



Reprise par le bailleur d'un meublé occupé

Par **DYKE Denzil**, le **06/10/2018** à **07:33**

bonjour,

Je loue un logement en meublé dont le bail se termine le 30 novembre

Le bailleur a acheté le logement en début de cette année et m'a envoyé le congé pour reprise par elle-même et me demande de quitter le logement au 30 novembre

je pensais que le congé pour reprise de pouvait avoir lieu qu'au terme d'un premier renouvellement de bail

Mais la propriétaire me dit que non et que son notaire et huissier interviendront si je ne quitte pas les lieux le 30 et que la loi ne s'applique pas aux locations meublés

elle est même venue avec une amie me le dire en face et que son notaire connaissait la loi ai-je faux ? si non, que faire quand l'huissier va venir accompagné de gendarmes comme elle me l'a écrite

je n'ai pas apprécié son air moqueur de me faire remarquer que la situation immobilière était tendue suite à une catastrophe naturelle, qui fait que les logements se font très rares

Merci de vos réponses

Par **janus2fr**, le **06/10/2018** à **09:41**

Bonjour,

Vous faites erreur, en effet, en reprenant une disposition qui ne concerne que les logements vides.

Pour le congé des meublés, c'est l'article 25-8 de la loi 89-462 qui s'applique et non l'article 15 !

[citation]Article 25-8

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

I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

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.

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 bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois 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.

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.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

II. ? Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification

du congé.

III. ? Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.
[/citation]

Par **DYKE Denzil**, le **06/10/2018** à **13:20**

Merci pour cette réponse. C'est fou de voir que 3 personnes spécialistes m'ont apporté 3 réponses et 3 interprétations de la loi différentes cela m'intrigue

le bailleur conserve quand même beaucoup de droits dans la location meublée, elle va pouvoir venir passer quelques mois en vacances et rentrer en métropole à sa guise enfin, espérons que plus aucun cyclone ne bloquera ma recherche, sinon, on ira dormir sous les ponts... bon, il n'y en a pas, on fera autrement
merci au forum

Par **janus2fr**, le **06/10/2018** à **15:22**

[citation]elle va pouvoir venir passer quelques mois en vacances et rentrer en métropole à sa guise [/citation]

Non !

Si le bailleur reprend le logement, c'est à titre de résidence principale !

Par **DYKE Denzil**, le **06/10/2018** à **15:47**

Merci Janus2fr, mais le prouver a priori va être difficile

elle a juste indiqué cela quand elle est venue regarder l'appartement avec ses amis, pour les futurs travaux et a indiqué qu'elle viendrait quelques mois en dehors de la période cyclonique elle est à la retraite en plus

le fait est, est que je ne pourrais prouver qu'elle vient "en vacances" qu'après avoir quitté les lieux, à moins peut-être d'alerter le juge... mais avec quelles preuves ? je n'ai que les paroles de sa conversation avec des amis

Merci encore