



problème bail locatif, les locataires ne veulent pas partir

Par **isa1966**, le **12/08/2009** à **16:29**

Bonjour,

j'ai loué ma maison pour une durée de 3 mois à des ouvriers, sur la demande de ceux ci, car ils effectuent des travaux à côté de la maison j'ai préféré faire un bail car ils voulaient le faire verbalement mais moi je leur ai dit que je préférais tout mettre par écrit. j'ai pris un modèle de bail sur internet et nous l'avons rempli ensemble pour une durée de 3 mois, avec une clause au cas où ma maison serait vendue, il devait quitter les lieux 15 jours avant la remise des clés. Celui-ci est venu à expiration le 04/08/2009 et ils ne veulent pas partir, ils ont dit qu'ils avaient un mois de préavis, alors qu'eux même ne voulaient pas au début faire de bail écrit. Je leur ai envoyé un recommandé en leur demandant de quitter les lieux pour le 05/09/2009 car ils ne m'ont pas payé le mois de juillet. Est-ce que mon bail est valable en sachant que ce sont eux qui m'ont demandé cette durée, car après ils auront sûrement un autre chantier ailleurs, et puis-je les mettre dehors si ils ne respectent pas les dates ? Je dois effectuer des travaux et transformer ma maison en 4 appartements pour les louer par la suite, mais à cause d'eux je ne peux rien faire. j'ai un crédit relai qui se termine en avril 2010, j'espère pouvoir les mettre dehors avant la trêve hivernale du mois d'octobre, car j'ai bien l'impression que c'est ce qu'ils cherchent.

Merci d'avance pour votre aide.

Isabelle

Par **jeetendra**, le **12/08/2009** à **16:55**

Bonjour, la loi du 6 juillet 1989 s'applique à tous les contrats, quelle que soit la date de leur

conclusion, sauf s'il s'agit d'un logement loué meublé, loué à un étudiant...

Durée du bail

-Si le propriétaire-bailleur est une personne privée : 3 ans ;

-Si le propriétaire-bailleur est une personne morale (société) : 6 ans.

Un bail plus court (mais au maximum d'1 an) peut être autorisé, si le propriétaire veut reprendre le logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Dans ce cas, la nature de l'événement doit être précisée dans le contrat de bail et sa réalisation doit être confirmée au locataire le moment venu (article 11 de la loi du 6 juillet 1989).

Le propriétaire peut-il donner congé avant la date de l'expiration du bail ?

Non, sauf en cas de faute grave du locataire ou en cas d'accord avant la date de l'expiration du bail.

Le locataire peut-il donner congé avant la date de l'expiration du bail ?

Oui, à tout moment (préavis de 3 mois).

Il me semble au risque de me tromper que votre bail de 3 mois est illicite, [fluo]sauf s'il s'agit expressément d'une [/fluo][fluo]location saisonnière [/fluo](Une location saisonnière est une location libre. Cela signifie que la durée, le prix et les conditions du contrat sont fixés librement par les parties).

Contactez rapidement un [fluo]huissier de justice [/fluo]pour voir ce qu'il y a lieu de faire sur le plan juridique, courage à vous, cordialement

Par **Solaris**, le **12/08/2009** à **20:36**

Bonjour,

La situation est délicate.

il convient de savoir s'il s'agissait de leur habitation principale ou simplement une résidence secondaire.

Dans le second cas, vous avez un bail soumis au code civil et non à la loi du 06 juillet 1989.

Par conséquent, la durée du bail étant conditionné à la durée du chantier, il est possible que le bail reste soumis au code civil. Cependant, avez-vous donné congé pour la fin du bail?

Qu'aviez vous prévu pour les congés dans le bail? A défaut de stipulation, les baux soumis au code civil deviennent soumis à la loi du 06 Juillet 1989 s'il se renouvelle.