



Congé pour reprise bail meublé

Par jean minu

Bonjour,

Je souhaite donner congé à mon locataire meublé (il s'agit de sa résidence principale), dans les règles (préavis de 3 mois), pour reprise effective le 01/12/2024, pour mon compte.

J'emménagerai dès la remise des clés avec un battement d'un mois pour réaliser quelques petits travaux.

La raison de cette reprise étant la remise en état totale de ma résidence principale actuelle, changement de l'ensemble des fenêtres (23), travaux de gros ?uvre et plomberie.

Celle-ci sera de ce fait inhabitable pendant une période de 12 mois.

Ces travaux devraient être mis en ?uvre 1^{er} semestre 2025.

Cette justification est-elle nécessaire à communiquer lors du préavis?

Peut-elle être remise en cause?

D'avance merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon l'article 25-8 de la loi 89-462 :

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.

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.

En 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.

On en déduit que

- vous devez donner toutes les informations et justifications dans votre congé.

- et le locataire peut toujours contester, dans ce cas le juge décide.

Dans votre cas, faire rédiger le congé par un huissier serait judicieux.

Par Henriri

Hello !

Yapasdequoi, faire rédiger le congé par un huissier plutôt que par un avocat ?

A+

Par yapasdequoi

L'huissier a toute la compétence requise.
MAis l'avocat saura aussi le faire. Peut être un peu plus cher.

et encore une fois, c'est une sage précaution, mais il n'y a pas de risque zéro.

Par janus2

Bonjour,
La loi ne prévoit pas le congé par avocat...

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Par yapasdequoi

Pour la rédaction du congé la loi n'impose rien.

Par janus2

Payer un avocat juste pour rédiger le congé puis l'envoyer normalement en RAR, j'avoue avoir du mal à voir l'intérêt.
Tout confier à un huissier (commissaire de justice) me semble plus approprié.
Mais chacun dépense son argent comme il veut...

Par yapasdequoi

Même avis.

Par Isadore

Bonjour,

Le commissaire de justice ne prendra pas plus cher qu'un avocat, et son congé sera valable même si le locataire ne récupère pas le congé. Le risque de recourir à un recommandé, peu importe qui l'écrit, est que le locataire n'aille pas le chercher. Dans ce cas le congé est nul et il faut faire appel à un commissaire de justice.

Quand les enjeux sont importants, il faut toujours donner congé par le biais d'un commissaire de justice. En plus de la certitude que le locataire recevra le congé, on se paye une "assurance". Si le commissaire de justice fait une erreur rendant le congé nul, il verra sa responsabilité civile engagée et le bailleur aura un recours pour se faire indemniser pour son préjudice.