



Rupture de bail avant le terme des 3 ans

Par TTE

Bonjour,

Ma compagne et moi sommes propriétaire d'une maison que nous avons louée à un couple de retraités, en location nue (non meublée), à partir du 1er novembre 2014. Le bail est renouvelé tacitement tous les 3 ans, la prochaine fin de bail étant donc prévue le 31 octobre 2023.

Nous souhaitons reprendre notre maison 1 an avant le terme du bail (1er novembre 2022), y faire des travaux, afin d'y installer nos parents âgés, de santé fragile (notamment face à la COVID-19), habitant actuellement dans un logement exigu parisien.

Est-il possible de rompre le contrat de location avant son terme pour les raisons invoquées ci-dessus ?

Merci à vous pour vos réponses.

Par janus2

Bonjour,

Non, ce n'est pas possible. Le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à l'échéance du bail et avec un préavis de 6 mois. Il n'existe aucun motif légal pour donner congé en cours de bail.

Et attention, comme vous parlez de locataires retraités, vérifiez bien que vous ne serez pas dans l'obligation de les reloger suivant cette partie de l'article 15 de la loi 89-462 :

III. ? Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus 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 de l'alinéa précédent 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 premier alinéa.

L'âge du locataire, 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.

Par TTE

Cher Janus2,

Je vous remercie beaucoup, avec retard, pour vos réponses claires et précises.

Je comprends qu'il faudra attendre la fin du bail de 3 ans avant de demander au locataire de nous rendre les lieux.

Votre dernière sur l'âge et les ressources des locataires m'interpelle. Nos locataires sont un couple de retraités (+ 65 ans) mais perçoivent des revenus plutôt confortables.

- Sur quelle base peut se discuter la résiliation du bail ?

- Il est difficile de trouver des données fiables sur ce plafond de ressources pour locataires (hors Paris). Serait-ce ce lien ? (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI000031690432>)

Encore merci du temps que vous nous avez consacré !

Par AGeorges

Ou ce lien

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869[/url]