



Resiliation avant terme bail pour reprise

Par **malo73**, le **26/09/2012** à **10:42**

Bonjour,

Je suis agé de 62 ans. Je loue un studio dans ma villa à une personne de 78 ans, puis je résilier le bail avant son terme pour le reprendre pour moi-même, cette disposition est précisée dans le bail privé que ma locataire a signé. (Article 15 loi du 6/7/1989)

Une avocate du barreau de Chambéry nous a affirmé que oui et que c'était juridiquement inattaquable, hors on ne lit que l'inverse sur internet, qu'il faut attendre le terme du bail.

Par **Lag0**, le **26/09/2012** à **11:56**

Bonjour,

Si c'est une location vide sous loi 89-462, vous ne pouvez donner congé au locataire qu'à l'échéance principale du bail.

C'est l'article 10 de cette loi :

[Citation]

Article 10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 100

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.
[/citation]

Il suffit de lire et je suis fort étonné qu'une avocate ne sache pas lire une loi...

A moins qu'il ne s'agisse d'un bail dérogatoire sous l'article 11 de cette loi :

[citation]

Article 11 En savoir plus sur cet article...

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément au deuxième alinéa du d de l'article 17.

[/citation]