



Location immobilier

Par Vvmada

Bonjour je suis propriétaire d'une petite maison que je loue mais je dois la récupérer pour y vivre .
Au départ c'était un bail de 1 ans que je n'ai pas dénoncé et 4 ans sont passés... pour congédier le locataire, de combien de temps disposons nous et quand puis-je le congédié .Est ce que le bail est devenu automatiquement de 3 ans et vu qu'il était rentré en août 2019 je dois attendre août 2025 ou 2026 ?? S'il vous plaît ? Si quelqu'un peut m'aider je ne saurais toujours pas comment vous remercier.
Très cordialement
.

Par Isadore

Bonjour,

Quel type de bail ? Loi 1989 (résidence principale) meublé ou vide, bail civil (résidence secondaire)... ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si c'est un bail en résidence principale du locataire, vous avez la réponse sur le lien ci-après. Cochez la case qui correspond à votre situation (vide ou meublé)
et relisez le bail pour avoir les dates exactes.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

NB : Une location vide est obligatoirement de 3 ans (ou 6 ans si loué via une SCI). Un bail de 1 an n'est possible que pour une location meublée, ou encore pour un étudiant.

Par Vvmada

Merci oui je suis allé sur votre lien mais je ne trouve pas une réponse exacte par rapport à ma question s'il vous plaît?
Oui il s'agit d'une location pour résidence principale vide . Merci

Par yapasdequoi

Il y a beaucoup d'informations à lire....cf article 15 de la loi n°89-462.
Vous pouvez demander à un huissier de vous aider (mais ce n'est pas gratuit).

Vous devez adresser un congé pour reprise à votre locataire dans le délai et avec les mentions légales obligatoires :
"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. 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 délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur."

Le locataire est entré en aout 2019. Son bail était de 3 ans et a été renouvelé tacitement en aout 2022 jusqu'à aout 2025.

"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. Ce délai court à compter du jour de la réception de

la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

Votre congé pour reprise doit donc être adressé avant février 2025 pour une reprise en aout 2025.

Par Vvmada

Merci beaucoup,réponse idéale !!
Je vous souhaite le meilleur.
Cordialement

Par yapasdequoi

Merci et bonne continuation.

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que passer par un commissaire de justice a un coût mais évite les erreurs de procédure. La loi impose un formalisme strict en cas de congé donné par le bailleur sous peine de nullité. Le commissaire de justice engage sa responsabilité civile en cas d'erreur alors que si le bailleur se trompe en rédigeant son courrier...il est sans recours.

En cas de congé nul, on repart pour trois ans.

Je conseille plutôt le commissaire de justice aux bailleurs non professionnels surtout s'ils sont "débutants".

Par janus2

J'ajoute que passer par un commissaire de justice a un coût mais évite les erreurs de procédure.

Bonjour,

Ce n'est pas toujours le cas, on l'a vu il y a peu avec un congé pour vente donné par huissier alors que tous les indivisaires n'avaient pas donné leur accord.

Par yapasdequoi

Le risque zéro n'existe pas.

Si on choisit de faire soi même, on assume ses propres erreurs.

Si on fait appel à un professionnel et qu'il fait des erreurs, il y a des recours possibles.

Le cas que vous évoquez n'est pas forcément une erreur de l'huissier, mais peut être plus complexe.

Le cas présent d'un congé pour reprise est apparemment plus simple. Sauf si on a affaire à un locataire protégé ?