecter le délai légal, par protection pour le locataire.
Voici le détail :

Le congé donné par le bailleur

Il ne peut donner congé que six mois avant la fin d'une période triennale (ou de six ans si le bailleur est une personne morale hors SCI familiale), et ce seulement dans trois cas.

Attention : le bailleur ne peut pas donner congé à un locataire âgé de plus de 70 ans et qui a un revenu annuel inférieur à une fois et demie le montant annuel du SMIC, sauf à ce que lui-même (le bailleur) soit âgé de plus de 60 ans ou que ses ressources soient inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC (le montant du SMIC horaire brut est fixé, depuis le 1er janvier 2011, à 9 €, soit 1 365 € bruts mensuels, sur la base de la durée légale de 35 heures hebdomadaires).

1) En cas de reprise (c'est-à-dire le récupérer) pour lui-même ou un membre de sa famille (descendants et ascendants) ou son conjoint (marié, pacsé ou concubin notoire depuis au moins un an à compter du congé). La liste des personnes citées est limitative : il ne pourra pas donner congé si c'est pour le prêter ou le louer à une personne autre que celles citées. Le bailleur doit indiquer dans son congé la personne qui bénéficie de la reprise (nom et adresse). Le bénéficiaire de la reprise doit faire du logement sa résidence principale, et doit donc l'occuper effectivement.

2) En cas de vente du logement : le bailleur peut demander au locataire de partir parce qu'il décide de vendre le logement loué, mais dans ce cas, le locataire bénéficie d'un droit de préemption sur la vente, c'est-à-dire que le bailleur devra le vendre exclusivement au locataire dès lors qu'il accepte les conditions de la vente fixées par le bailleur. Ce droit de préemption dure pendant les deux premiers mois de la réception du congé par le locataire.

3) En cas d'inexécution par le locataire de ses obligations : défaut d'assurance, loyer payé irrégulièrement, trouble anormal de voisinage causé par le locataire, sous-location sans autorisation ...

Cordialement,
NH.