



Motif de non renouvellement de bail.

Par Visiteur

Propriétaires vivant à l'étranger, nous souhaitons ne pas renouveler le bail de notre maison qui expire fin Juin 2010 à nos locataires.

Notre contrat de mission à l'étranger arrive à échéance fin juin 2010. Après cette date Deux possibilités

- Soit on revient travailler en France. Dans ce cas là on revient habiter dans notre maison.
- soit on nous donne un autre contrat de mission à l'étranger

On ne saura notre situation professionnelle que vers mai 2010 ou bien plus tard après la fin du bail(par ex sept oct 2010).

Ma question est la suivante :

Peut-on modifier le motif de non renouvellement de bail dans la période des 6 mois précédent la fin du bail.

Le premier motif aurait été la reprise du bien par les propriétaires pour l'habiter.

Le nouveau motif serait alors la vente du bien.

Faut-il apporter des preuves justifiantes le motif de non renouvellement de bail dans la lettre envoyée aux locataires ?

Si à notre retour en france, on n'habite que quelques mois notre maison comme invoquée (moins de 6 mois) et que nous devons repartir à l'étranger ou ailleurs, est-on obligé d'en informer nos anciens locataires. Peut-on alors vendre notre maison ?

Il faut savoir que les locataires auront 70 ans au cours du prochain bail.

Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

Peut-on modifier le motif de non renouvellement de bail dans la période des 6 mois précédent la fin du bail.

J'ai bien peur que non. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 indique clairement qu'un motif précis doit figurer dans le congés. Il en va de la logique même du texte que ce motif ne peut pas être modifié, et qu'il ne peut pas non plus être allégué plusieurs motifs dans la lettre.

Il faut savoir notamment pour le congés pour vente, que le locataire bénéficie d'un droit de préemption qui peut notamment faire valoir durant les deux premiers mois de préavis d'où l'impossibilité de changer de motifs en cours de préavis.

Faut-il apporter des preuves justifiantes le motif de non renouvellement de bail dans la lettre envoyée aux locataires ?

Non, la loi ne prévoit aucune obligation de preuve. Mais il va de soit que si les locataires contestent la réalité du motif, il faudra alors être en mesure de pouvoir le prouver devant un tribunal.

Si à notre retour en france, on n'habite que quelques mois notre maison comme invoquée (moins de 6 mois) et que nous devons repartir à l'étranger ou ailleurs, est-on obligé d'en informer nos anciens locataires. Peut-on alors vendre notre maison ?

En principe oui, aucun problème. Cela étant, plus la durée durant laquelle vous allez rester dans la maison est courte, plus il y a de risque pour que le locataire contester la réalité du motif devant un tribunal.

Pour 6 mois, cela ne devrait pas poser de soucis particulier mais pour une durée inférieure, c'est plus compliqué.

En tout état de cause, une fois que le locataire a quitté l'appartement, il est rare que ce dernier vienne régulièrement vérifier si vous habitez bien dans l'appartement afin d'engager, le cas échéant, une action devant le tribunal d'instance. Encore plus si le locataire est âgé..

Très cordialement.