



Rompre un bail à l'initiative du propriétaire...

Par **poussica**, le **10/09/2013** à **23:28**

Bonjour
Veuve depuis peu et seule géographiquement, éloignée de toute ma famille j'aimerais m'en rapprocher et réintégrer l'appartement (héritage familial) qui se trouve près d'eux mais que je loue depuis quelques années.
Le bail étant reconduit depuis 9 moisme trouverez-vous des solutions????

Par **cocotte1003**, le **11/09/2013** à **04:59**

Bonjour, non pas de solution pour obliger vos locataires à partir avant deux et trois mois. Il vous reste la solution amiable, cordialement

Par **Lag0**, le **11/09/2013** à **07:42**

[citation]pas de solution pour obliger vos locataires à partir avant deux et trois mois.[/citation]
Bonjour cocotte,
Vous pouvez préciser ce que vous entendez par "avant deux et trois mois" ?
Pour poussica :
Le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à l'échéance du bail, échéance annuelle en meublé et triennale en vide (ou plus selon la durée du bail car en location vide, le bail peut être conclu pour une durée supérieure à 3 ans). Le préavis pour le bailleur est de 3 mois en meublé et 6 mois en vide.
Comme vous ne précisez pas si votre location est vide ou meublée, on ne peut pas être plus précis.
Ce qui est important, c'est donc de retenir qu'il n'y a que pour l'échéance du bail que vous pouvez imposer le départ à votre locataire. En cours de bail, ce ne pourrait être qu'un arrangement entre vous, assorti en général, d'un dédommagement du locataire...

Par **aliren27**, le **11/09/2013** à **07:48**

Bonjour cocotte1003,
non pas de solution pour obliger vos locataires à partir avant deux et trois mois
Si location vide, le bailleur ne peut donner congé pour reprise que pour la fin du bail avec un minimum de 6 mois avant son terme et en LRAR ou huissier.
Si location meublée, le préavis est de 3 mois.
Dans votre cas poussica, vous ne pouvez que négocier un départ anticipé de vos locataires, mais vous ne pouvez nullement les obliger à partir avant le terme du bail.
En négo pour location sous loi 89 (vide) je propose dans le cas d'un gain de 2 ans.
- Prise en charge par le bailleur des frais de déménagement
- Départ du locataire sans préavis à respecter, mais sous réserve d'un EDL de sorti
- si logement rendu nickel ou identique à EDL entrée, restitution le jour du départ du dépôt de garantie.
- Une indemnité de 4 à 6 mois de loyer.
Bien sûr, il faut mettre tout cela par écrit en double exemplaire et limiter dans le temps (par exemple si départ dans les 4 ou 6 mois) A signer des deux parties.
C'est tout à fait légal.
Dans le cas contraire il vous faudra attendre le terme du bail.
Cordialement