



Congé à un locataire en fin de bail

Par **grimaldia**, le **29/01/2013** à **18:44**

Bonjour à vous tous,

Éternellement confronté à la mauvaise foi des locataires, je vous pose un nouveau problème : J'ai consenti un bail à location d'appartement pour une durée de 3 ans à une locataire, le 16/08/2010.

Ce Locataire m'en fait voir de toutes les couleurs : pas d'assurance, retards dans les loyers, et actuellement 7 mois de loyers impayés.

Bref j'ai décidé de ne pas lui renouveler le bail et je désire lui signifier son congé au 16/08/2013.

mon huissier me dit que je ne peux pas faire ça, que je dois d'abord lui faire un commandement de payer, puis, par la suite faire une demande d'expulsion, car pour motiver un congé, il faut une raison sérieuse et prouvée... il me dit que mes lettres recommandées ne prouvent rien (????).

Si je comprends bien il me dit qu'on ne peut pas se défaire d'un locataire sans passer par une procédure... Cela m'étonne. En effet, alors à quoi serviraient les clauses du bail qui n'est signé que pour 3 ans ?

SVP expliquez-moi ça.

merci de votre aide.

Par **Lag0**, le **29/01/2013** à **19:47**

Bonjour,

Le bail pour location vide est effectivement très protecteur pour le locataire. Le bailleur ne

peut pas refuser la reconduction du bail pour n'importe quelle raison. C'est la loi 89-462 qui fixe les raisons valables.

Il y a la vente du logement, la volonté du propriétaire de reprendre le logement pour y habiter ou y loger un descendant ou un ascendant et, dernière possibilité, le motif légitime et sérieux. C'est ce dernier cas que vous devez utiliser ici, car un des motifs légitime et sérieux reconnu par la loi est l'inexécution de ses obligations par le locataire. Et le non paiement du loyer ainsi que le défaut d'assurance sont des inexécutions de ses obligations.

Votre huissier exagère car il vous suffit de pouvoir prouver ces soucis avec le locataire pour lui donner congé, et les lettres recommandés de relance suffisent en général. Il est probable qu'il aimerait bien que vous lui confiez encore quelques missions onéreuses...

Dans tous les cas, il n'y a pas à lancer une procédure d'expulsion puisque vous refusez simplement la reconduction du bail, vous ne demandez pas l'expulsion. Il n'y a que si le locataire se maintient dans les lieux malgré le congé donné qu'il faudra envisager cette procédure.

Loi 89-462 article 15 :

[citation]I.-Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié 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.[/citation]

Attention, si vous devez donner congé à votre locataire pour le 16/08, il vous reste peu de temps. Il faut que le délai de préavis de 6 mois soit bien respecté. Le locataire doit avoir en main la LRAR de congé ou si congé porté par huissier, celui-ci doit s'être présenté au domicile du locataire.

Par **grimaldia**, le **29/01/2013** à **21:05**

Merci beaucoup, c'est bien ce que je pensais....