



## Rupture de contrat de location

Par **jhonbi**, le **14/06/2016** à **20:26**

Bonjour,

Je viens vers vous solliciter vos conseils, en effet, j'ai signé un contrat de bail pour un logement non meublé à la date du 14 Avril 2015, et aujourd'hui, ma colocataire et moi, avons décidé de commun accord de quitter le logement à la date du 15 Juillet 2016; notre agence nous fait savoir que le contrat a une durée de 3 ans que pouvons nous faire pour que ce raccourcissement du délai soit respecté ?

**[s][fluo]Merci.[/fluo][/s]**

Par **Visiteur**, le **14/06/2016** à **23:07**

Bonsoir,

Il me semble que le préavis est de 3 mois

Par **Lag0**, le **15/06/2016** à **07:06**

[citation]notre agence nous fait savoir que le contrat a une durée de 3 ans que pouvons nous faire pour que ce raccourcissement du delai soit respecté?[/citation]

Bonjour jhonbi,

Certes, un bail pour une location vide à titre de résidence principale a une durée de 3 ans minimale, mais cette durée n'engage que le bailleur. Le locataire, lui, est libre de quitter le

logement à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois (1 mois dans certains cas).  
Je ne vois pas un professionnel de l'immobilier vous dire que vous êtes tenu par la durée du bail !  
Peut-être, vous a t-on plutôt rappelé que vous deviez un préavis de 3 mois...

Par **FELIXLEGUEU**, le **16/06/2016** à **12:48**

bonjour

merci d'aider un couple de retraité harcelé par son propriétaire  
un bail a été dressé en 1992 pour une durée de trois ans à compter du 01 janvier 1992  
toutefois il y a une erreur matérielle qui indique qu'il se termine et est reconductible à compter  
du 31 décembre 1995  
(soit quatre ans)  
l'erreur vient d'être trouvée comme par hasard par le propriétaire pour  
chasser ses locataires qu'il a pris en grippe suite réclamation pour  
des problèmes de location (fuites, etc)  
les locataires ayant réussi à faire établir leurs droits sur constat huissier

le propriétaire donne donc congé via huissier six mois avant le 31 décembre 2016 car il  
voudrait récupérer la maison pour lui; il a déjà sa maison (il est veuf), cette dernière serait  
reprise par un de ses fils ? lequel ?; et en plus il possède plusieurs maisons dont au minimum  
une inoccupée...

or si nous validons le bail de départ pour trois ans, la fin de bail est 2018  
si c'est quatre ans c'est effectivement 31 décembre 2016  
le texte étant : le présent bail est établi pour une durée de trois ans à compter du 01/01/1992  
.../... et est renouvelable à compter du 31/12/1995

question : quel est le délai de départ 3 ou 4 ans  
si c'est quatre ans peut-on invalider le bail pour erreur matériel et contester ainsi la mise en  
congé ?

pour info ce propriétaire est connu pour avoir plusieurs locations dont il touche les loyers mais  
ne fait des travaux notamment obligatoires que s'il est mis en demeure  
dans ce cas il trouve prétexte que la maison va être reprise par lui ou un de ses fils puis au  
bout de six mois c'est reparti pour un tour

perso je l'ai mis en demeure d'obturer une fenêtre établie sans autorisation  
et qui donne vue directe sur ma propriété, ceci sans résultat à ce jour  
ces divers garages et hangars sont infestés de rats  
plusieurs maisons tombent en ruine sans qu'il s'en occupe  
en bref il ressemble plus à un marchand de sommeil qu'à un propriétaire sérieux; là il a pris  
en grippe ce couple de retraité qui entretiennent très bien la maison

merci de votre réponse pour aider un couple charmant à la retraite  
que j'essaie d'aider (gracieusement bien sûr)

Par **Florentp**, le **24/06/2016** à **07:56**

Bonjour. Je suis bien d'accord avec Lag0 : même si le contrat est de 3 ans, le bailleur peut décider de réduire la durée. Eh oui, il se pourrait que l'agence ait voulu vous rappeler le délai de préavis ! Donc, ne perdez pas de temps et arrangez-vous avec le proprio. :)

Par **Tisuisse**, le **24/06/2016** à **08:34**

Bonjour Florentp,

Vous confondez un peu tout et son contraire.

Le bail a été signé le 1er janvier 1992, et conclut pour une période de 3 ans avec tacite reconduction de 3 ans et 3 ans. Le propriétaire ne peut mettre fin au bail qu'à l'issue de la période de 3 ans actuellement en cours. Un bail ne saurait être conclu pour une période de 4 ans, c'est donc 3 ans ou 6 ans, pas entre les 2.

Les échéances du bail actuel ont donc été :

- 1er janvier 1995,
- 1er janvier 1998,
- 1er janvier 2001,
- 1er janvier 2004,
- 1er janvier 2007,
- 1er janvier 2010,
- 1er janvier 2013,
- 1er janvier 2016,
- 1er janvier 2019,
- 1er janvier 2022,
- etc.

La date du 1er janvier 2016 étant dépassée, le préavis du propriétaire est valable pour le 1er janvier 2019, pas avant. Bien entendu, le locataire, lui, peut donner congé à tout moment moyennant le préavis de 3 mois à respecter (1 mois dans certains cas prévus par la loi).

