

Image not found or type unknown



Résiliation bail d'un an

Par **kydia**, le **19/01/2016** à **13:59**

Bonjour,

Nous louons actuellement une maison dans un autre département et avons fait un bail d'un an à notre locataire avec le motif : "Pour cause de mutation et de retour dans la région" (bail signé le 1er avril 2015).

Mon mari vient d'apprendre qu'il sera muté en septembre 2016 et par conséquent nous souhaitons donner congé à notre locataire pour reprendre le bien et y habiter.

Nous savons qu'il faut l'avertir par recommandé avec accusé de réception 2 mois avant la fin du bail, à savoir le 31 mars 2016.

Ma question est : faut-il lui fournir un justificatif de mutation sachant que nous ne l'aurons pas avant avril ou mai et que nous souhaitons laisser à notre locataire jusqu'au 31 juillet pour prendre ses dispositions ?

Merci pour votre réponse.

Par **cocotte1003**, le **19/01/2016** à **16:27**

Bonjour, avez vous signé un bail meublé avec votre locataire, cordialement

Par **kydia**, le **19/01/2016** à **16:34**

Non c'est un bail non meublé, mais nous savons qu'il existe des baux dérogatoires dans ces situations là et notre locataire était au courant que cela pouvait arriver.

Par **morobar**, le **19/01/2016** à **16:34**

Bonjour,

Voici ce qui vous concerne, l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 dont les dispositions sont d'ordre public:

== art 11

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.

==

Par **kydia**, le **19/01/2016** à **16:38**

D'accord merci morobar. Mais le soucis est que notre locataire nous demande un justificatif que nous n'aurons pas avant avril, voire mai. Donc pouvons-nous quand même résilier le bail pour le motif "mutation" ?

Par **morobar**, le **19/01/2016** à **17:20**

Attention je vous ai indiqué la règle pour un bail classique vide.

L'usage du bail meublé est d'en fixer la durée à la minimale d'un an.

Au passage pour établir un bail d'un an, vous n'aviez pas à motiver cette durée.

La loi de 1989 ne prévoit de reprise qu'avec un préavis de 3 mois à l'échéance du bail.

J'ignore d'où sort ce préavis de 2 mois.

Je ne vois pas comment vous pourrez récupérer le logement sauf à invoquer la reprise au bénéfice du conjoint non concerné par la mutation.

Celui-ci devra habiter les lieux quelques mois avant, au moins le W.E.

En tout état de cause le non renouvellement du bail pour reprise suite à la mutation doit être

motivé, mais rien n'indique que la preuve doit être administrée avant l'échéance, et qu'il appartient au juge saisi d'apprécier la réalité du motif allégué.

Donc soit vous maintenez la reprise à l'échéance du bail pour la mutation avec un petit risque de voir le locataire s'incruster, soit vous invoquez la reprise au titre de l'occupation à titre personnelle du conjoint

Par **Lag0**, le **19/01/2016** à **17:29**

Bonjour morobar,
Ce n'est pas un bail meublé !

[citation]Non c'est un bail non meublé, mais nous savons qu'il existe des baux dérogatoires dans ces situations là et notre locataire était au courant que cela pouvait arriver.[/citation]

Par **kydia**, le **19/01/2016** à **17:36**

morobar, vous trouverez ci-dessous l'article de loi qui permet de louer un logement vide pour un bail réduit mais qui doit en indiquer la raison, dans notre cas : "possibilité de mutation et de retour dans la région".

Le bail de courte durée

On oublie généralement que l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit également la possibilité de louer un logement vide pour une courte durée. A plusieurs conditions :

Le bail ne peut être inférieur à un an.

Le bailleur ne peut être qu'une personne physique ou une société civile immobilière familiale (dont le capital est exclusivement détenu par des parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus).

Le bailleur ne peut récupérer le logement que pour des raisons professionnelles ou familiales. Et uniquement pour l'affecter à son habitation ou à celle d'un tiers. Impossible, par exemple, de récupérer le logement pour le vendre.

L'événement qui justifie la location de courte durée doit être spécifié dans le bail de façon très précise (mariage du bailleur ou d'un membre de sa famille, mutation professionnelle en attente, départ à la retraite, etc.).

Le bailleur ne peut donc se contenter de mentionner de vagues raisons « professionnelles » ou « familiales ».

Deux mois avant le terme prévu, le bailleur doit confirmer au locataire son intention de récupérer le logement.

Si ces conditions ne sont pas respectées, et notamment si l'événement prévu n'a pas lieu, le bail est supposé avoir été conclu pour trois ans.

Mise à part la durée, les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquent dans leur intégralité, notamment en matière de fixation du loyer et de renouvellement du bail.

