



Rupture de bail de la part du propriétaire.

Par **Elisa31**, le **07/04/2016** à **19:44**

Bonsoir,
Ma colocataire et moi sommes en location dans un appartement depuis presque trois ans, et la fin de notre bail est en Octobre prochain.
Cependant, nous avons reçu une lettre du propriétaire aujourd'hui nous demandant de quitter les lieux avant le 30 Juin prochain sous prétexte d'y mettre un membre de sa famille. Est-il vraiment dans son droit? Que pouvons nous faire ?

Par **morobar**, le **08/04/2016** à **06:47**

Bonjour,
Dans l'application de son droit de reprise, voir loi de 1989 art.15 extrait:
? 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. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.
Par contre il ne peut reprendre possession du local avant l'échéance du bail et durant ces 6 mois de délai, vous partez quand vous voulez.

Par **Lag0**, le **08/04/2016** à **07:08**

Bonjour,rnA quelle date est l'échéance du bail ? Quand avez-vous reçu la lettre recommandée du bailleur ? Car ça doit être juste pour les 6 mois de préavis si, par exemple, votre échéance est au 1er octobre et que vous avez reçu la lettre après le 1er avril. Dans ce cas, votre bail serait reconduit pour 3 nouvelles années.rnA vérifier également sur la lettre de congé si toutes les mentions obligatoires figurent bien, en particulier les nom et adresse du repreneur et si le lien légal existe bien avec le bailleur.rnDans tous les cas, vous n'êtes pas obligé de partir avant octobre prochain...

Par **Elisa31**, le **08/04/2016** à **12:49**

Bonjour, tout d'abord merci pour vos réponses.rnCependant, notre location étant un appartement meublé, ce délai de 6 mois est-il aussi valable?

Par **Lag0**, le **08/04/2016** à **13:19**

Il eut été utile de le préciser (d'autant que la mention de 3 ans était trompeuse puisque justement la durée d'un bail en location vide)...rn rnPour un meublé, le délai de préavis du bailleur est de 3 mois et non 6. Mais l'effet d'un congé donné par le bailleur reste porté à l'échéance du bail, donc octobre pour vous et non juin.rn rnL'article de loi qui correspond au meublé :rn rn[citation]rnArticle 25-8rn rn Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82rn rnL. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.rn rnLe bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.rn rn**Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.rn rnLe bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail 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.rn rnA 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.**rn rnEn cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.rn rnLe congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de

la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

II. ? Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

III. ? Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

Par **roxane31**, le **08/04/2016** à **14:47**

Bonjour,

Merci pour ces réponses, je suis la collocatrice de Elisa31, on n'a pas précisé que notre bail est d'une durée de 1 an cependant le propriétaire doit le re-nouveler tout les ans si on ne quitte pas l'appartement c'est bien ça ? mais celui-ci ne l'a pas fait au niveau du papier par contre nous avons fait un avenant au bail le 1 octobre 2015 qui reprend les conditions du bail car Elisa était toute seule à la base et on s'est mise en coloc ensuite. Est-ce considéré comme un renouvellement de bail ? je ne sais pas si je suis très claire x)

De plus, sur la lettre recommandée il n'a mis que mon nom et n'a pas justifié le lien avec le locataire qui compte mettre.

Il doit nous l'envoyer à toutes les deux et doit justifier c'est bien ça ?

Merci d'avance

Roxane

Par **Lag0**, le **08/04/2016** à **16:56**

Le bail meublé est d'une durée d'un an avec tacite reconduction. Ce qui signifie que chaque année, le bail se reconduit automatiquement sans qu'il n'y ait rien à faire. Tant qu'aucune partie ne donne congé à l'autre, le bail perdure.

L'avenant au bail pour rajouter un second locataire n'en change pas les termes.

D'après ce que vous dites, le congé du bailleur est nul

puisque'il ne remplit pas les conditions de la loi.
Ce congé doit être envoyé à chaque colocataire et il doit bien indiquer le lien existant entre le bailleur et la personne bénéficiaire de la reprise. Depuis peu, le congé doit même indiquer pour quelle raison se fait la reprise (caractère réel et sérieux de la reprise).
Cependant, si votre échéance est en octobre, le bailleur a encore le temps de vous envoyer un congé en bonne et due forme, donc si vous comptez faire invalider le congé, attendez avant de lui faire remarquer que celui-ci est nul afin qu'il n'ait plus le temps de rectifier.