# Non respect du motif de non renouvellement de bail

---
Par Visiteur

Propriétaire d'une maison et vivant à l'étranger (expatriation)nous sommes face à la situation suivante.
En juin 2010 le bail arrive à échéance :
On ne renouvelle pas le bail pour le motif que l'on va reprendre la maison pour y habiter. En effet l'été 2010 correspond à la fin du contrat de mission de détachement à l'étranger.
Toutefois, il est aujourd'hui IMPOSSIBLE de savoir si à l'issue du contrat d'expatriation, on va effectivement revenir en France ou repartir dans un autre pays.

Par honneté, nous avons déjà prevenu par tel les locataires que nous ne souhaitons pas renouveler le bail pour motif de reprise mais qu'il restait une possibilité que l'on ne revienne pas. Dans ce dernier cas, on les prevenait dés que l'on le savait et alors le bail serait renouvelé pour 3 ans.

Foncia nous informe entre temps que si les locataires partent durant le préavis et si nous, on ne revient pas comme prévu, ils peuvent nous attaquer en justice.
Par ailleurs, il nous ne serait pas possible de relouer après leur départ?! Pouvez-vous le confirmer
et si les locataires finalement ne nous attaquent pas et qu'ils ont trouvé une belle maison à louer ailleurs, sommes nous toujours tenu de ne pas la relouer ?

Quelle est la jurisprudence sur ce sujet ? Qu'est-ce qu'on risque au tribunal ? pénalités, dommages et intérets ? de quelle ordre en euros ?

Deuxième hypothèse Si on revient habiter pour les 2 mois d'été et que l'on repart et peut-on la relouer ensuite ?

Cette maison ce n'est pas un investissement locatif mais notre logement principal en france.
Aujourd'hui la lettre avec accusé réception n'est pas parti pour entériner tout cela. On peut donc encore changer d'avis. Les locataires aiment la maison. Je pense qu'ils attendront de savoir si on revient effectivement ou pas. Malheureusement on ne sait pas quand on pourra etre en mesure de les informer, en esperant que cela ne soit pas trop tard et c'est notre crainte.

Question, la lettre de non renouvellement de bail doit-elle etre signée de manière manuscrite ? Le fait que ce soit un parent en france qui envoie la lettre en A/R aux locataires cela pose-t-il un problème . Ce serait alors mentionné comme expéditeur Mr et MME XXX chez Mr et Mme YYY(les parents) ?

Merci pour vos éclaircissement sur le sujet

---
Par Visiteur

Bonjour Madame,

Foncia nous informe entre temps que si les locataires partent durant le préavis et si nous, on ne revient pas comme prévu, ils peuvent nous attaquer en justice.
Par ailleurs, il nous ne serait pas possible de relouer après leur départ?! Pouvez-vous le confirmer
et si les locataires finalement ne nous attaquent pas et qu'ils ont trouvé une belle maison à louer ailleurs, sommes nous toujours tenu de ne pas la relouer ?
en fait le problème qui se pose est que si effectivement vous donnez congé à vos locataires pour reprise du logement et que tel n'est pas le cas ils pourront saisir la juridiction en faisant valoir le fait qu'en réalité, vous n'occupez pas le logement.
Quant à l'impossibilité de relouer: encore une fois le risque est lié à vos locataires. En effet, en principe l'occupation doit être effective après la date d'effet du congé, ce qui signifie que vous devez rapidement occuper le logement et ce pour quelques mois (aucune durée n'est fixée par la loi mais la jurisprudence considère qu'il faut compter au moins 5 mois d'occupation effective).
Pour faire simple, si vos locataires après leur départ ne contestent pas votre action, vous pouvez relouer immédiatement. Le risque est uniquement lié à leur revendication.

Quelle est la jurisprudence sur ce sujet ? Qu'est-ce qu'on risque au tribunal ? pénalités, dommages et intérets ? de quelle ordre en euros ?
Tout dépend de la situation.
si vos locataires sont relogés, ils peuvent demander des dommages et intérêts liés au préjudice financier (déménagement, frais d'agence ou autres).
S'ils n'ont pas retrouvé de logement, ils peuvent non seulement demander des dommages et intérêts mais également à réintégrer le logement sauf si de nouveaux locatires sont dans les lieux.

Deuxième hypothèse Si on revient habiter pour les 2 mois d'été et que l'on repart et peut-on la relouer ensuite ?
Toujours pareil. Tout dépendra de vos locataires. Ils pourront contester la reprise si vous n'occupez le logement que deux mois. En effet, il a été jugé qu'une durée d'occupation à titre de résidence principale de 5 mois était suffisante pour que cette dernière ne soit pas contestée.

Question, la lettre de non renouvellement de bail doit-elle etre signée de manière manuscrite ? Le fait que ce soit un parent en france qui envoie la lettre en A/R aux locataires cela pose-t-il un problème . Ce serait alors mentionné comme expéditeur Mr et MME XXX chez Mr et Mme YYY(les parents) ?
Si vous ne signez pas vous même la lettre mais qu'un tiers le fait pour vous, le mieux serait que vous donniez mandat à ce tiers pour effectuer les démarches.

Cordialement

---
Par Visiteur

Bonjour Madame

Suite à votre commentaire.
La jurisprudence est une jurisprudence constante e la cour de cassation.
Ce qu'il convient de préciser est que vous ne pouvez pas vous prévaloir d'une jurisprudence car elle n'a pas force de loi.

Autrement dit la jurisprudence précise un point sur lequel la loi n'a pas statué mais cette décision n'est pas immuable.

Cordialement