



Résiliation bail par le propriétaire

Par Aulire73

Bonjour,

J'ai signé en date du 13 août 2024 un bail pour un logement vide à un bailleur particulier (pas une agence)

Sur mon bail il est indiqué "pour une durée de 3 ans" puis "pour une durée de un an" - motif: (ajout manuscrit) pour reprendre/vendre le logement pour motif légitime et sérieux.

Il m'adresse ce jour donc en date du 19 mai, un courrier de résiliation de bail au 13 août 2025 pour le récupérer afin de loger son père retraité dont l'état de santé nécessite un rapprochement familial (soit moins de 3 mois avant la date souhaitée de départ)

Je ne remet pas l'état de santé du Monsieur en cause, mais étant donné les difficultés pour reloger aujourd'hui, je trouve le délai relativement court.

J'ai contacté l'Adil qui m'informe que la clause des 1 ans avec délais de prévenance de 2 mois est nulle aux yeux de la loi de la manière dont elle a été stipulée sur mon bail.

Pour qu'elle soit reconnue, il aurait fallu que le motif sur le bail soit une situation précise et indique donc "reprise du logement pour mon père M. X"

Je dois avoir une discussion dans la semaine avec mon propriétaire, mais il me menace de m'adresser un courrier par huissier de justice si je refuse de signer la lettre de résiliation de bail.

Qu'en pensez vous et quels sont mes recours?

Que dois je faire en cas d'acte d'huissier?

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le congé donné par le propriétaire doit respecter les termes et délais définis par la loi 89-462.

Et si votre bail est une location vide (est-ce bien le cas ?) sa durée est de 3 ans.

Article 10 de la loi 89-462

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 113

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques

La mention manuscrite n'a aucune valeur.

Il n'est pas utile de vous faire signer la lettre de résiliation du bail:

ATTENTION : le bailleur tente-t-il de vous extorquer un congé donné par vos soins ? Ne cédez pas.

Ne discutez pas, ne vous laissez pas impressionner. Et une lettre d'huissier n'est pas une menace valable.

Seul un juge peut acter la fin du bail (et ce serait fort improbable)

Par yapasdequoi

Un peu de lecture :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1614]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1614[ur]

et aussi l'article 11 de la loi 89-462

Article 11

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

...

Ce qui confirme l'avis de l'ADIL.

Par Aulire73

Bonjour,

Merci pour votre retour. C'est bien un logement vide. Concernant la mention manuscrite il s'agit d'un bail type pré rempli donc toutes les mentions particulières au contrat sont remplies de la sorte (m2, date de prise d'effet...)

Ce que j'ai l'impression c'est que la mention qu'il a inscrite "vente ou reprise pour motif légitime et sérieux" c'est pour lui la raison invoqué comme indiquée dans le texte de loi

Par yapasdequoi

Non.

"vente ou reprise pour motif légitime et sérieux c'est simplement l'article 15 de la loi qui ne permet pas le congé avant l'échéance du bail.

Il aurait fallu préciser un EVENEMENT qui arrive à une certaine date (ou pas) pour profiter de cet article 11.

Exemple : départ en retraite, retour d'expatriation, admission du fils en études supérieures, etc.

Et le justifier quand celui-ci a eu lieu.

Le bailleur peut toujours vous donner congé pour l'échéance de 3 ans avec un préavis de 6 mois.

ou bien vous proposer une BELLE indemnité (puisqu'il restera encore 2 ans de bail ...)

Exemple :6 mois de loyer + départ à la date que vous décidez sans préavis et sans état des lieux.

Par janus2

Bonjour,

Je confirme ce qui a été dit, en location vide, le bail est de 3 ans et votre bailleur ne peut pas vous donner congé avant l'échéance (avec un préavis de 6 mois).

Le bail dérogatoire selon l'article 11 est d'application stricte comme vous l'a expliqué yapasdequoi et la mention manuscrite sur votre bail n'a rien à voir avec cela.

Vous avez le droit de rester dans ce logement au moins jusqu'à aout 2027.

Par Aulire73

Merci à vous 2 pour ces retours précieux qui vont mettre forts utiles pour l'entrevue avec mon proprio de demain.

je ne compte rien lâcher compte tenu du contexte.

Par Isadore

Bonjour,

Un un petit conseil pratique : n'hésitez pas à changer le barillet de la porte d'entrée, c'est un bricolage simple.

Vous remettrez l'ancien en partant. Cela évitera tout risque de tentative d'expulsion sauvage.

Par yapasdequoi

Faites vous accompagner si vous rencontrez le propriétaire.

Et n'hésitez pas à négocier votre départ anticipé contre une indemnité confortable. La somme devra vous être remise en

mains propres et en espèces en échange de votre congé.

Par LaChaumerande

Bonjour

Un petit conseil pratique : n'hésitez pas à changer le barillet de la porte d'entrée, c'est un bricolage simple. Tout à fait. Il existe des barilletts à moins de 20 euros dans des magasins de bricolage et des tutos sur le net pour les changer.

Si, comme moi vous avez trois mains gauches, faites-vous aider par des amis.

Par Aulire73

Merci pour ces retours.

Je serai effectivement accompagnée ce soir.

Et merci pour l'astuce du barillet. Je pense que je vais le faire d'autant plus que c'est une clé simple pas une vrai clé de porte d'entrée