



Congé avant fin du bail donné par le bailleur - légal?

Par **ddedeto**, le **23/01/2012** à **12:08**

Bonjour,

Je viens d'être informé par le propriétaire de mon appartement qu'il planifie de retourner y vivre fin avril, et donc qu'il me fera parvenir un préavis prochainement. Or **il veut donner congé avant la date anniversaire du contrat**. Etant étudiant, un déménagement à la fin du semestre et juste avant la session d'examens n'est pas souhaitable.

La date de prise en effet du contrat est le 01 juillet 2010. Le durée est d'un an, puis prolongé automatiquement pour un autre. Il s'agit d'une location meublée standard (contrat classique "Kit meublée".)

Est-ce que légalement le bailleur a le droit dans un tel cas d'exiger mon départ avant la fin du contrat, même s'il fait un préavis.

J'ai également quelques doutes de failles éventuelles dans ma position, notamment que le contrat n'a pas été signé lors du prolongement et selon les conditions générales "lorsque la location est consentie à un étudiant, la clause de reconduction tacite prévue ci-dessus est inapplicable". Est-ce que cela veut dire que le contrat est nul? Est-ce que le fait que je suis étudiant dans un autre pays (frontalier, l'appartement se trouve en France, tout près de la frontière) peut justifier que le contrat est signé non pas comme "contrat étudiant"?

Finalement est-ce que la proposition des conditions générales que "le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de trois mois." ne donne pas droit au propriétaire?

Merci beaucoup de vos réponses, j'espère vraiment trouver une solution pour rester jusqu'à la fin du contrat et de pouvoir suivre tranquillement mes études. Pourriez-vous également me donner une **référence d'une loi** pour pouvoir me justifier éventuellement devant mon bailleur. **MERCI!**

Par **janus2fr**, le **23/01/2012** à **13:58**

Bonjour,

Alors pour la durée du bail, un bail meublé pour résidence principale est conclu pour une durée d'un an reconductible tacitement, ce qui signifie que si, ni le locataire, ni le bailleur, ne donne congé, le bail se poursuit automatiquement, il n'y a rien à signer.

Pour le bail étudiant, c'est un bail particulier qui est conclu pour 9 mois non renouvelable. Ce n'est donc pas le cas pour vous puisque vous avez un bail d'un an qui a déjà été renouvelé. Votre bailleur ne peut pas vous donner congé avant l'échéance de votre bail, il pourra le faire

donc pour le 30 juin 2012 moyennant un préavis de 3 mois (vous devrez recevoir son courrier avant le 30 mars).

Code de la construction et de l'habitation :

Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail 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.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

Par **ddedeto**, le **23/01/2012** à **17:19**

Merci beaucoup!