Quand un bail de courte durée est conclu à l'expiration d'un bail de droit commun, avec un locataire qui occupait déjà le logement, le loyer est fixé dans les conditions prévues pour le renouvellement du bail . Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **Lag0**, le **19/01/2016 à 17:43**

[citation]Mais le soucis est que notre locataire nous demande un justificatif que nous n'aurons pas avant avril, voire mai. Donc pouvons-nous quand même résilier le bail pour le motif "mutation" ?[/citation]

Ce n'est pas une résiliation mais la confirmation que le fait justifiant le bail réduit est validé. Pour l'instant, vous avez juste à avertir par LRAR le locataire que vous reprendrez bien le logement à la date prévue.

Par **kydia**, le **19/01/2016 à 17:46**

Merci Lag0, je lui ferai parvenir un recommandé fin de mois car la fin du bail est au 31 mars. Mais nous souhaitons lui laisser jusqu'au 31 juillet pour prendre ses dispositions et aussi parce que nous aurons besoin du logement seulement à partir du mois d'août, est-ce possible ? Je trouve que cela est correct vis à vis de notre locataire.

Par **morobar**, le **19/01/2016 à 17:48**

Hello @kydia,

[citation]morobar, vous trouverez ci-dessous l'article de loi qui permet de louer un logement vide pour un bail réduit mais qui doit en indiquer la raison, dans notre cas : "possibilité de mutation et de retour dans la région".

[/citation]

C'est très aimable de me rappeler les références du textes telles que je les ai indiquées dans ma première réponse.

Mais l'article 11 de la loi de 1989 ne concerne que les logements vides.

La loi ALUR dans son article 25-3 ne reprend pas les dispositions de l'article 11 pour les logements meublés.

Avant la loi ALUR les clauses étaient libres pour ce qui concerne les meublés, mais plus depuis.

Par **morobar**, le **19/01/2016 à 17:52**

Toutes mes excuses.

J'ai mal lu la réponse faite à @cocotte1003

Merci Lago ne me faire remarquer qu'il s'agit d'un bail NON meublé.
Auquel cas ma réponse primitive retrouve tout son sens.
J'étais reparti sur le bail meublé.

Par **kydia**, le **19/01/2016** à **17:52**

Je ne voulais pas vexer morobar, je suis désolée. Mais nous louons bien un logement vide.

Par **kydia**, le **19/01/2016** à **17:53**

Ouf, vous m'avez fais peur !!!!

Par **Lag0**, le **19/01/2016** à **17:59**

[citation]Mais nous souhaitons lui laisser jusqu'au 31 juillet pour prendre ses dispositions et aussi parce que nous aurons besoin du logement seulement à partir du mois d'août, est-ce possible ? Je trouve que cela est correct vis à vis de notre locataire.[/citation]
Personnellement je ne vous le conseille pas car source d'embrouille !
Si vous laissez le locataire en place après l'échéance du bail, il pourrait revendiquer un nouveau bail verbal et rester pour les 3 années suivantes.
Donc à ne faire que si vous avez une grande confiance en la personne...

Par **kydia**, le **19/01/2016** à **18:01**

Nous n'avons pas confiance en la personne. C'est pour cela que je me renseigne car c'est la première fois que nous louons. Mais si on indique cette possibilité dans le recommandé ?

Par **morobar**, le **20/01/2016** à **07:34**

Bonjour,
Mieux vaut perdre un mois de location, que de se retrouver à la rue parce que le locataire en panne de relogement reste dans les murs.
Vous serez juridiquement en droit, mais pratiquement sans recours rapide.
Et lui le contraire.

Par **kydia**, le **20/01/2016** à **09:03**

D'accord, merci pour vos réponses.

Par **kydia**, le **20/01/2016** à **15:48**

Bon je viens de prendre rendez-vous avec un huissier, le soucis c'est que ce sera le 28 janvier à 18h00 et que mon locataire doit recevoir son préavis avant la fin du mois. Je suis perdue et ne sais que faire.

Par **morobar**, le **20/01/2016** à **18:58**

Bonsoir,

Vous écrivez une belle lettre recommandée pour lui donner congé à l'échéance que vous désirez.

Vous pouvez même citer intégralement le fameux article 11 de la loi de 1989.

Mais citer comme je l'ai fait, et non des commentaires ainsi que vous l'avez fait le 19/01 à 17h36

S'il en accuse réception avant le 28/01 l'huissier n'aura pas besoin de signifier à nouveau le congé.

Par **kydia**, le **20/01/2016** à **19:25**

Merci morobar, c'est ce que nous allons faire. Merci pour votre aide et je vous tiendrai au courant.