Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Congé du locataire pour habiter (problème de bail)

Par Visiteur

Une de mes locataires âgée de 90 ans possède un bail datant du 14 NOVEMBRE 1980, ce bail ne correspond plus à la réalité.A l'origine les locataires étaient 2 soeurs et un frère. Une soeur et un frère sont décédés.Ils occupèrent la totalité de la villa.Aujourd'hui la survivante occupe uniquement une partie du rez-de-jardin (plus me squatte une chambre supplémentaire). Il n'y a pas de nouveau bail signé.J'ai 66 ans.Je voudrais lui donner congé pour habiter moi même le rez-de-jardin de la villa.
Comment et quand dois-je lui donner congé et à quelle date doit elle quitter les lieux.

Par mesure de précaution,je pourrais demander aux services sociaux de ma ville de lui fournir un logement.
En cas de réponse positive de la ville,la locataire peut-elle à l'échéance légale, refuser de déménager?

Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Comment et quand dois-je lui donner congé et à quelle date doit elle quitter les lieux.
Etant donné que le bail a été signé en 1980, a quelle loi est il soumis?
Est ce que le bail a toujours été renouvelé ou bien avez vous rédigé à un moment un autre contrat?

Cordialement

Par Visiteur

Toujours le même. renouvelé par tacite reconduction
rien n'a été changé

Par Visiteur

Monsieur,

Dans ce cas quelle est la loi à laquelle il est soumis?
En principe cela est mentionné dans le bail.

Cordialement

Par Visiteur

LOUE VIDE.

BAIL D'UNE DUREE D'UN AN RECONDUCTIBLE PAR TACITE RECONDUCTION.

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Etant donné que je n'ai pas sous les yeux votre bail et que je doute qu'une loi soit mentionnée dessus, vous devez donner congé à votre locataire par lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant l'échéance du bail en

justifiant la reprise de votre logement pour l'occuper.

Par mesure de précaution,je pourrais demander aux services sociaux de ma ville de lui fournir un logement.
Etant donné que la locataire a plus de 70 ans vous êtes dans l'obligation de lui trouver un logement correspondant à ses possibilités et à ses besoins si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

En cas de réponse positive de la ville,la locataire peut-elle à l'échéance légale, refuser de déménager?
Si à l'expiration du délai de préavis la locataire reste dans les lieux, vous pourrez entamer une procédure d'expulsion.

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.
Pourriez-vous m'indiquez quelle date dois-je prendre pour lui signifier valablement son congé? S'agissant d'une location vide, bail signé le 14 novembre 1980;
Dans mon cas quelle est la date de fin de bail?

Merci pour vos précisions

Par Visiteur

Monsieur,

Le souci est que je n'ai pas votre bail sous les yeux.
Avez vous un écrit?
Si oui avez vous une précision sur la loi applicable?
Si votre bail est comme vous le précisez d'un an reconduit chaque année, cela signifie que vous devez envoyer votre préavis avant le 14 mai 2010, puisque le bail prend fin le 14 novembre 2010.

Cordialement

Par Visiteur

Il m'avait été dit que s'agissant d'un bail, logement vide (établi le 14 novembre 1980) d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, le bail viendrait à échéance le 14 novembre 1989 (pour tenir compte de la loi de 1989)
A partir du 14 novembre 1989 le bail devrait être renouvelé par tranche de 3 ans, nous avons donc :
14 novembre 1992
14 novembre 1995
14 novembre 1998
14 novembre 2001
14 novembre 2004
14 novembre 2007
14 novembre 2010

Donc 6 mois avant l'échéance finale, soit le 14 mai 2010 au plus tard je dois faire signifier par huissier le congé pour reprise. Compte tenu de mon âge, 66 ans, je ne serais pas tenu à la reloger.

Nous trouvons la même date.

Mais est-que ce raisonnement est juste ?

Merci de bien vouloir m'éclairer.

