



Congé prématuré du bailleur pour habiter le logement

Par **olivierrg**, le **17/02/2016** à **11:18**

Bonjour

Outre les aspects réglementaires de signification de congé du bail auxquels je suis bien au courant, j'ai un détail pratique à exposer concernant le préavis de 6 mois donné par mon bailleur en vue d'occuper le logement que j'occupe.

J'ai contractualisé par écrit un bail de 5 ans (au lieu de 3 ans) qui court depuis le 1er septembre 2012.

Pour des raisons professionnelles que je comprends, le bailleur me donné congé avec un préavis de six mois pour le 15 août 2016 soit un an et deux semaines avant la fin du bail.

Deux questions :

- est ce que ces délais sont acceptables en cas de congé "prématuré" donné par le bailleur?
- puis-je partir à tout moment dans ce délai de six mois en n'étant redevable que du temps d'occupation du logement? Si oui (et je pense que c'est le cas), comment lui signifier la date effective de sortie du logement?

Merci pour vos éclaircissements.

Par **cocotte1003**, le **17/02/2016** à **12:09**

Bonjour, Durant le délai de six mois, vous pouvez partir quand vous voulez, pas de préavis à respecter. Un bail se fait en trois ans renouvelable pour le même temps. Si vous voulez partir plutôt et que cela arrange donc votre bailleur, vous pouvez négocier votre départ, par écrit bien sur, cordialement

Par **Lag0**, le **17/02/2016** à **13:30**

Bonjour,

Contrairement à ce qui est dit dans le message précédent, un bail location vide n'est pas obligatoirement de 3 ans, mais d'au minimum 3 ans. Le bail peut prévoir une durée supérieure. Ce qui semble être votre cas, bail de 5 ans.

Loi 89-462 :

[citation]Article 10

Le contrat de location est conclu **pour une durée au moins égale à trois ans** pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

[/citation]

Le bailleur ne peut pas vous donner congé avant l'échéance du bail. Il ne peut donc le faire que pour l'échéance des 5 ans avec un préavis de 6 mois (et non pas à n'importe quel moment).

Vous pouvez partir quand vous voulez, sans avoir de préavis à respecter, uniquement si vous êtes dans la période de préavis du bailleur, soit donc dans les 6 mois précédant l'échéance du bail. Avant cela, c'est à vous de donner congé en respectant le préavis d'usage (3 mois ou 1 mois).

Par **olivierrg**, le **17/02/2016** à **14:52**

Merci pour vos réponses.

[citation]Vous pouvez partir quand vous voulez, sans avoir de préavis à respecter, uniquement si vous êtes dans la période de préavis du bailleur, soit donc dans les 6 mois précédant l'échéance du bail. Avant cela, c'est à vous de donner congé en respectant le préavis d'usage (3 mois ou 1 mois).[/citation]Je ne suis pas dans ce cas de figure.

[citation]Le bailleur ne peut pas vous donner congé avant l'échéance du bail. Il ne peut donc le faire que pour l'échéance des 5 ans avec un préavis de 6 mois (et non pas à n'importe quel moment).[/citation]D'après votre argument, rien n'autorise donc le bailleur de débiter le préavis de six mois avant les 4 ans et 6 mois du bail?

Il me semblait que le congé **[s]prématuré[/s]** était légiféré et qu'il était associé aux trois cas suivants :

- reprise du logement pour y habiter en tant que résidence principale ou y loger un proche,
- vente du logement loué,
- existence d'un motif légitime et sérieux de non renouvellement du bail.

La règle générale ne serait-elle pas que la notification du congé doit être faite **[s]au moins[/s]** 6 mois avant la fin du bail?

Je rappelle que mon bailleur reprend le logement pour cause de mutation professionnelle.

Par **Lag0**, le **17/02/2016** à **17:30**

[citation]Il me semblait que le congé prématuré était légiféré et qu'il était associé aux trois cas suivants :

- reprise du logement pour y habiter en tant que résidence principale ou y loger un proche,

- vente du logement loué,
- existence d'un motif légitime et sérieux de non renouvellement du bail. [/citation]

Non, ces 3 motifs sont bien des motifs de congé, mais seulement à l'échéance du bail !
Car même à l'échéance du bail, sans un de ces 3 motifs, le bailleur ne peut pas donner congé.
Il n'existe pas de cas de congé prématuré.

