Motif de congé en tant que propriétaire occupant

Par voiciMaQuestion

Bonjour,

Je suis propriétaire occupant, dans ma résidence principale entièrement meublée.

J'ai un colocataire qui vit chez moi, sa chambre est également entièrement meublée.

Est-ce qu'il n'y a que les 3 règles suivantes qui s'appliquent si je vis avec lui ?
- congé pour vendre
- congé pour reprise par un proche de la famille
- congé pour dégâts importants

Aussi, est-ce si je vis déjà dans le logement, j'ai le droit de lui donner congé pour reprendre le logement pour moi tout seul ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est pas un colocataire. Vous louez une chambre ou vous "vivez avec lui" (= en couple ?)
Qu'est-il inscrit sur le bail exactement ?

Par voiciMaQuestion

Bonjour,

En effet, c'est un contrat de location et non pas de colocation.

Le bail stipule 'contrat de location d'une chambre meublée au sein de l'appartement meublée'.
Il est précisé que je vis dans cet appartement.

Je ne vis pas en couple avec lui, nous avons chacun notre chambre.

Etant donné que ce n'est pas un colocataire, est-ce que cela change quelque chose vis-à-vis d'un congé pour reprise par le propriétaire (qui vit déjà dans le logement).

Merci

Par AGeorges

bonjour VMQ,

En principe, tout cela devrait être écrit dans le bail. Le cas d'une chambre meublée chez l'habitant est spécifique.

Quelques règles :
- S'il s'agit d'une location à un étudiant, le bail peut-être de 9 mois (et non renouvelable)
- Sinon, le bail est pour un an, prolongeable une fois, si vous en êtes d'accord et le locataire aussi.

Le préavis pour le locataire est de 1 mois mais cela ne s'applique pas au bailleur qui est engagé par le bail.

Pour les situations anormales, le bail devrait préciser ce que le locataire doit respecter et ce qui se passera s'il ne le fait pas.

Par voiciMaQuestion

Bonjour AGeorges, merci pour ces précisions

Il ne s'agit pas d'un étudiant donc le bail est d'un an tacite.

En vous lisant, je crois comprendre que je peux chaque année donner congé au locataire en le prévenant à l'avance (3 mois pour du meublé il me semble ?), et ce sans un motif spécifique.

Est-ce bien cela ?

Merci

Par AGeorges

Re,

Pour du meublé, c'est bien 3 mois.
Par contre, il faut justifier par LRAR dans ce délai, mais le fait que vous souhaitiez récupérer la chambre pour vous-même devrait suffire.

Quelqu'un pour confirmer ?

Par voiciMaQuestion

J'ai vu dans toutes les sources que j'ai cherché que c'est bien 3 mois mais au même motif que lorsque le propriétaire n'est pas cohabitant

---
Par yapasdequoi

Votre congé doit justifier le motif. Et si le locataire démontre au juge que vous relouez ensuite, vous devrez lui verser des dommages et intérêts.

Tout est là :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

et aussi :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362[/url]

Par janus2

En vous lisant, je crois comprendre que je peux chaque année donner congé au locataire en le prévenant à l'avance (3 mois pour du meublé il me semble ?), et ce sans un motif spécifique.

Bonjour,
Non, pas "sans motif spécifique".

Article 25-8 de la loi 89-462 :

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 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.

Par voiciMaQuestion

Merci

Janus, justement, si je vis déjà dans le logement avec le locataire, ai-je le droit de reprendre sa chambre pour moi et ainsi lui donner congé ? Je ne sais pas si ce cas de figure est acceptable ni éthique.

Par yapasdequoi

A mon avis vous pouvez utiliser ce motif qui est recevable.
Mais surtout ne pensez pas relouer après son départ.

Par AGeorges

Bonsoir VMQ,

Au niveau légal, OUI, le fait de reprendre la chambre pour vous-même est un motif suffisant. Il faut cependant le dire dans la LRAR.
Les autres remarques s'appliquent. Je vous ai donné cette réponse il y a une dizaine de jours et elle a été confirmée.
Je pense que cela vient de la loi ALUR.

L'éthique est un autre sujet.

Par voiciMaQuestion

Merci pour votre confirmation.

Oui en effet, entre la loi et l'éthique, parfois certains cas de figure sont discutables...