De plus, les personnes âgées étant particulièrement vulnérables, à partir d'un certain âge, le propriétaire est contraint soit à les garder soit à les reloger, le déménagement et toutes les formalités administratives liées au déménagement et relogement étant à sa charge.

Je conseille donc à FELIXLEGUEU de contacter l'ADIL de son secteur qui lui en dira plus et aidera ces personnes âgées à défendre leurs droits.

Par **Lag0**, le **24/06/2016** à **08:54**

Bonjour Tisuisse,

La réponse de Florentp s'adressait à jhonbi, questionneur qui a ouvert cette discussion !

Encore une fois, on voit les problèmes créés par une incrustation d'autres problématiques

dans un sujet existant...

Par **FELIXLEGUEU**, le **24/06/2016** à **09:26**

Merci Tisuisse,

on a finalement fait saisir un avocat (aide juridictionnelle) car en plus le bail original comporte une faute matérielle, et il s'avère que le propriétaire possède plusieurs habitations dont deux ou trois inoccupées. L'avocat se regale. Merci de l'aide et des précisions qui viennent nous conforter.

désolé d'être intervenu au milieu d'une discussion.

Par **Lag0**, le **24/06/2016** à **10:50**

[citation]Un bail ne saurait être conclu pour une période de 4 ans, c'est donc 3 ans ou 6 ans, pas entre les 2. [/citation]

Ceci est une erreur !

La loi 89-462 prévoit une durée de bail [s]minimale [/s]de 3 ans pour un bailleur personne physique et 6 ans pour un bailleur personne morale.

Toute durée supérieure à 3 ans est donc possible. Vous pouvez faire un bail de 4 ans, 6 ans, 10 ans, 20 ans...

Seule interdiction, un bail de moins de 3 ans s'il ne rentre pas dans le cadre de l'article 11.

[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

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

Par **FELIXLEGUEU**, le **24/06/2016** à **11:22**

d'après l'avocat, suite jurisprudence, du fait qu'il y a ambiguïté, on part sur premier bail 3 ans, (c'est cette période qui sera reconnue) puis renouvelé par baux de 3 ans ce qui amène à fin 2018; ensuite il faut que le propriétaire prouve la nécessité impérieuse de retrouver le logement, avec tous les justificatifs :

""la Cour de cassation exige pour que le renouvellement porte sur une durée plus longue que cette durée résulte des termes clairs et précis d'une clause du bail (Cour de cassation, troisième chambre civile, 17 octobre 2007 – Cour de cassation, troisième chambre civile, 28 novembre 2012, n°RG 11-25529).""

en espérant vous avoir été utile

Par **morobar**, le **24/06/2016** à **17:21**

Bonjour,

[citation] il faut que le propriétaire prouve la nécessité impérieuse de retrouver le logement, avec tous les justificatifs : [/citation]

Ce n'est pas tout à fait cela.

Si le bailleur donne congé pour reprise, il doit mentionner dans le congé le bénéficiaire de la reprise.

Ce bénéficiaire doit être (art.15 loi de 89):

- \* 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.

Il peut posséder 50 maisons vides, ce droit de reprise est d'ordre public.

Ce sera au locataire de démontrer un abus de droit.

Mais à lui de bien respecter cette reprise à l'échéance du bail en logeant le bénéficiaire dans les lieux.

Par **FELIXLEGUEU**, le **24/06/2016** à **17:38**

justement, il se met lui comme repreneur, "son fils" devant reprendre sa maison actuel !! lequel de fils ? il en a trois, dont deux à l'étranger; le seul en France est déjà propriétaire ; de plus il a déjà fait le coup il y a deux ans, son fils est resté à peine six mois officiellement (jamais là); l'abus de droit est très facile à démontrer toutes ses maisons tombent en ruine car non entretenues même la sienne; la seule potable celle occupée par les retraités qui l'ont entretenue; il n'y a donc pas de nécessité impérieuse ni aucun justificatif valable

Par **Lag0**, le **24/06/2016** à **19:32**

[citation]Ce n'est pas tout à fait cela. [/citation]

Si, si, Morobar ! La loi ALUR est passée par là, l'article 15 de la loi 89-462 est maintenant :

[citation]l. ? 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.

[fluo]Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.[/fluo] Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. [/citation]

Les affaires commencent à sortir à propos de cette phrase rajoutée, car c'est la jurisprudence qui va fixer les critères du "réel et sérieux" de la reprise...

Par **FELIXLEGUEU**, le **24/06/2016** à **20:22**

oui, et c est là qu on l attend, bon we et merci

Par **morobar**, le **25/06/2016** à **09:49**

Hello @Lago,

Légitime et sérieux ce n'est pas impérieux.

En outre, si effectivement les maisons en France sont en mauvais état, il est légitime que le bailleur cherche à occuper celle qui lui paraît le mieux convenir.

Par **Lag0**, le **25/06/2016** à **13:29**

Ce n'est pas légitime mais réel !

En fait, ceci a été rajouté pour contrer les congés pour reprise juste donnés pour se débarrasser d'un locataire.

A présent, le bailleur doit démontrer (justifier) dès le congé qu'il a vraiment besoin de reprendre le logement et qu'il le reprendra vraiment pour y habiter. Avant, ceci ne pouvait être jugé qu'à posteriori...

Par **Florentp**, le **01/07/2016** à **06:45**

Merci LagO. C'est bien à Jhonbi que je m'adressais. :)