Mais il existe le bail dérogatoire selon l'article 11 lorsque le bailleur sait qu'il doit récupérer son logement avant une durée de 3 ans. Mais le bail doit être conclu en ce sens !
[citation]Article 11

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément à l'article 17-1.[/citation]

Hors ce cas particulier, le bailleur est tenu par la durée du bail prévue au contrat. Seul le locataire peut, lui, donner congé quand il le souhaite.

Par **morobar**, le **17/02/2016** à **18:47**

Attention à bien comprendre la réponse apportée.

Le Bailleur peut parfaitement délivrer le congé bien avant les 6 mois, par anticipation, mais la date d'effet reste bien celle de l'échéance du bail.

Par **Lag0**, le **17/02/2016** à **18:52**

Cela va sans dire, mais c'est mieux en le disant...

Par **morobar**, le **17/02/2016** à **19:20**

Ce qui m'a fait réagir est la contradiction apportée par notre amie en ces termes:

"Il me semblait que le congé prématuré était légiféré "

Puis:

"La règle générale ne serait-elle pas que la notification du congé doit être faite au moins 6 mois avant la fin du bail? "

Ce qui est vrai.

Mais pas que donner congé par anticipation avait pour intérêt d'anticiper aussi la date d'effet;

Par **olivierrg**, le **18/02/2016** à **08:33**

Bonjour

J'ai bien saisi avec ces dernières informations.

En résumé :

- j'ai un bail qui court depuis le 1er septembre 2012 jusqu'au 1er septembre 2017 (5 ans, ce qui est légal puisqu'une durée de bail est de 3 ans MINIMUM)
- le bailleur peut reprendre le bien pour y habiter ou le vendre mais pas avant le 1er septembre 2017 et ce, quel que soit le motif.
- le bailleur doit respecter le préavis d'au minimum six mois avant cette échéance du 1er septembre 2017.

Si le bailleur m'envoie un préavis de 6 mois pour libérer le logement avant le 1er septembre 2016, c'est illégal.

Il aurait fallu pour qu'il reste dans la légalité :

- soit signer un bail de 3 ans reconductible tous les ans sans dépasser les cinq ans
- soit signer un bail de 5 ans en spécifiant dans le contrat sous réserve de mutation professionnelle du bailleur dans la localité où se trouve le bien. Ce qui rejoint l'observation ci-dessous :

[citation]Mais il existe le bail dérogatoire selon l'article 11 lorsque le bailleur sait qu'il doit récupérer son logement avant une durée de 3 ans. Mais le bail doit être conclu en ce sens !
[/citation]

N'ayant pas envie de rentrer dans une "guerre" (je suis militaire et il est militaire, et je comprends ces histoires de mutation non maîtrisée), je vais faire le dos rond et libérer le logement dans les 6 mois indiqués par le bailleur. Je lui indiquerais par LAR la date de sortie du logement, ce qui m'affranchira de régler les loyers ultérieurs.

Caution à récupérer 2 mois maximum après l'état des lieux quittant.

Voilà pour les lecteurs qui souhaitent avoir des réponses.

Merci aux contributeurs de m'avoir éclairé.

Par **Lag0**, le **18/02/2016** à **08:43**

C'est cela en gros avec quelques erreurs...

Vous avez bien compris que vous pouvez rester jusqu'au 31 aout 2017, le bailleur ne peut vous obliger à partir avant.

Si le bailleur vous envoie un congé pour une date erronée, ce congé n'est pas illégal ni nul, mais il ne s'appliquera que pour la date d'échéance du bail (31 aout 2017).

Le bail dérogatoire article 11 est nécessairement conclu pour une durée inférieure à 3 ans, il ne peut être de 5 ans.

Légalement, si vous partez avant les 6 mois précédents l'échéance du bail, vous êtes tenu de donner congé et de respecter le préavis (le loyer restant du jusqu'au terme de ce préavis). Après, vous pouvez vous entendre à l'amiable avec le bailleur pour toute autre disposition.

Généralement, lorsqu'un locataire accepte de partir plus tôt pour rendre le logement au bailleur, cela mérite dédommagement...

Par **olivierrg**, le **18/02/2016** à **10:02**

[citation]Généralement, lorsqu'un locataire accepte de partir plus tôt pour rendre le logement au bailleur, cela mérite dédommagement...[/citation]

J'y penserai.

Merci.