

Image not found or type unknown



Reprendre une maison en location pour y vivre

Par **marimer**, le **09/03/2018** à **20:28**

Bonjour,

je souhaite reprendre ma maison en location pour m'y installer.

Je dois attendre la fin du bail?

Si non, quel est la procédure ?

Merci

Par **Visiteur**, le **10/03/2018** à **00:31**

Bsr,

Vous devez avertir votre locataire au plus tard 6 mois avant la fin du bail. Précisez au locataire qu'il peut partir quand il le souhaite à compter de la lettre en Recommandé/AR et au plus tard à l'échéance du bail.

Par **marimer**, le **10/03/2018** à **08:22**

Bonjour,

Donc, j'ai l'obligation d'attendre jusqu'à 6 mois avant la fin du bail.

merci pour votre réponse

Par **janus2fr**, le **10/03/2018** à **09:28**

Bonjour,

Déjà, pour vous répondre précisément, il faudrait connaître le type de bail en question, les choses étant différentes en meublé et en vide.

Dans les 2 cas, un congé pour reprise ne peut être délivré que pour l'échéance du bail, échéance annuelle en meublé, triennale ou plus, en vide.

Ce congé doit être délivré conformément à la loi 89-462 (attention car un congé mal rédigé peut être déclaré nul), et envoyé avec un préavis minimum de 6 mois en vide et 3 mois en meublé. Le congé peut, bien entendu, être envoyé plus tôt et c'est même conseillé, car là encore, un congé qui arrive trop tard est nul (c'est la date de réception réelle par le locataire qui compte, donc signature de l'AR si congé envoyé en AR ou remis en main propre, ou premier passage de l'huissier si congé porté par huissier).

loi 89-462 :

[citation]Article 15

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

I. ? 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 ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, 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, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.[/citation]

[citation]Précisez au locataire qu'il peut partir quand il le souhaite à compter de la lettre en Recommandé/AR et au plus tard à l'échéance du bail.[/citation]

Non seulement cela n'est pas imposé par la loi, mais en plus c'est faux !

Le locataire qui a reçu un congé peut partir sans préavis mais à condition qu'il soit dans la période de préavis du bailleur. Or, ce n'est pas la réception du congé qui démarre le préavis, mais uniquement la date (6 mois avant l'échéance en vide, 3 mois en meublé). Le congé pouvant être envoyé bien avant cela...

Par **Visiteur**, le **10/03/2018** à **09:51**

[citation]Non seulement cela n'est pas imposé par la loi, mais en plus c'est faux !
[/citation]

A marimer,

Vous aurez compris que je n'ai pas affirmé que la loi l'impose.

J'ai précisé ceci car j'ai pensé que vous souhaitez reprendre votre maison en location pour vous y installer le plus rapidement possible, c'est pourquoi je vous recommande (comme je l'ai fait moi même lorsque j'ai pris ma retraite) de mentionner cette possibilité de déménagement anticipé avec votre accord, vous en avez parfaitement le droit.

Par **janus2fr**, le **10/03/2018 à 09:59**

Pragma, il est donc bon de préciser quand vous donnez des conseils si ce que vous dites est une mesure prévue par la loi ou une simple possibilité d'accord.

Ici, vous mélangez les 2 !

La loi autorise le locataire à partir sans avoir de préavis à respecter mais seulement dans la période de préavis du bailleur.

Ensuite, que le bailleur soit d'accord pour laisser partir son locataire sans préavis à tout moment, c'est une autre chose.

Il est même d'usage de dédommager un locataire qui accepte de partir avant qu'il n'en ait l'obligation...

Par **marimer**, le **10/03/2018 à 10:27**

Oh la la ! C'est confus tout cela pour moi

Le bail à commencé en 2017, en logement vide.

Pour des raisons personnelles de souhaiterais reprendre le bien le plus tôt possible pour y vivre.

En résumé je souhaite juste savoir si je peux le reprendre cette année ?

ou si je suis d'ans obligation d'attendre 2020, donc trois ans de bail.

Merci

Par **Visiteur**, le **10/03/2018 à 12:26**

Je renouvelle,

Vous devez avertir votre locataire au plus tard 6 mois avant la fin du bail (2020).

Donc, non vous ne pouvez pas le reprendre cette année, MAIS informez le car s'il trouvait un logement qui lui convienne, avant la fin du bail, cela vous arrangera.

Par **marimer**, le **10/03/2018 à 12:53**

Merci beaucoup pour vos précisions
bien cordialement

Par **janus2fr**, le **10/03/2018 à 15:00**

Lorsque vous signez un bail en tant que bailleur, vous vous engagez à louer pour la durée précisée au contrat.

Seul le locataire peut partir quand il le souhaite moyennant un préavis de 3 mois ou un mois.

Le bailleur qui souhaite reprendre son logement pour y habiter ne peut pas obliger son locataire à partir avant l'échéance du bail.

Mettre son bien en location est une action que l'on ne fait pas à la légère, il faut peser avantages et inconvénients...

Par **milwaki**, le **12/04/2018** à **15:19**

Bonjour je souhaite reprendre mon logement pour raison médicale. Ce logement se trouve plus près des établissements de soins.

Toutefois la locataire actuelle refuse de partir et à même fait changer les serrures. Après plusieurs lettres avec AR dans les délais imposés par la loi elle refuse de partir. Même après passage d'huissier. cela fait trois ans que ça dure

Aujourd'hui je ne peux plus attendre, mes conditions de santé se dégradent.

C'est un meublé j'ai donc 3 mois de préavis à donner.

Si je n'obtiens rien de sa part puis je légalement changer à mon tour les serrures et occupé mon logement.

Sil vous plait j'ai besoin d'aide je veux pouvoir me soigner en toute sérénité.

Par **milwaki**, le **12/04/2018** à **15:28**

désolée je me suis trompée d'encart.