Par Visiteur

Cher Monsieur,

il m'avait été dit que s'agissant d'un bail, logement vide (établi le 14 novembre 1980) d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, le bail viendrait à échéance le 14 novembre 1989 (pour tenir compte de la loi de 1989)
Qui vous a donné cette information?

Donc 6 mois avant l'échéance finale, soit le 14 mai 2010 au plus tard je dois faire signifier par huissier le congé pour reprise.
La notification par exploit d'huissier n'est pas exigée.

Compte tenu de mon âge, 66 ans, je ne serais pas tenu à la reloger.

Au temps pour moi.

Nous trouvons la même date.
Mais est-que ce raisonnement est juste ?
Pour ma part ne connaissant pas la loi applicable à votre bail initial j'applique les règles du code civil. De ce fait je raisonne en deux temps. Étant donné que le bail était reconduit chaque année, il est logique que la date anniversaire tombe en novembre 2010. Le délai de préavis n'étant pas prévu par le code civil, il convient d'appliquer celui généralement pratiqué autrement dit celui de la loi du 6 juillet 89. En outre, étant donné que votre locataire n'est pas commode autant respecter ce délai de préavis.

Bien cordialement

Par Visiteur

C'est un ami huissier qui m'a expliqué le mode de calcul pour connaître la date de fin de bail, donc pouvoir prévoir les six mois de préavis.

Il est préférable de signifier le congé par un huissier c'est plus sûr et psychologiquement cela fait plus d'effet. La lettre recommandée est toujours aléatoire, non distribuée dans les temps, le destinataire peut "oublier" de la retirer et de plus les délais ne partent qu'à partir du moment où il a pris possession de la lettre.

Même pour la Gendarmerie Nationale,qui a été pendant un temps mon locataire,j'ai eu recours à l'huissier pour lui signifier le congé pour vente.Une simple virgule en moins et l'acte est vicié. J'exagère peut-être mais il suffit de lire les arrêts de la Cour de Cassation, cela oblige a être très strict.

Même si je connais l'huissier depuis toujours,je serais très heureux d'avoir la confirmation ou l'infirmation de son raisonnement quant à sa manière de déterminer la date de fin de contrat.

D'avance merci beaucoup

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Il est préférable de signifier le congé par un huissier c'est plus sûr et psychologiquement cela fait plus d'effet. La lettre recommandée est toujours aléatoire, non distribuée dans les temps, le destinataire peut "oublier" de la retirer et de plus les délais ne partent qu'à partir du moment où il a pris possession de la lettre.
Je partage votre point de vue. La prudence est mère de sureté.

Même si je connais l'huissier depuis toujours,je serais très heureux d'avoir la confirmation ou l'infirmation de son raisonnement quant à sa manière de déterminer la date de fin de contrat.
Après recherches et pour faire l'historique juridique de votre bail:
votre bail de 1980 était soumis à la loi de 1948 mais la loi du 23 décembre 1986 est arrivée, application d'ordre public. Donc au premier terme du bail 1948 arrivé après 1986, le bail a été soumis à la loi de 1986. Puis la loi du 6 juillet 1989 est arrivée, d'ordre public également.
et son article 25-1 original disait que :
"JUSQU'A LEUR TERME, les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions de la loi qui leur étaient applicables. Toutefois les dispositions des deux derniers alinéas de l'article 10, des article 15, 17 à 19 et 24 de la présente loi s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi", ce qui suppose qu'après leur terme, ces contrats seront reconduits selon le régime 1989.

Donc nos calculs sont bons.

Bien cordialement

Par Visiteur

Merci beaucoup pour votre explication "juridique".

Toutes mes félicitations pour votre rapidité et vos précisions juridiques.

A bientôt pour d'autres questions

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Merci à vous pour vos compliments qui me font très plaisir.
Bon courage pour vos démarches en espérant que tout se passe pour le mieux.

Bien à vous.