



Bail régit par les articles 1708 et suivants du code civil

Par mickael

Bonjour

Nous avons établi le 17/08/2023 un bail régit par les articles 1708 et suivants du code civil.

Ce bail est stipulé pour une résidence secondaire (ce n'est pas vraiment le cas puisque c'est la résidence principale de mon fils et le bail est à son nom, c'est un étudiant)

Bail établi pour une durée de 1 an avec un préavis de 3 mois.

Nous avons envoyé un préavis le 17/02/2025 pour une fin de bail au 30/05/2025. Logement meublé.

La propriétaire ne veut pas entendre cette date et interprète cela comme une résiliation faite par anticipation.

Est elle dans son droit ?

J'ai tenté l'approche de discussion qui a été conclue par un "faites moi un écrit"...

Merci

Par Isadore

Bonjour,

Ce bail est stipulé pour une résidence secondaire (ce n'est pas vraiment le cas puisque c'est la résidence principale de mon fils et le bail est à son nom, c'est un étudiant)

C'est dommage d'avoir fait un bail civil (résidence secondaire du locataire) au lieu d'un bail loi 1989 (résidence principale), car c'est beaucoup moins avantageux pour le locataire.

Le contenu d'un bail civil est très libre. Votre fils ne peut le rompre avant terme que s'il y a une clause en ce sens.

Pouvez-vous recopier les clauses concernant la durée du bail et le préavis ?

Par Rambotte

Bonjour.

Par définition d'un délai de préavis, le bail se terminant le 30/05, le congé avec préavis de 3 mois devait être donné, a priori, au plus tard le 28/02 (ou le 27 ?), ce qui a été fait, sinon, le congé n'aurait pas été valable.

Faut-il comprendre que la bailleuse voulait un congé donné exactement le 28/02 pour ne pas en conclure à une résiliation anticipée ?

Par Isadore

Ici le bail se termine le 16/08/2025, en partant du principe qu'il a été renouvelé, tacitement ou non, le 17/08/2024.

Si j'ai bien compris, le litige porte sur le droit du locataire à rompre son bail avant l'échéance. La bailleuse considère que le congé lui a été donné de manière très anticipée pour la prochaine échéance du bail.

Par Rambotte

Ah oui, j'avais compris que le 30/05 était la date anniversaire du bail. Alors que c'est seulement votre date souhaitée de départ.

Comme c'est un bail civil, il faudrait avoir les termes exacts du contrat.

Par mickael

Je recopie les termes exactes ce soir (je n'ai pas le bail sous la main).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce sont les termes du bail qui sont essentiels.

Si la résiliation anticipée par le locataire n'est pas prévue, il doit rester (ou partir mais continuer de payer) jusqu'au 16/08/2025.

Par janus2

Par définition d'un délai de préavis, le bail se terminant le 30/05, le congé avec préavis de 3 mois devait être donné, a priori, au plus tard le 28/02 (ou le 27 ?), ce qui a été fait, sinon, le congé n'aurait pas été valable.

Bonjour,

On ignore ici la durée du préavis prévu au contrat, ce n'est pas un bail sous loi 89-462.

Par mickael

Bonjour, quelques termes précis du bail :

BAÏL CIVIL D'HABITATION LIBRE- LOGEMENT MEUBLÉ

{ 7 pages) Articles 1708 et suivant du Code Civil.

Le présent bail rend inopérante la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

5. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 1 année.

Il prendra effet le 17 août 2023 et se terminera le 17 août 2024 : sauf reconduction.

À défaut de résiliation ou d'offre de renouvellement donnée dans les formes prescrites par le présent bail ce dernier sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale au bail initial.

9. RÉSILIATION DU CONTRAT

Résiliation par le locataire

Le locataire, Monsieur xxx peut résilier le présent contrat sous réserve du respect d'un préavis de 3 mois (trois mois).

Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier au bailleur.

Le locataire sera redevable du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre preneur en accord avec le bailleur

10. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A l'expiration du présent contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an aux mêmes conditions.

Néanmoins, si le bailleur souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions, il doit en informer le locataire avec un préavis de trois mois.

Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an aux conditions proposées par le bailleur.

Dans la mesure où la durée de 1 an n'est pas indiquée comme "ferme" est ce opposable ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je lis une durée de 1 an, et rien n'indique que le locataire peut résilier avant l'échéance.

Le préavis de 3 mois, c'est 3 mois avant l'échéance.

Il ne faut pas faire d'analogie avec le bail loi d 89 puisqu'il est explicitement dit qu'elle ne s'applique pas.

Il peut donc donner son congé, mais celui-ci ne sera effectif qu'à la date d'anniversaire. Le loyer est dû jusqu'au bout sauf départ et relocation pendant les 3 derniers mois (préavis).

Par Rambotte

Mais rien n'indique que le locataire ne peut pas résilier avant l'échéance. Il me semble que des contraintes contractuelles doivent être explicites, et non implicites ?

