



Résiliation de bail par le propriétaire

Par **xxch**, le **27/01/2015** à **21:17**

Bonjour,

Mon fils est étudiant et a une location depuis le 1 août 2012.

Le propriétaire vient de lui téléphoner que sa fille ira certainement étudier dans cette ville et occupera son logement.

Si j'ai bien lu, la lettre recommandée avec AR doit arriver chez mon fils avant le 31 janvier 2015. Juste ?

Si elle arrivait plus tard, le bail repartirait pour 3 ans ?

Si elle arrive dans les délais, j'ai lu que le locataire pouvait quitter la location avant la fin du bail. Exact ?

Mais je n'ai rien trouvé sur la procédure à suivre dans ce cas (préavis,...) ?

Merci pour vos réponses et votre aide.

Par **Lag0**, le **28/01/2015** à **09:43**

Bonjour,

En supposant que c'est une location vide, le préavis pour congé donné par le bailleur est de 6 mois avant l'échéance du bail. Donc effectivement, si l'échéance du bail est au 1er août, le congé doit être reçu au plus tard fin janvier (AR signé à cette date ou passage de l'huissier).

Sinon, le bail est automatiquement reconduit.

Pour votre seconde question, le locataire peut toujours partir avant la fin du bail ! La

différence ici, c'est que s'il désire partir pendant la période de préavis du bailleur, il n'a pas, lui-même, de préavis à donner. Il lui suffit donc de se mettre d'accord avec le bailleur pour une date de départ (EDL et remise des clés).

Bien entendu, si le logement est un meublé, les choses sont différentes, le préavis du bailleur ne serait alors que de 3 mois et non 6.

Par **xxch**, le **30/01/2015** à **13:29**

Merci pour votre réponse.

C'est quoi EDL ?

J'ai lu le texte ici :

article 15

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=vig#LEGI/A>

et je ne trouve pas mention des 6 mois par rapport à la fin du bail (mais juste du délai de 6 mois).

Par **Lag0**, le **30/01/2015** à **14:19**

EDL = état des lieux.

Le bailleur ne peut donner congé que pour l'échéance du bail.

loi 89-462 article 10 :

[citation]Article 10

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 113

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

[fluo]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.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

[/fluo]

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat

renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article 17-2.

A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat.

Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la présente loi, le contrat de bail conclu par l'emphytéote avec le locataire se poursuit automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location, lorsque le bail à construction ou le bail emphytéotique prend fin avant la fin du contrat de location. Toute clause contraire est réputée non écrite. [/citation]

Le bailleur est toujours engagé par la durée du bail, contrairement au locataire qui lui, peut donner congé quand il le souhaite.

Par **xxch**, le **30/01/2015** à **14:25**

Super, merci beaucoup.

Et du coup si le locataire décide de partir pendant la période de préavis du bailleur, il ne paye que le loyer jusqu'à la remise des clés et de l'EDL ?

Par **Lag0**, le **30/01/2015** à **15:31**

Oui, c'est bien ça.

Par **xxch**, le **02/02/2015** à **13:14**

Que se passe-t-il si dans la lettre de congé il n'y a pas les éléments obligatoires ?

Cette LRAR est-elle considérée comme nulle ou faut-il aller en justice ?

Loger un proche
Contenu de la lettre de congé

Le courrier adressé au locataire en place doit préciser :

le motif du congé,

les noms et adresses du ou des bénéficiaires,

À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée.

Par **Lag0**, le **02/02/2015** à **15:07**

Vous posez la question et y répondez en même temps...

Si le congé n'est pas présenté en bonne et due forme, il n'est tout simplement pas valable.

Loi 89-462

[citation]Article 15

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 5

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. A 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 ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le 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. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. [/citation]

Par **xxch**, le **09/02/2015** à **21:11**

Oui c'était une copie des textes.

Mais s'il n'est pas valable à nos yeux... Signification au bailleur ? Et s'il n'est pas d'accord ?

Par **Lag0**, le **10/02/2015** à **07:34**

Le congé est clairement réglementé. Les mentions obligatoires sont clairement définies. Il n'y a donc pas d'interprétation possible, ces mentions y sont ou n'y sont pas.

Par exemple, si le congé est donné pour reprise et que le bénéficiaire de la reprise n'est pas précisé, le congé est nul.

