



Pre avis bailleur

Par depitee

BONJOUR,

J'occupe un logement depuis 2013 (location non meublée). Le dernier bail de 3 ans arrive à échéance fin juin 2025. Cette location passe par une agence, en sorte que je n'ai jamais eu affaire à la propriétaire, sauf une fois :

En septembre dernier la propriétaire m'a écrit un mail où elle me proposait "un arrangement amiable": elle souhaitait vendre son bien et pour ce faire elle préférerait que celui-ci ne soit pas occupé. Sa proposition était de me dispenser du paiement de deux mois de loyer en échange de quitter le lieu, je suppose dans les deux mois suivants(ce n'était pas explicité). J'ai répondu ne pas pouvoir accepter sa proposition étant donné que je vis à cet appartement et que je n'ai pas de solution alternative. Depuis, plus des nouvelles de la propriétaire et aujourd'hui je ne connais pas ses intentions sur ce point pour le temps à venir.

Ma question est de savoir si à la date où nous sommes, n'ayant reçu aucun courrier formel de la propriétaire, je dois avoir pour acquis le renouvellement du bail, qui arrive à échéance le 30 juin prochain. Ou bien si la personne peut faire valoir un motif X pour ne pas le reconduire ?. Le cas échéant, sous quelle forme devrait-elle m'en informer ? A quel moment je peux être sûre et certaine que je ne risque pas le non-renouvellement du bail ?. Je précise qu'au cours de tous ces années de location (onze ans et demi), il n'y a jamais eu le moindre incident, d'aucun ordre.

Merci beaucoup pour votre aide.

Par janus2

Bonjour,

Si votre bailleur veut vous donner congé, il doit vous le signifier (lettre RAR, remise en main propre, commissaire de justice) au moins 6 mois avant l'échéance triennale du bail. Si cette échéance est fin juin 2025, le congé aurait du vous être signifié avant fin décembre 2024. Si cela n'a pas été fait, votre bail est reconduit pour 3 ans, le bailleur n'a aucune possibilité légale pour l'empêcher.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un congé par mail n'a aucune validité. Votre bail sera donc renouvelé à l'échéance.

Entretemps, votre propriétaire peut renouveler son offre de départ anticipé, mais comme votre bail sera alors de 3 ans, l'indemnisation devrait être nettement plus élevée.

Elle peut aussi décider de vendre occupé, ce qui ne changera pas votre bail qui sera repris par le nouveau propriétaire, qui devra vous notifier ses coordonnées et justifier son statut (attestation du notaire) pour percevoir les loyers à son tour.

Par depitee

MERCI BEAUCOUP.

Si je comprends bien, le contrat de location est "protégé" pendant toute la durée du bail, y compris les six mois qui précèdent sa fin. Mais n'y a-t-il vraiment pas des motifs/circonstances majeures que un propriétaire pourrait faire valoir pour rompre les engagements du contrat?

Par yapasdequoi

La résiliation du bail par le bailleur n'est autorisée qu'à l'échéance de 3 ans avec préavis de 6 mois selon l'article 15 de la loi 89-462.

Je vous recommande de le lire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/[/url]

Le bailleur ne peut donner congé que pour ces 3 motifs :

- vente
- reprise par lui ou un proche
- non-respect par le locataire de ses obligations (impayés ou nuisances)

Toutefois rien n'empêche le locataire d'accepter de donner lui-même son congé plus tôt ... et en échange d'une indemnité "motivante".

Par janus2

Mais n'y a t-il vraiment pas des motifs/circonstances majeures que un propriétaire pourrait faire valoir pour rompre les engagements du contrat?

Il me semble que nous avons déjà répondu à cela, non, le bailleur n'a aucune possibilité pour rompre le bail en cours. Il ne peut donner congé à son locataire que pour l'échéance du bail en respectant le préavis légal.

Par Isadore

Mais n'y a t-il vraiment pas des motifs/circonstances majeures que un propriétaire pourrait faire valoir pour rompre les engagements du contrat?

Oui, il y en a : quand le locataire manque gravement à ses obligations. Les motifs les plus courants sont le bon paiement du loyer et les nuisances causées au voisinage. Dans ce cas un juge peut prononcer la résiliation du bail à la demande du propriétaire. Mais si vous payez votre loyer et vos charges et avez un mode de vie qui ne nuit pas à autrui vous n'êtes pas concernée.

Par janus2

@Isadore,

Les motifs que vous citez sont plus des motifs de congé à échéance pour motif légitime et sérieux. Pour qu'un bail soit judiciairement rompu en cours, il doit falloir des motifs extrêmement graves. D'autant que, vu la durée des procédures, je ne crois pas qu'une résolution judiciaire irait plus vite qu'un congé à l'échéance.