Au contraire, le contrat dit que le locataire, s'il veut résilier le contrat, donc a priori à n'importe quelle date, doit donner un préavis de 3 mois.

Alors certes, le 1188 dit que le contrat doit s'interpréter selon l'intention commune des parties, plutôt qu'à la lettre. Mais quand l'intention ne peut être décelée, il faut trouver le sens que donnerait une personne raisonnable dans la même situation.

En outre, selon le 1190, dans le doute, le contrat s'interprète en faveur du débiteur contre le créancier. Dans le cadre de l'application de la clause de résiliation, il me semble que le débiteur est bien celui qui a l'obligation de donner le préavis.

Le préavis de 3 mois, c'est 3 mois avant l'échéance.

Il ne faut pas faire d'analogie avec le bail loi de 89

C'est justement de l'analogie avec la loi de 89 que de dire que c'est forcément en référence à l'échéance ?

Par yapasdequoi

EDIT : je supprime. J'aurais essayé

Par Rambotte

Ce texte est-il vraiment applicable en l'espèce (bail civil, même meublé) ? En outre, le bailleur, même en meublé, est-il un professionnel prestataire de service ?

Par yapasdequoi

Si le litige avec le bailleur persiste, il sera nécessaire de saisir la justice pour déterminer les droits et devoirs de chacun.

Par janus2

Mais rien n'indique que le locataire ne peut pas résilier avant l'échéance. Il me semble que des contraintes contractuelles doivent être explicites, et non implicites ?

Le bail indique clairement : "Le présent bail est conclu pour une durée de 1 année". Le locataire est donc engagé par période d'un an. Pour qu'il puisse résilier à tout moment, il faudrait que cela soit indiqué.

Par analogie, vous pouvez vous référer à la loi 89-462 qui indique clairement que le locataire peut résilier à tout moment alors que pour le bailleur, comme ce n'est pas indiqué, il ne peut résilier qu'à l'échéance du bail.

Par Rambotte

Il est vrai que le 1212 dit que le contrat à durée déterminée doit être exécuté jusqu'à son terme.

Mais les clauses de résiliation ne sont-elles pas là pour déroger à ce principe général (accord écrit des parties pour faire autrement), pour permettre une résiliation en cours de contrat ? Sinon, à quoi sert-elle ? La non poursuite du contrat au delà de sa durée ne relève-t-elle pas de la non-reconduction, plutôt que de la résiliation ?

PS Pour yapadequoi, pouvez-vous modifier votre message de suppression du L.215-1, car il doit rester une mauvaise balise d'italiques, qui se répercute sur l'affichage de la discussion.

Par yapasdequoi

C'est fait. Mes excuses.

Par Isadore

Personnellement, je comprends le contrat de la manière suivante.

Dans le 5, les parties s'engagent pour un an, durée renouvelable par tacite conduction sauf si une des parties donne congé selon les termes définis dans le bail

Et dans le 9, on précise comment le locataire doit faire pour résilier le contrat à l'échéance (respect d'un préavis de trois mois).

Pour moi il n'est pas clair que le locataire ou le bailleur puissent se désengager en cours de bail.

Mais les clauses de résiliation ne sont-elles pas là pour déroger à ce principe général (accord écrit des parties pour faire autrement), pour permettre une résiliation en cours de contrat ? Sinon, à quoi sert-elle ?

A mon sens, elle ont été insérées dans ce contrat pour protéger le bailleur en empêchant le locataire de donner à la dernière minute.

Je note qu'il ne semble pas prévu de préavis pour que le bailleur puisse rompre le bail, lui, ni de formalisme particulier. Il lui est simplement imposé un préavis pour soumettre une proposition de modification des conditions.

La non poursuite du contrat au delà de sa durée ne relève-t-elle pas de la non-reconduction, plutôt que de la résiliation ?

Cela vaut ce que ça vaut, mais de nombreux sites officiels emploient le terme de "résiliation" pour désigner le non renouvellement d'un contrat à l'échéance. Par exemple :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33643]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33643[/url]

Ou encore cette page qui mentionne "une résiliation pour opposition à la non-reconduction du contrat" :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33991]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33991[/url]

Je pense donc que "résiliation", dans un contrat entre particuliers, doit se comprendre dans un sens large, comme le font les sites officiels.

Par mickael

Merci pour vos réponses, donc si je tente une synthèse :

Type de bail : Il s'agit d'un bail civil, et non d'un bail régi par la loi de 1989, ce qui donne une grande liberté contractuelle aux parties.

Durée du bail : Le bail est conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Clause de résiliation : Le bail prévoit un préavis de 3 mois pour le locataire souhaitant résilier.

Interprétation de la clause de résiliation :

Certains estiment que la clause de résiliation doit être interprétée strictement et que le locataire ne peut résilier qu'à l'échéance du bail.

D'autres pensent que la clause de résiliation permet au locataire de résilier à tout moment, sous réserve de respecter le préavis.

