



Problème résiliation du bail: besoins d'aide urgent svp

Par **iland**, le **18/03/2011** à **17:52**

Bonjour,

Moi et mon époux avons un bébé de 21 mois, nous sommes en location depuis 10 ans dans le même immeuble. Depuis l'arrivée de la nouvelle mandataire, nous avons des problèmes pour faire réparer des choses importantes dans l'appartement : toiture qui fuit, fenêtre non étanche etc..... Un gros problème est survenu il y a bientôt 6 mois maintenant : le tuyau extérieur des sorties des toilettes de tout l'immeuble a sauté juste en dessous de notre fenêtre. Nous réclamons donc à notre propriétaire quand les travaux commenceront (car tous les locataires sont malade...) et on nous informe à chaque fois la semaine prochaine, ceci dure depuis 6 mois, nous avons donc laissé plusieurs messages à notre bailleur qui ne nous a jamais rappelés.... celle-ci nous a mis un mot sous la porte pour nous donner un rendez-vous pour parler de nos réclamations ainsi de leurs intentions juridiques.....elle nous informe alors premièrement que nous la harcelons au téléphone et que secondement son époux voulait reprendre le logement et que nous devons partir dans 6 mois.

Nous AVONS REÇU UNE LETTRE en recommandation qui dit que dans 6 mois nous devons partir car le propriétaire a besoin de son logement pour raison personnelle et familiale....

Je voulais savoir donc

1 : est-ce qu'ils peuvent nous mettre dehors dans 6 mois...?

2 .ne faut-il pas qu'il attende la fin du bail avant de résilier le contrat....?

3 PUIS JE CONTESTER LA RÉSILIATION du bail?

Nous SOMMES PERDUS car nous sommes dans une situation difficile car de mon côté mon époux cherche du travail et moi-même je me suis fait licencier économiquement pendant la grossesse.....

Notre bail se terminait normalement en janvier 2011, nous avons donc normalement le droit de rester encore 3 ans?

merci de votre aide. je fais cette demarche car ou nous vivons sur une ile francaise ou il n'y a aucune aide gratuite en juridique.
cordialement

Par **Marion2**, le **18/03/2011 à 18:10**

Le propriétaire doit envoyer un courrier recommandé AR 6 mois minimum avant la fin du bail (la date de départ du congé est le jour de la réception du courrier et non de l'envoi).
Lisez cet article où il est également mentionné les seuls motifs valables pour qu'un propriétaire puisse récupérer son logement :

[citation]**Le bailleur ne peut donner congé en cours de bail à moins que le locataire ne respecte pas ses obligations , dans ce cas il s'agira d'une résiliation de bail.**

Le bailleur peut donner congé à l'expiration du bail :

- soit pour reprendre le logement, **MODELE 408**
- soit pour vendre le logement, **MODELE 407**
- soit pour un motif légitime et sérieux. **MODELE 406**

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Quel que soit le motif invoqué par le bailleur, si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

En cas de congé pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, le bailleur doit proposer un relogement au locataire âgé de plus de 70 ans ayant des ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

Le bailleur âgé lui-même de 60 ans ou dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC n'a pas cette obligation.

Congé pour reprise donné par le bailleur dans la location secteur privé

DOCUMENT N° 408 disponible sur notre site

Le bailleur peut reprendre le logement pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, son partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, ou concubin notoire, ou partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé.

Le congé pour reprise doit être donné avec un préavis de 6 mois avant le terme du contrat.

Pour être valable, il doit contenir le motif, ainsi que le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

[/citation]

Par **iland**, le **19/03/2011** à **00:48**

Bonsoir,
je tiens a vous remercier sincèrement pour la rapidité de vos précieux conseils.

J'ai bien compris donc qu'elle ne peut résilier notre contrat qu'a la fin du bail avec un préavis de 6 mois.

-Concernant le bail , est ce que celui ci est reconduit automatiquement tout les 3 ans si je n'ai reçu aucun renouvellement?..... (SACHANT QUE CELUI CI se terminait en janvier 2011....., j'ai encore le droit de rester jusqu'a janvier 2014?)

- Puis ce que le courrier de résiliation que j'ai reçu est nul , faut'il que je conteste son courrier?

en vous remerciant encore une fois.

salutations

Par **Marion2**, le **19/03/2011** à **11:10**

Le bail est reconduit tacitement.

Donc effectivement, il a été reconduit pour 3 ans.

Faites un courrier recommandé à votre propriétaire indiquant que son courrier n'est pas recevable puisque non envoyé 6 mois minimum avant la fin du bail qui était le xx Janvier 2011* et qu'il l'indique ni le motif, ni le nom et le prénom de la personne bénéficiaire de la reprise, comme l'exige la loi.

Bon courage.

*Indiquez la date exacte de la fin du bail

Par **mimi493**, le **19/03/2011** à **13:34**

Le congé est totalement recevable, mais il ne prendra effet que dans 3 ans. Le préavis de 6 mois démarrera que 6 mois avant la prochaine échéance du bail.

Par **Marion2**, le **19/03/2011** à **15:01**

Sur le congé il n'a pas été spécifié le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

Par **mimi493**, le **19/03/2011** à **18:15**

Si c'est le cas, il est nul, et donc ne surtout pas en aviser le bailleur qui croira que son congé est valide pour la prochaine fois et pourrait ne pas en renvoyer un autre.
Ce n'est pas au locataire de prendre les devants, surtout pas.

Par **iland**, le **22/03/2011 à 15:03**

bONJOUR mARIO,

j'ai bien compris que je devais envoyer un reponse a ma proprio pour lui faire savoir que son courrier n'est pas recevable.

une autre question :

est ce que ce courrier que je dois etre établir, dois etre fait par un avocat? (je n'ai rdv que cette semaine chez un avocat...).

- ai je egalement 7 jours pour repondre a son courrier?

merci
salutations.

Par **mimi493**, le **22/03/2011 à 15:09**

Vous n'avez aucune obligation d'aviser le bailleur de quoi que soit.

Par **iland**, le **22/03/2011 à 16:58**

donc je laisse passer les 6 moiset j'attend la réaction du proprio?.....

Par **Marion2**, le **22/03/2011 à 18:46**

Tout-à-fait.

Bonne chance.

Par **Annie0034**, le **06/04/2011 à 13:30**

Pour votre info, voici une interview d'un avocat. <http://www.partenaire-europeen.fr/Actualites-Conseils/Location/Guide-juridique-de-la-location/Resilier-contrat-bail-en-cours-location-20110329>

Elle liste les raisons pour lesquelles le propriétaire peut résilier le bail en cours :

- défaut de paiement du loyer par le locataire
- abus de jouissance du locataire
- dégradations des lieux loués

Aucune de ces raisons ne correspond à votre situation. Je vous mets le lien ci-dessous, peut-être vous en aurez besoin.

Toutefois, comme chaque cas a ses particularités, suivez les recommandations de l'avocat que vous dites avoir rencontré.

Par **iland**, le **26/04/2011** à **19:22**

bonjour a tous,

je voulais vous remercier sincèrement de vos conseils qui m'ont été fournis rapidement.

J'ai donc rencontré un avocat qui nous a fait la lettre pour notre bailleur (notant que notre bail se terminait dans 3 ans etc...et pour faire part des fuites de la toiture..), a ce jour mon proprio n'a toujours pas été cherché le courrier, nous attendons donc toujours l'accusé de réception....je vous informerai de la suite , c'est a dire la réaction du bailleur lors de la réception du courrier...

a bientôt.

salutations a tous.