



Nullité sur un congé de bail

Par **Fernand47**, le 13/01/2020 à 11:53

Bonjour,

La bailleuse d'une amie vient de lui envoyer un recommandé avec accusé de réception indiquant qu'elle ne renouvelait pas le bail.

Plusieurs points me semblent anormaux :

1 - L'échéance du bail est le 15 novembre 2020 mais sur le courrier elle lui demande de partir au 20 octobre 2020.

2 - Il n'y a aucun motif de non renouvellement indiqué dans ce courrier.

Mon amie ne parle plus à sa propriétaire depuis 1 an ou 2 mais a toujours payé son loyé sans aucun retard.

Ce préavis est envoyé avec 10 mois d'avance, si mon amie conteste immédiatement par exemple le manque de motif et que la bailleuse renvoie un nouveau courrier rectifiant les manques ou erreurs mais toujours dans le délai de 6 mois ou plus :

1 - Est-ce que ce nouveau courrier est valable et mon amie devra partir à échéance ?

2 - Peut-on attendre et contester un congé de bail pendant la durée du préavis légal (6 mois) ?

3 - Si oui et que la contestation est reconnue légitime, le bail sera-t-il renouvelé tacitement le délai ne pouvant plus s'appliquer ?

Je vous remercie par avance des réponses que vous allez m'apporter.

Cordialement

Par **janus2fr**, le 13/01/2020 à 13:12

Bonjour,

Effectivement, le congé sans motif est nul.

L'article 15 de la loi 89-462 précise :

[quote]

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. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.[/quote]

En revanche, l'erreur de date seule ne rendrait pas le congé nul, simplement l'effet du congé serait reporté à la bonne date.

Comme vous l'énoncez vous-même, si vous avertissez le bailleur de son erreur, il a le temps de la corriger en envoyant un nouveau congé dans les délais. Donc si vous voulez rester dans les lieux, mieux vaut attendre en espérant que le bailleur ne se rendra pas compte lui-même de son erreur...

Par **Fernand47**, le **13/01/2020 à 15:31**

Merci pour la réponse,

Concernant la question 3, pourriez-vous me confirmer ou minfirmer si en cas de nullité du congé le bail est automatiquement reconduit?

Par **janus2fr**, le **13/01/2020 à 19:11**

Oui, bien sur...