



## Congé pour reprise avec un bail conclu avant 2005

Par **DigUnd**, le 13/11/2010 à 20:03

Bonjour.

J'ai conclu en février 2003 un bail de 6 mois renouvelables pour une location meublée que j'occupe depuis l'origine à titre de résidence principale.

A trois mois de l'échéance de février 2011, mon propriétaire (qui est une Société par Actions Simplifiée) me donne congé en argumentant de la reprise du logement pour y loger un employé.

Il me semble pourtant que, même si mon contrat initial date de 2003, il doit respecter les dispositions de 2005 puisqu'il est renouvelé tacitement à chaque échéance. Est-ce bien le cas ? Et en particulier :

- mon propriétaire est-il effectivement contraint d'avancer un motif recevable ?
- Le congé pour reprise personnelle est-il bien limité au propriétaire lui-même et à sa famille (et donc les personnes morales ne peuvent y recourir) ?

De façon plus générale, puis-je considérer désormais que mon contrat, même s'il n'a pas été formellement modifié depuis 2003, est soumis désormais à la loi du 18/01/2005, en particulier pour sa durée, qui serait ainsi portée de 6 mois à 1 an ?

Merci de vos réponses.

Par **Domil**, le 13/11/2010 à 20:39

Oui, le bail est d'un an, donc le congé reçu, 3 mois avant février 2011 est valable.

Le locataire d'un meublé est moins protégé qu'un locataire d'un vide. Le bailleur doit juste avoir un motif légitime et le fait de vouloir loger un employé en est un (alors que dans une location vide, ça ne l'est pas)

Par **DigUnd**, le 13/11/2010 à 21:52

Merci de cette réponse claire.

L'acte d'huissier signifiant ce congé s'intitule "Congé pour motif légitime et sérieux" et donne comme seule référence juridique l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Le motif est précisé dans le corps de l'acte "... au motif légitime et sérieux ci-après, savoir : la société X entend en effet loger l'un de ses employés dans l'appartement...". L'identité du futur locataire n'est pas précisée.

Les motifs légitimes et sérieux ne sont-ils pas justement ceux qui ne relèvent ni de la vente, ni de la reprise personnelle, c'est à dire ceux qui concernent le non respect par le locataire de ses obligations ?

La référence à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 est-elle fondée et qu'apporte-t-elle ?

L'absence d'identification du futur locataire est-elle normale ?

Au total, cet acte est-il contestable ?

Merci par avance.

Par **Domil**, le **13/11/2010** à **22:11**

C'est étonnant de citer la loi sur les locations vides pour donner congé pour une location meublée mais ça ne rend pas le congé nul

#### **Article L632-1 du CCH**

[...]

*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.*

*Une possibilité est de refaire qualifier le bail en location vide si le logement n'est pas correctement meublé (il faut souvent plus que ce que les bailleurs mettent)*

Donc pour les meublés, il n'y a pas obligation que la reprise soit pour une personne particulière

MAIS, et c'est là que doit être le hic, il va LOUER le logement à un de ses employés et ça, il n'a pas le droit. Ca doit être pour ça qu'il tente de vous embrouiller avec la loi de 89 sur les locations vides. C'est un point litigieux donc que je n'avais pas vraiment vu

Le tout est de prouver qu'il va louer le logement (dans les faits, même s'il ne fait pas de bail, que c'est un logement de fonction, c'est un avantage en nature dont le montant est indiqué sur la fiche de paye, donc il loue en fait, est-ce un argument que le juge retiendra ....)