



le bailleur et la durée du bail

Par **romy**, le **09/12/2009** à **19:32**

bonjour,

mon contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur personne physique) ou à six ans (bailleur personne morale) et tacitement renouvelable il a été signé le 01/10/98

le propriétaire me demande de partir au mois de mars 2010 pour qu'il récupère son bien c'est un individu lambda, donc une personne physique ? pourrait il être une personne morale ?

si l'on s'en tient au point de vue légal, en tenant compte du fait que je suis prévenue six mois à l'avance, quand est censée prendre effet la résiliation ? (inutile de préciser que je n'ai aucune envie de partir alors que puis je espérer en faisant valoir mes droits ?)
merci de bien vouloir éclairer cet important détail

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/12/2009** à **19:49**

Bonsoir, Romy.

Quel est le motif -mot pour mot- articulé par votre propriétaire dans le "congé" ?

Qui en est le signataire (Monsieur Machin, ou société X) ?

Votre bien dévoué.

Par **romy**, le **09/12/2009** à **20:13**

bonsoir,

il veut y habiter l'été quand il est en france (il passe les hivers dans une de ces îles paradisiaques) ou y faire des travaux pour le louer bien plus cher que je ne peux me permettre de payer

le contrat de location (loi n°89 462 DU 6.7.89 modifiée par la loi n° 94 624 DU 21.7.94) est signé par lui- même, pas par une société.

cordialement, romy

Par **Laure11**, le **09/12/2009 à 22:13**

Bonsoir,

Donc, votre bailleur, s'il veut récupérer son logement, doit vous avertir par courrier recommandé AR 6 mois avant l'expiration du bail (qui est de 3 ans).

A priori, il est dans son droit dans la mesure où le bail a été signé en 1998 avec reconduction tacite.

A vérifier simplement la date exacte de la signature du bail.

Cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/12/2009 à 10:29**

Bonjour, Romy.

J'ajouterais juste au pertinent propos de Laure :

= Article 15-I. de la loi du 6 juillet 1989 modifiée :

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, (*L. n° 99-944 du 15. 11. 1999, art. 14*) "le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé", son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint (*même loi de 1999, art. 14*) ", de son partenaire ou de son" concubin notoire.

Le délai de préavis du congé...

Un congé donné pour une hypothétique occupation temporaire, provisoire, occasionnelle, passagère, momentanée, fugitive ou fugace; et éventuellement "bidon", ne serait pas valable.

= Et en ce qui concerne les travaux s'ils devaient être pharaoniques :

1723 CC. : "Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée".

La notion de "changement de forme" s'articule sur l'obligation de laisser le preneur jouir paisiblement de la chose louée, et implique l'accord de ce dernier pour pouvoir procéder à des travaux significatifs (Civ. 1ère., 7 février 1967 : D. 1967. 211, note Breton).

Mais en tout état de cause, un projet de travaux ne saurait pas constituer à lui seul un motif de congé.

Ces motifs sont énumérés limitativement par l'article 15 précité de la loi, qui (art. 2), est

intégralement d'ordre public.

Votre bien dévoué.

Par **romy**, le **10/12/2009** à **15:36**

bonjour

et merci beaucoup pour ce complément d'information qui renforce ma position en théorie du moins

ds la pratique je crains l'application de la morale de la fable du loup et de l'agneau, les séjours ds les pays en voie de développement ayant convaincu l'individu qu'il a tous les droits et que le reste de l'humanité, riches, influents et célèbres exclus, ne sont que des esclaves à ses ordres

cordialement, romy

"le monde commence aujourd'hui, c'est une réalité pour moi chaque fois que je n'ai pas peur"
Jacques Lusseyran

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/12/2009** à **16:07**

"... C'est vrai, n'amasse pas mousse".
(Anonyme, mais observateur).