



Conge de reprise de bail pour un meuble

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai signifié par acte d'huissier un congé pour reprise le 24 Septembre 2010 à un de mes locataires qui a signé un bail meublé le 01/04/1999.

Ce dernier m'a fait parvenir récemment un courrier le 27/01 2011 comme quoi mon congé n'était pas valable puisque:

Il est agé de plus de 70 ans(cette année)

il perçoit des revenus inférieurs à une fois et demie le smic

je lui ai répondu qu'il devait m'envoyer des justificatifs:ce qu'il n'a toujours pas fait

d'autre part que s'il décidait de rester dans le logement je me réservais le droit de visiter une fois par an son appartement selon la loi boutin(l'appartement est particulièrement insalubre voire un taudis!!!:il est atteint du syndrome de diogène, se calfeutre, jamais ouvertcela peut etre meme dangereux a plus ou mois longue échéance...il n'a aucune famille

je n'ai aucune réponse de sa part

J'aimerais savoir si les dispositions s'appliquant car il s'agit d'un logement en meublé?

vers qui me retourner ? les service sociaux?

Merci d'avance de votre aide

Bien cordialement

Que puis je faire ?

Par Visiteur

Chère madame,

Il est agé de plus de 70 ans(cette année)

il perçoit des revenus inférieurs à une fois et demie le smic

je lui ai répondu qu'il devait m'envoyer des justificatifs:ce qu'il n'a toujours pas fait

d'autre part que s'il décidait de rester dans le logement je me réservais le droit de visiter une fois par an son appartement selon la loi boutin(l'appartement est particulièrement insalubre voire un taudis!!!:il est atteint du syndrome de diogène, se calfeutre, jamais ouvertcela peut etre meme dangereux a plus ou mois longue échéance...il n'a aucune famille

je n'ai aucune réponse de sa part

J'aimerais savoir si les dispositions s'appliquant car il s'agit d'un logement en meublé?

vers qui me retourner ? les service sociaux?

Les dispositions qui empêchent à un bailleur de résilier le bail d'habitation d'un locataire âgé de 70 ans et percevant une rémunération annuelle inférieure à une fois et demie le SMIC sont prévues par la loi du 6 juillet 1989. Or, cette loi ne s'applique qu'aux locations nues à l'exception des locations en meublés.

Rien de tel n'est prévu pour la location en meublé. Vous êtes donc bien en droit de résilier le bail, à son terme, moyennant un préavis de trois mois.

En ce qui concerne la marche à suivre, les services sociaux n'ont aucun pouvoir de contrainte et n'ont pas vocation à intervenir pour un litige locatif. Vous devrez prendre un avocat et d'intenter une procédure en expulsion devant le tribunal d'instance, si le locataire refuse toute négociation.

Très cordialement.

Par janus2

Bonjour,

C'est un gros problème, sur ce forum, de voir des discussions apparaître alors qu'elles sont très anciennes. Preuve avec celle-ci pour laquelle la réponse donnée n'est plus vraie depuis déjà longtemps au moment où elle apparaît.

D'une part, la loi 89-462 concerne aussi les meublés à présent et d'autre part, elle prévoit bien aussi une condition d'âge pour les congés en meublé dans son article 25-8 :

II. ? Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.