Si le locataire ne compte pas partir, il lui suffit d'attendre que le début des 6 mois avant l'échéance du bail soit passé et d'en avertir le bailleur. Il est alors trop tard pour que celui ci envoie un nouveau congé en bonne et due forme.

Ensuite, s'il conteste, il saisit le tribunal d'instance, mais avec pratiquement aucune chance d'avoir gain de cause.

Par **xxch**, le **10/02/2015** à **11:03**

Bonjour, est-ce que quelqu'un peut me confirmer cette affirmation (ou bien est-elle fausse) ?

"en droit immobilier la signature de L'AR du congé pour votre fil devait intervenir au plus tard le 31 janvier. Ce n'est pas la date de réception qui compte, mais celle à laquelle il signe. Donc, si il n'a pas signé l'AR le 31 son bail est renouvelé pour 3 ans."

Merci.

Par **Lag0**, le **10/02/2015** à **11:41**

Je vous confirme qu'en matière de délivrance du congé, que ce soit le congé du bailleur ou du locataire, c'est la date réelle de réception, donc celle à laquelle a été signé l'AR si le congé est envoyé par LRAR qui marque le début du préavis.

C'était d'ailleurs ce que je vous disais dès le 1er message de ce fil :

[citation]En supposant que c'est une location vide, le préavis pour congé donné par le bailleur est de 6 mois avant l'échéance du bail. Donc effectivement, si l'échéance du bail est au 1er aout, le congé doit être reçu au plus tard fin janvier (AR signé à cette date ou passage de l'huissier).

Sinon, le bail est automatiquement reconduit. [/citation]

Par **xxch**, le **10/02/2015** à **11:49**

OK... Mais cela n'est-il pas un peu... tendancieux.

Car si le locataire n'est pas présent au moment du passage du facteur, et s'il ne se rend pas au bureau de poste tout de suite (en sachant ou pas que c'est son préavis de bail), il peut de ce fait retarder et faire dépasser le délai de 6 mois.

C'est pour cela dans mon esprit c'est la cachet de la poste faisait foi !

Par **Lag0**, le **10/02/2015** à **11:55**

C'est bien pour cela que celui qui a un doute sur la réception de la LRAR doit l'envoyer suffisamment à l'avance pour voir si l'AR revient et dans le cas contraire mandater un huissier. Car dans le cas du congé délivré par huissier, c'est la date du passage de l'huissier qui compte, que la personne soit présente ou pas.

La loi a tout de même prévu ce souci...

Par **xxch**, le **10/02/2015** à **12:07**

Donc en clair, selon vous, si mon fils a cherché sa LRAR à la Poste le 2 ou 3 février, le bail est prolongé pour 3 ans ? (Bail prenant effet le 1 août 2012)

Par **Lag0**, le **10/02/2015** à **13:06**

Oui, si le congé a été réceptionné le 2 ou 3 février, les 6 mois de préavis ne sont pas possibles avant l'échéance du bail.

La cour de cassation a d'ailleurs indiqué que dans un cas comme ça, congé reçu hors délai, le congé reste valable, mais pour l'échéance suivante, donc dans 3 ans...

Par **xxch**, le **15/02/2015** à **14:43**

Bonjour,
je reviens vers vous...

Voici la copie du courrier reçu par mon fils :

Monsieur,

Notre fille envisageant de poursuivre ses études à Nancy dès la rentrée 2015, nous souhaiterions mettre fin au contrat de location qui nous lie pour l'appartement situé XX YYY à VILLE à compter du 1er août 2015.

Nous espérons que cette décision ne vous causera pas trop de désagrément.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération.

Je pensais que le nom du futur occupant était obligatoire ?

D'autre part mon fils n'as pas en main la date à laquelle il a signé à La Poste (le 6 février) le retrait de la LRAR. Il y a juste sur l'enveloppe a date de la présentation.

Merci pour votre aide.

Par **Lag0**, le **15/02/2015** à **19:58**

Bonjour,

Si c'est là tout le texte de la lettre, ce n'est pas un congé valide et votre fils n'a aucune obligation de déménager.

On ne sait même pas qui doit reprendre le logement puisqu'il est bien noté "Notre fille envisageant de poursuivre ses études à Nancy dès la rentrée 2015", mais il n'est pas noté qu'elle serait la repreneuse du logement.

Etre bailleur ne s'improvise pas et la rédaction des congés est une chose sérieuse...