Renouvellement d'un bail

Par Nganu

Bonjour , j'occupe un logement depuis 2 et mon bail de 3 ans se termine le 29 décembre de 2023 . Un logement non meublé . Suite à un accident de travail qui m'a poussé à arrêté de travailler pendant 2 ans j'avais accumulé plus de 1700? de retard sur mon loyer de 750 par moi. Et j'ai régler la totalité au moi d'avril 2023 . Et au mois mars ma propriétaire sonne chez moi en me donnant une lettre écrite par elle même disant qu'elle ne comptait pas renouveler le bail. Sauf que cette lette de non renouvellement je devais la recevoir 6 moi avant la fin de mon bail donc en juin et non en Mai. En plus de ça dans le courrier, elle ne précise pas pourquoi elle récupère le bien pour y vivre ou loger un proche , ou vendre, mais c'est juste à cause des retard que j'avais et que j'ai régler depuis longtemps. Et elle me demande de payer la totalité de régule annuelle d'eau, alors c'était prévu que je payes ça un peu un peu en plus de mon loyer . si je vais recevoir mes quittances de loyers . Depuis plus d'un ans malgré que je paye mon loyer elle me donne pas les quittances, donc je ne peux pas même pas chercher ailleurs puisque je ne pas les quittances. Est ce que, quelqu'un peut m'aider en me donnant des informations s'il vous plaît. Cordialement.

Par Violet

Bonjour Nganu,

Lorsque vous demandez si quelqu'un peut vous aider :

En ouvrant le lien suivant vous devriez avoir réponse à votre interrogation :

https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/louer/que-faire-si-votre-proprietaire-refuse-de-vous-delivrer-vos-quittances-de-loyer-article-17275.html

Cordialement

Par Nganu

Merci violet pour ton aide. J'ai bien de voir ça et je vais lui envoyer un courrier recommandé pour les quittances loyer . Et lui expliquer par rapport nos renouvellement qu'il faut respecter les règles merci .
Cordialement

Par janus2

Et au mois mars ma propriétaire sonne chez moi en me donnant une lettre écrite par elle même disant qu'elle ne comptait pas renouveler le bail. Sauf que cette lette de non renouvellement je devais la recevoir 6 moi avant la fin de mon bail donc en juin et non en Mai.

Bonjour,
Votre bail a son échéance au 29 décembre, votre bailleur doit donc vous donner congé (s'il le souhaite) au moins 6 mois avant cette date, soit le 29 juin dernier délai. Il peut, bien entendu, vous signifier le congé avant cette date, ce qu'il a fait (on ne sait pas bien si c'est en mars ou en mai, mais dans les 2 cas le délai est respecté).
Concernant le motif, il peut être "motif légitime et sérieux". Vos retards de paiement sont bien un motif "légitime et sérieux" reconnu par la loi, même si vous avez fini par rembourser vos dettes.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a toujours la possibilité de contester en justice le caractère sérieux et légitime d'un congé. Le juge apprécie souverainement cas par cas en fonction des circonstances. Il n'y a pas de règle générale.

La juridiction compétente est le juge des contentieux de la protection. La représentation par avocat n'est pas obligatoire. Mais évidemment on augmente ses chances de succès en recourant aux services d'un avocat.

Lorsque les dettes ont été payées et que les impayés passagers s'expliquent par un accident de la vie qui a été surmonté, c'est jouable.

Par janus2

C'est jouable, mais la jurisprudence va plutôt dans le sens contraire. Elle a déjà reconnu valable un congé suite à des retards répétés de paiement même si les loyers avaient toujours été payés dans le mois, donc sans un seul mois d'impayé.
Mais chaque cas est un cas d'espèce, effectivement...

Par Nihilscio

Des retards répétés, c'est de la mauvaise foi.
Une insolvabilité temporaire n'est pas forcément de la mauvaise foi.
L'appréciation de la bonne ou de la mauvaise foi est un élément qui pèse dans la décision du juge.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour avoir plus d'informations et de l'aide pour rédiger vos courriers au bailleur, vous pouvez consulter votre ADIL (c'est gratuit).

Si vous avez soldé votre dette de loyer, le bailleur doit vous remettre les quittances.

Pour le congé, je rejoins les autres réponses: ce n'est pas la date qu'il faut contester car elle est parfaitement valide, mais éventuellement le motif d'impayé, si vous avez soldé la dette.
C'est par courrier RAR au bailleur obligatoirement avant de pouvoir saisir le tribunal.

Concernant les charges, l'article 23 précise :
"Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande."
Vous pouvez peutêtre aussi obtenir cet étalement.