



Ion derésiliation de bail

Par **gab352**, le **24/04/2014** à **08:24**

Bonjour notre fils a fait fin mars un AVC très grave paralysie du bras et de la jambe droite perte de coordination dans le langage et nous avons réglé le loyer d'avril et celui de mai. Nous souhaitons rendre les clefs pour cas de force majeure fin mai. Est ce possible et que peut nous demander le propriétaire. Merci de nous renseigner.

Par **moisse**, le **24/04/2014** à **10:49**

Bonjour,

Le cas de force majeure ne peut être invoqué.

La force majeure suppose :

- * la soudaineté (oui)
- * l'irrésistibilité (insurmontable) oui ici
- * l'extériorité à celui qui l'invoque ici NON.

Mais la fourniture d'un certificat médical attestant l'obligation, compte tenu de l'état de santé, d'un changement de domicile permet de bénéficier d'un délai-congé raccourci à un mois.

Par **Lag0**, le **24/04/2014** à **13:28**

Bonjour moisse,

[citation]Mais la fourniture d'un certificat médical attestant l'obligation, compte tenu de l'état de santé, d'un changement de domicile permet de bénéficier d'un délai-congé raccourci à un mois.[/citation]

Attention, cette mesure due à la loi ALUR ne bénéficie qu'aux baux signés après le 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, voir article 14 de cette loi).

Pour les baux signés avant, l'ancien article 15 de la loi 89-462 reste applicable et donc seul un locataire de plus de 60 ans peut bénéficier du préavis réduit à un mois pour raison de santé.

[citation]

Article 14 En savoir plus sur cet article...

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;

2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.

[/citation]

Par **moisse**, le **28/04/2014** à **18:41**

Hello Lag0,

C'est bien ce qu'il me semblait, mais j'ai relu pour contrôle le texte, et cette précision sur l'âge n'y figurant plus, je n'ai pas pensé à vérifier s'il s'agissait d'une novation ou si ma mémoire m'avait joué un tour sur une précision inexistante.