En résumé : Vos avis divergent quant à la possibilité pour le locataire de résilier en cours de bail. La résolution du litige dépendra de l'interprétation des termes exacts du contrat par un juge, si les parties ne parviennent pas à un accord.

Et dans la mesure où le bailleur est, pour le moment, pas à l'écoute et ne prends plus nos appels...

Par janus2

D'autres pensent que la clause de résiliation permet au locataire de résilier à tout moment, sous réserve de respecter le préavis.

Je ne vois pas où il est écrit que le locataire peut résilier à tout moment, ou alors vous n'avez pas tout recopié ???

Pour exemple, dans le cas d'un bail sous loi 89-462, cette loi indique clairement :

Article 12

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 5

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15.

Par yapasdequoi

le bailleur est, pour le moment, pas à l'écoute et ne prends plus nos appels...
Ecrivez lui un courrier RAR pour lui proposer une date de remise des clés et d'état des lieux de sortie.
Vous verrez la réponse

Par Rambotte

Je ne vois pas où il est écrit que le locataire peut résilier à tout moment
Il n'est nulle part écrit que le locataire doit résilier à l'échéance. Il est seulement écrit que pour résilier (sans précision de date dans le texte), il faut un préavis de 3 mois.

Or un contrat à durée déterminée prend naturellement fin à l'échéance, il n'y a donc pas besoin de le résilier à l'échéance, c'est l'arrivée du terme qui met fin au contrat. La résiliation n'a de sens qu'avant l'échéance dans ce type de contrat. Si on veut que le contrat se termine à l'échéance, il n'y a pas lieu de mettre une clause de résiliation. Le contrat se terminera à l'échéance.

D'ailleurs le mot "échéance" est ici impropre. C'est le mot "terme" qui est le bon mot.

En revanche, si on veut le poursuivre au delà du terme, il faut soit le proroger (1213) ou le renouveler (1214) explicitement, soit continuer spontanément à l'exécuter pour générer une tacite reconduction (1215).

Si on veut ne pas poursuivre le contrat de location après le terme, il suffit au locataire d'arrêter de se comporter comme un exécutant du contrat, empêchant la tacite reconduction.

Par yapasdequoi

C'est un peu tiré par les cheveux puisqu'il est demandé au locataire un préavis de 3 mois que ce soit à l'échéance ou de manière anticipée.

Par janus2

Or un contrat à durée déterminée prend naturellement fin à l'échéance, il n'y a donc pas besoin de le résilier à l'échéance, c'est l'arrivée du terme qui met fin au contrat.

C'est un contrat à tacite reconduction !!!

A vous lire, dans le cas d'un bail sous loi 89-462, le bailleur n'a donc pas besoin de donner congé à son locataire pour récupérer son logement, le locataire doit partir après le bail initial de 3 ans ???

Par Rambotte

Effectivement, et plus exactement, c'est un bail à durée déterminée (article 5), avec conditions à respecter pour éviter la tacite reconduction à ce même 5.

Mais la clause de résiliation n'indique pas que cette résiliation doit se faire obligatoirement pour le terme ou l'échéance. C'est sans doute une erreur de rédaction du bailleur. Ce qui n'est pas écrit n'est pas tacite, parce que dans une autre loi, c'est ainsi.

Et on ne peut pas appliquer par analogie les principes de la loi de 89 à ce contrat.

On ne doit lire que le texte de ce contrat, et l'interpréter selon les règles d'interprétation des contrats définies au code civil, comme rappelé dans un précédent message.

Quelle est la commune intention des parties, comment la clause s'articule dans le tout, comment une personne "sensée" comprend la chose, puis dans le doute, le contrat s'interprète au profit du débiteur.

Par Rambotte

Pour information, je n'affirme pas avoir raison.

J'essaye de voir le sens réel de cette phrase :

Le locataire peut résilier le présent contrat sous réserve du respect d'un préavis de 3 mois.

où aucune date d'effet de la résiliation n'est mentionnée.

Stricto sensu, cette phrase signifie que si le locataire veut que le contrat s'arrête à telle date, peu importe la date, il doit en préaviser le bailleur trois mois avant la date en question.

Ce n'était sans doute pas la volonté du bailleur. Lequel a d'ailleurs raison de dire que c'est une résiliation anticipée. Mais cette résiliation anticipée est prévue par son texte du contrat.

On en revient bien à la question de l'interprétation du contrat, qui n'est pas forcément suivant la lettre.

Par janus2

Mais la clause de résiliation n'indique pas que cette résiliation doit se faire obligatoirement pour le terme ou l'échéance.

Le contrat indique une durée, un an et aucune mention comme quoi le locataire peut résilier à tout moment. Cela me paraît clair pourtant.

La précision du préavis, c'est comme pour la loi 89-462 et le congé donné par le bailleur, il est bien précisé que le bailleur a un préavis de 6 mois pour donner congé et il n'est pas précisé que c'est pour l'échéance du bail et pourtant ce l'est bien, c'est la notion de durée du bail qui le sous-entend.