



Congé du locataire pour habiter. résidence principale

Par Visiteur

Je reviens vers vous pour cette question qui a déjà été traitée par vos soins. J'ai contacté, mon ami huissier, pour lui faire signifier le congé pour reprise à titre de résidence principale à ma locataire. A la relecture du bail, petite mise au point, le bail a été signé le 14 novembre 1980, valeur 1^{er} décembre 1980. Donc la date de départ à retenir sera le 1^{er} décembre 1980. 2^{èmment}, cela ne peut pas être considéré comme un bail régi par la loi de 1948, il n'y a pas de surface corrigée indiquée dans le bail par exemple. Donc en tenant compte des lois de 1982, 1986, 1989. Nous ne pourrions pas donner congé pour le 30 novembre 2010.

Je pense que le 30 novembre 2010 SERAIT LA BONNE DATE

Pourriez-vous revoir et me donner votre réponse?

D'avance merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

A la relecture du bail, petite mise au point, le bail a été signé le 14 novembre 1980, valeur 1^{er} décembre 1980. Donc la date de départ à retenir sera le 1^{er} décembre 1980. 2^{èmment}, cela ne peut pas être considéré comme un bail régi par la loi de 1948, il n'y a pas de surface corrigée indiquée dans le bail par exemple. Donc en tenant compte des lois de 1982, 1986, 1989. Nous ne pourrions pas donner congé pour le 30 novembre 2010.

Je pense que le 30 novembre 2010 SERAIT LA BONNE DATE

Pourriez-vous revoir et me donner votre réponse?

Très honnêtement, même avec toute la bonne volonté du monde, il est quasi-impossible du fait du changement successif des lois en la matière, avec en outre, une incertitude quant à la loi applicable au premier bail, de déterminer précisément la date d'échéance du bail.

En prenant en compte l'application immédiate de la loi nouvelle, on peut partir du principe que votre bail arrive bien à échéance le 30 novembre 2010.

Si on complique les choses et que l'on fait remonter le contrat à la loi de 1982: Dans la mesure où cette loi était la première véritablement à imposer une durée minimale de contrat de 3 ans, alors on peut calculer le renouvellement triennal à compter de 1982:

Soit 30 novembre 1982 à 1985
Soit 30 novembre 1985 à 1988
Soit 30 novembre 1988 à 1991
Soit 30 novembre 1991 à 1994
Soit 30 novembre 1994 à 1997
Soit 30 novembre 1997 à 2000
Soit 30 novembre 2000 à 2003
Soit 30 novembre 2003 à 2006
Soit 30 novembre 2006 à 2009
Soit 30 novembre 2009 à 2012.

Dans la mesure où les lois en cause sont toutes d'ordre public, et le cas ne se présentant pas souvent, les deux méthodes peuvent se discuter. Quelle est la méthode établie par l'huissier?

Très cordialement.

Par Visiteur

Après réflexion l'huissier revient à votre calcul (loi de 1982, renouvellement triennal) Comme cela ne paraît pas évident, il pourrait quand même tenter de signifier le congé pour le 30 novembre 2010 avec le risque de contestation...

(loi 1989) En essayant d'être objectif, (en partant du 30 novembre 1980) si l'on considère que le bail vient à échéance le 30 novembre 1989, l'échéance finale serait 30 novembre 2010; ce raisonnement pourrait-il paraître cohérent? plutôt que de partir de 1982.

Désolé pour ces questions dont les réponses ne sont pas évidentes.
Merci pour votre avis.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Après réflexion l'huissier revient à votre calcul (loi de 1982, renouvellement triennal) Comme cela ne paraît pas évident, il pourrait quand même tenter de signifier le congé pour le 30 novembre 2010 avec le risque de contestation...

C'est exactement la remarque que je me serais faite.. Vous faites la signification pour le 30 novembre 2010 et en cas de contestation du locataire, rien n'interdit d'en refaire une plus tard, selon l'autre mode de calcul..

En essayant d'être objectif, (en partant du 30 novembre 1980) si l'on considère que le bail vient à échéance le 30 novembre 1989, l'échéance finale serait 30 novembre 2010; ce raisonnement pourrait-il paraître cohérent? plutôt que de partir de 1982.

C'est effectivement tout à fait concevable, c'était d'ailleurs je crois ma première position sur cette question.

Désolé pour ces questions dont les réponses ne sont pas évidentes.

Vous n'avez pas à être désolé: d'une part, parce que je suis là pour ça; d'autre part, parce que j'aime quand cela se complique. C'est toujours plus intéressant à traiter.

Très cordialement.

Par Visiteur

Félicitations pour vos réponses et surtout de la manière de les présenter. Je vais lui signifier le congé pour le 30 novembre 2010. On verra bien après. Et bravo encore pour vos conseils.

Par Visiteur

Cher monsieur,

C'est moi qui vous remercie pour ces adorables propos,

Très cordialement.