



Récupérer son appartement mis en location pour 3 ans pour cause d

Par millou, le **26/10/2010** à **15:24**

Bonjour,

J'ai un appartement que je donne en location dans le gers par l'intermédiaire d'une agence. Ma locataire est entrée au mois de juin 2010 et ne paie pas correctement ses loyers. Après maintes relances auprès de l'agence (et ayant souscrit une assurance perte de loyers), on m'a affirmé que je récupérerai la totalité des loyers. Bref, entre temps, je réside en région parisienne, et je démissionne afin de m'installer dans le gers, et donc récupérer mon appartement. je fais donc ma lettre recommandée avec avis de réception à ma locataire (en respectant le délai de 6 mois et en indiquant le motif) et adresse copie à mon agence qui me répond à ce moment que je ne pux mettre fin au bail que 6 mois avant expiration, soit juillet 2013.

Je leur oppose l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (qui ne précise pas que les 6 mois de préavis son à l'expiration du bail), et il me répondent que l'article 10 stipule que c'est un bail de 3ans obligatoire.

Il m'oppose en outre le fait que sur le bail de location (signé par l'agence, la locataire et la caution), il est précisé cette loi, mais a effectivement été ajouté "à l'expiration du bail".

Je leur indique que ce document ne m'ai pas opposable car il n'a pas été signé par mes soins et surtout je n'ai eut connaissance du bail que lorsque je l'ai réclamé. De plus mon agence ne m'a jamais informé de cette clause alors qu'elle savait (dit lors de la signature du mandat de gestion) que j'allais revenir dans la région.

Merci de m'indiquer si cette clause m'est opposable et donc aménage la loi sans que j'en ai

eut connaissance, ou si comme je le pense de toute façon la loi prévaut sur cette clause contractuelle.

Merci beaucoup pour vos réponses

Par **mimi493**, le **26/10/2010** à **15:38**

Article 10 de la loi de 89

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

Ce que vous ne semblez pas comprendre c'est la notion juridique de bail, définie par le code civil. Un bail c'est la jouissance du bien loué durant toute la durée du bail. La loi de 89 introduit la possibilité pour le locataire de résilier quand il veut, et la tacite reconduction **DONC** le bailleur ne peut pas récupérer son logement avant le terme du bail et doit donner congé pour qu'il ne se renouvèle pas.

Le bailleur ne peut pas récupérer son logement en cours de bail sauf accord du locataire. C'est une disposition d'ordre public, vous ne pouvez pas y déroger, même par contrat.

Vous n'avez **AUCUNE** chance de faire valoir la reprise en cours de bail et si vous allez en justice pour ça, vous vous prendrez dans les dents une condamnation pour procédure abusive.

Par **millou**, le **26/10/2010** à **16:16**

Merci de votre réponse, cependant j'ai respecté les formes imposées par l'article 15 de la loi, à savoir un préavis de 6 mois, pour reprise personnelle afin de m'y loger (en donnant motif, mon nom et adresse). Donc les formes ont été respectées

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. À 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 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

Donc que se passe t il lorsque vous êtes propriétaire, vous perdez votre emploi et donc ne pouvez plus louer de votre coté, vous êtes à la rue ?

Merci

Par **mimi493**, le **26/10/2010 à 17:00**

Le bail est de 3 ans !!!!

Pourquoi croyez-vous qu'il existe un bail si on peut le résilier quand on veut ?

Oui, quand on met un bien en location, c'est rentabiliser un investissement, donc on SAIT qu'on ne pourra pas le récupérer comme on veut. C'est un investissement, DONC ça a des risques notamment de ne pas toucher de loyers pendant une longue période et d'avoir des dégradations.

Si vous ne vouliez aucun risque, il fallait vendre le logement et mettre l'argent sur un compte bancaire sans rendement ou avec un rendement ridicule. Aujourd'hui, vous pourriez racheter, sans crédit un logement.

Vous voulez avoir raison contre la loi, la jurisprudence de cassation, vous allez vous casser les dents

Par **millou**, le **26/10/2010 à 17:44**

Je ne cherche pas à avoir raison comme vous dites si gentillement, j'essaie juste de comprendre pourquoi il existe une loi de 1989 qui stipule clairement que c'est uniquement la protection des locataires.

Quand à se casser les dents, je n'irai pas jusque là.

Merci quand meme pour cette réponse explicite.

Par **mimi493**, le **26/10/2010 à 17:59**

Parce que la loi de 89 est une précision/ajout du code civil pour protéger le plus faible vis à vis du plus fort (comme le code du travail, comme le code de la consommation) en raison des abus des bailleurs qui étaient constatés.

Maintenant, rien ne vous empêche de proposer au locataire un départ avantageux

- payer ses frais de déménagement (en mettant un max)
- lui mettre par écrit, qu'il peut déménager quand il veut, sans préavis et en payant uniquement jusqu'au départ effectif (afin qu'il puisse prendre un autre appartement sans les frais d'un double loyer)
- de lui rendre son dépôt de garantie (pour qu'il puisse s'en servir pour payer le dépôt de garantie du logement d'après)

Peut-être qu'il a envie de partir et que les frais d'un double loyer, de déménagement le freine.