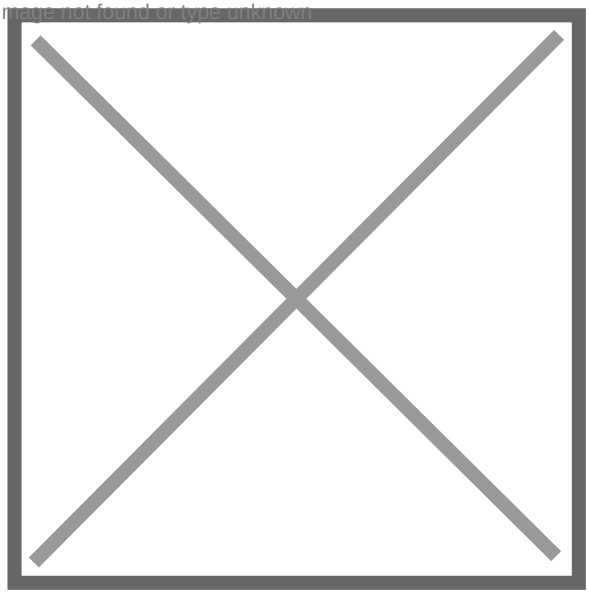
Image not found or type unknown



Fin du bail, non renouvellé

Par **creamymagie_old**, le **21/07/2007** à **12:15**

bonjour,

je suis tombé par pur hazard sur votre site qui est très bien fait et précis.

voila, je vous explique mon cas :

nous sommes en location, par un particulier, et au 31 aout 2007 notre bail aura 3 ans...

nos propriétaires sont également nos voisins : des personnes agées assez aigrie, qui s'amuse a empoissoner les chiens du quartier (donc je fais attention au notre) et qui se montre détestable avec nous...
donc, des personnes tout a fait charmantes !!!

cette semaine, en discutant avec une voisine, j'ai appris que nos propriétaires avec choisis de nouveaux locataires...
j'ai pris peur !!!

ont ils le droit de nous expluser de la sorte ???
et si oui, quand dois commencer le préavisde 6 mois ??? au 1er septembre ou bien il fallait qu'il soit terminé au 1er septembre ???

merci de vos réponses
je m'affole peut etre inutilement, mais mon logement est mon outil de travail : je suis assistante maternelle agrée !!

Par **Dinah**, le **21/07/2007** à **13:59**

Bonjour.

Pour tout bail d'habitation, le principe est qu'à l'issue de la période de 3 ans le bail est reconduit automatiquement si le bailleur n'a pas donné congé au locataire selon les conditions prévues par la loi (il faut certaines raisons (ex = vente, herbegement d'un proche, locataire qui n'a pas rempli ses obligations,...), plus le délai de préavis de 6 mois).

Je vous épargne les détails, mais vos propriétaires n'ont en aucun cas le droit de mettre à votre place de nouveaux locataires à compter du 1er septembre ! Et le préavis de 6 mois n'a pas débuté : il ne commence que le jour de la réception d'un recommandé de la part du bailleur, dans lequel il vous donne congé pour l'une des raisons prévues par la loi.

Donc vous pouvez rester dans votre logement , même après le 1er août, et vous n'aurez pas à vous inquiéter tant que vous n'aurez pas reçu de recommandé de la part du bailleur.

Par **creamymagie_old**, le **21/07/2007** à **16:59**

oui mais justement ma question est là :

est il encore temps pour eux de nous envoyer un recommandé ???

et sur quel motifs ???

car on paye tous nos loyers, la maison et le terrain sont bien entretenu
c'est juste qu'ils ne nous aiment pas...

Par **Dinah**, le **21/07/2007** à **18:36**

Le bailleur peut envoyer un recommandé à tout moment (donc même avant le 31 août). Cependant, le délai de préavis de 6 mois commencera à courir, et ce n'est donc que 6 mois après avoir reçu le recommandé que vous devrez partir.
Vous savez donc que vous serez "tranquille" au moins jusqu'en janvier prochain.

Pour les motifs du congé, il faut se référer à la loi de 1989 :
Elle prévoit que le bailleur peut donner congé au locataire :
- soit pour reprendre le logement afin de l'occuper ou de le faire occuper par un parent proche (conjoint, concubin, parents, enfants,...)
- soit pour vendre le logement (dans ce cas le locataire est prioritaire pour acheter)
- soit pour un motif légitime et sérieux (le locataire ne respecte pas ses obligations, c'est-à-dire utilisation du logement pour un autre usage que celui prévu au contrat, défaut d'assurance, défaut d'entretien du logement, retards répétés du paiement du loyer et des charges, troubles du voisinage,...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si vous recevez une lettre de congé de votre propriétaire et qu'elle n'invoque pas l'un de ses motifs, le congé est nul, et le bail se poursuit.

J'espère que cela vous rassure...

Si vous souhaitez les références du texte juridique applicable, il s'agit de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986.
Vous trouverez la version actualisée de ce texte à la page suivante :
http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm

Par **creamymagie_old**, le **21/07/2007** à **18:42**

je vous remercie de vos réponses

je ne m'inquiète pas car si comme ma voisine me l'a dit ce sont de nouveau locataire : pas de prise du logement par la famille et pas de vente prévu

et il nous ai arrivé 2 fois en 3 ans de donner le chèque du loyer en retard mais c'est parce qu'on se croisait toujours et qu'ils refusent de faire des virements...

j'espère donc ne pas avoir a leur mettre un texte de lois sous les yeux pour qu'ils comprennent...

merci encore
et félicitation pour votre site

Par **creamymagie_old**, le **22/07/2007** à **10:51**

et bien en fait je reviens...

j'ai repris le contrat de location, et j'ai vu que le paiement du loyer était fixé au 1er de chaque mois !!!
mais oralement, au moment de la signature on avait préciser qu'on ne pourrait payé que le 10...

donc depuis 3 ans, on donne notre chèque de loyer entre le 10 et le 15 (sauf une fois un retard car je n'arrivais pas a les rencontrer pour leur donner) et cela n'a jamais posé de problème...

est ce que cela peut etre considéré comme une faute de notre part ???
est ce que ça peut etre un motif pour rupture de bail ???

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Dinah**, le **22/07/2007** à **13:31**

En principe, des retards répétés dans le paiement des loyers et charges peuvent être un motif de congé délivré par le bailleur.

Mais comme vous avez passé un accord tacite avec les propriétaires pour le paiement en cours de mois, et que la date fixé tacitement a rarement été dépassée, normalement il ne doit pas y avoir de problèmes.
Vous ne payiez que 15j plus tard, ce n'est pas comme si vous payez votre loyer avec 2 mois de retard...

Par **creamymagie_old**, le **22/07/2007** à **17:19**

ok merci beaucoup
je me sens mieux...ouffff

un bon coup de stress

quoi qu'il en soit je verrai bien si on a une surprise ou pas
mais j'aurai matière a me défendre car je sais maintenant qu'il faut un motif
et que nos "retard" de loyer ne peuvent en etre un car depuis 3 ans nous fonctionnons ainsi sans la moindre remarque...donc cela signifie bien qu'ils l'acceptaient...

merci encore
j'espère quand meme ne pas avoir encore besoin de revenir poser mes questions !!! lol

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés