



Puis je mettre fin au bail ?

Par **Demakup**, le 20/10/2015 à 16:16

Bonjour,

Je possède une maison dans le Vaucluse que je loue à un couple pour la somme de 980€. Ce couple vient de m'apprendre qu'ils sont tous les deux "en arrêt de travail" et qu'ils auront du mal à joindre les deux bouts et par conséquent à me payer. Ils m'ont proposé, que dis-je "imposé", de payer 500€ en milieu de mois et le solde à la fin en précisant que cela devrait être temporaire...

Le 19 je n'ai toujours rien eu, je les ai donc contactés afin de leur demander et un virement de 500€ a été fait. Ils attendent pour le reste fin de mois.

La fin de ce bail est en Mai 2016. Ne souhaitant plus m'occuper de cette maison, je voudrais la donner en gestion à une agence ou un huissier et y intégrer l'assurance Loyer impayé. (étant donné que celle ci ne peut être souscrite qu'à la signature du bail).

Mes questions :

- Puis-je envoyer ma lettre recommandée en Novembre (6 mois avant c'est ça ??), en leur notifiant que je résilie ce bail. MAIS dois-je avoir des raisons de le résilier ? C'est à dire : vente, installation d'un proche... ?? ou puis je résilier sans aucune raison et le louer de nouveau ensuite ?

- Puis je leur signifier la fin de ce bail, mais continuer avec eux via la signature du bail avec agence ou huissier? (car je les crois sincères , ils m'ont toujours réglé jusque là)

Je vous remercie pour vos aides futures.

Demakup

Par **Lag0**, le **20/10/2015** à **16:43**

Bonjour,

Vous ne pouvez refuser la reconduction du bail qu'avec un motif reconnu par la loi :
loi 89-462 - article 15

[citation]I. ? Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.[/citation]

Si vous prenez un mandataire pour gérer votre location, il n'y a pas lieu de mettre fin au bail au préalable. C'est le même bail qui se poursuit.

Par **Demakup**, le **20/10/2015** à **17:02**

Merci pour votre réponse. C'est dingue tout de même !

je m'explique : ils ont certes toujours payé, mais je sens très mal ce mois ci.

Si je respecte le délai d'envoi de la lettre de résiliation de bail (soit 6 mois avant), je devrais envoyer cette lettre aux alentours du 08 novembre. Sinon ... si je loupe le coche et qu'ils ne paient pas plus ensuite, je l'ai dans le baba et je suis repartie pour 3 ans

Par **moisse**, le **21/10/2015** à **08:10**

Et non.

Le non paiement du loyer une cause de résiliation du bail dès la constitution de l'impayé.(art.24 loi de 89 déjà citée).

Mais vous l'aurez quand même là où vous le dites, car on ne sait pas tondre un œuf.

Par **Lag0**, le **21/10/2015** à **08:29**

Bonjour moisse,

Ce n'est pas tout à fait vrai. Pour résilier un bail pour non paiement, il y a une procédure à respecter et de toute façon, c'est le juge qui décide...

Mais peut-être parlez-vous de la non reconduction pour motif légitime et sérieux qui est effectivement plus facile à mettre en oeuvre. Quoi que, si le locataire conteste, il vaut mieux avoir quelques biscuits du genre plusieurs LRAR de relance. Refuser la reconduction pour un simple incident isolé de paiement risque de ne pas être accepté par le juge si le locataire le saisit.

Par **moisse**, le **21/10/2015** à **08:34**

Il y a une procédure à respecter, certes, mais elle n'est pas liée aux dates anniversaires du bail.

L'article 24 auquel je renvoie est explicite.

Le juge décide, oui, sauf s'il s'agit d'un bail authentique, car on se passe alors de lui.

Tant qu'à faire au niveau des précisions.

Par **Demakup**, le **27/10/2015** à **06:39**

Merci pour toutes vos réponses! Nous avons finalement opté pour la vendre, n'ayant toujours pas eu l'autre part du loyer et aucune attache particulière sur ce bien.

Nous avons aussi choisi étant donné le court délai devant lequel nous sommes (Tout doit être fait avant le 31 octobre!), de délivrer la lettre recommandée ces prochains jours par huissier directement. Nous allons bien évidemment leur proposer le bien (qu'il ne prendront probablement pas mais sait-on jamais !) mais d'autres questions me viennent...

Je vais proposer dans ma lettre cette maison à 230000€.

- la mise en vente par les agences doit elle être activée après leur délai de 2 mois (voir 4 si prêt immo) ou peut on la mettre en vente avant tout en spécifiant bien ce délai avec les locataires?

- Si mes locataires refusent, que je l'ai mise en vente à 230000€ en agence, MAIS que comme beaucoup font dorénavant, l'agence obtienne une proposition à par exemple 220000€, dois je proposer la maison à mes locataires à ce prix là ou pas du tout?

Et est ce la même chose à partir du 01 Mai 2016, date de la fin du bail? Je veux dire par là, dois je toujours (et combien de temps donc) respecter le prix de départ de 230000?

Je vous remercie encore pour tout

Par **Lag0**, le **27/10/2015** à **07:03**

Bonjour,

A chaque changement de prix de vente à la baisse, vous devrez à nouveau purger le droit de préemption du locataire.

Loi 89-462 article 15

[citation]II. ? Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. [/citation]