



Bail location meublé en résidence principale

Par **Phc40**, le **27/04/2019**   **20:56**

Bonsoir a tous , notre propriétaire veut relouer sont logement a d'autres personnes car nos rapports ce sont détériorés, nous sommes en locations meublé depuis le 02/02/2018 , si je ne me trompe pas , la durée minimale d'un bail en habitation principale est d'un ans, reconductible automatiquement pour un ans si le propriétaire ne nous a pas prévenus de ces intentions 3 mois avant ?

Merci d'avance pour toutes réponses

Par **Lag0**, le **28/04/2019**   **09:13**

Bonjour,

C'est exact, de plus, votre bailleur ne peut vous donner congé que pour les motifs prévus par la loi 89-462 et "l'envie de relouer à quelqu'un d'autre" n'en fait pas partie...

[citation]Article 25-7

Crée par LOI n 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois.

Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable. [/citation]

[citation]Article 25-8

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail 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.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

II. ? Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

III. ? Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

[/citation]

Par **Phc40**, le **28/04/2019** à **09:32**

Merci pour votre réponse, je ne suis pas un expert mais à mon avis le bail a mal été rédigé, il prévoit une location renouvelable au mois, nous sommes locataire depuis le 04/02/2018 hors il s'agit de notre résidence principale, et ce n'est ni un bail saisonnier ni un bail mobilités

Par **Lag0**, le **28/04/2019** à **09:38**

La loi 89-462 est d'ordre public, ce qui signifie que l'on ne peut pas y déroger par contrat. Ce sont donc les dispositions de la loi qui s'appliquent lorsqu'un contrat prévoit des clauses contraires.

Par **Phc40**, le **28/04/2019** à **09:41**

Donc mon bail est bien annuel et reconductible sauf courrier du propriétaire dans les délais prévue par la loi ?

Par **Lag0**, le **28/04/2019** à **09:49**

Si c'est un bail pour résidence principale meublée du locataire, oui.

Par **Phc40**, le **28/04/2019** à **09:55**

C'est le cas , bail meublé en résidence principale.
Merci beaucoup pour votre aide