



Mon propriétaire reprend son logement pour y rhabiter

Par **dan23**, le **30/10/2014** à **11:47**

bonjour voila mon probleme le 1er octobre 2013 nous avons signée un contrat de location chez un particulier pour une maison non meublée d'une durée d'un an, tout ce passé très bien jusqu'au 17/06/2014 où nous avons reçu une lettre recommandée avec accusé de réception venant du propriétaire qui nous a donné congé de six mois pour quitter les lieux car il veut récupérer son logement pour y revenir habiter, je me suis donc renseigné près de L'ADIL qui dans un premier temps m'a dit qu'il n'avait pas le droit qu'un bail était d'une durée de trois ans sauf si il y avait des conditions particulières ou que si le logement était meublé, puis ils nous ont rappelé en nous disant que le propriétaire était dans son droit car sa demande a été faite dans les temps et que il a repris son logement pour lui y habiter, donc je ne sais plus comment faire la date à laquelle je dois partir et proche c'est le 20 décembre 2014, et ne trouvant pas de logement dans le secteur social ou privé, nous avons peur de nous retrouver à la rue avec trois enfants. merci

Par **Lag0**, le **30/10/2014** à **13:44**

Bonjour,

Étrange le revirement de l'ADIL !

S'il s'agit d'un bail pour résidence principale du locataire, pour location vide, le bail est au minimum de 3 ans.

Il existe bien un bail dérogatoire pour un an minimum, mais je pense que si c'était votre cas, vous auriez précisé que vous aviez un tel bail sous l'article 11 de la loi 89-462.

Avec un bail classique, le bailleur ne peut pas vous donner congé avant l'échéance triennale

du bail et avec un préavis de 6 mois.

Pour un bail dérogatoire article 11, le bailleur doit vous confirmer, au moins 2 mois avant l'échéance, que la condition prévue se réalise bien et qu'il reprend son logement, sinon, le bail devient un bail classique.

Il faut donc déjà nous confirmer si vous avez un bail classique ou un bail dérogatoire.

[citation]Article 11 En savoir plus sur cet article...

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]

Par **dan23**, le **30/10/2014** à **14:08**

bonjour c un bail classique kit de location habitation vide

Par **Lag0**, le **30/10/2014** à **14:10**

Donc vous êtes chez vous jusqu'en octobre 2016.

Je ne comprends pas la réponse que vous a fait l'ADIL (une fois de plus devrais-je dire...)

Par **dan23**, le **30/10/2014** à **14:13**

merci de votre reponse mais comment puis je faire valoir ce droit faut il que je recontacte l'ADIL

Par **Lag0**, le **30/10/2014** à **14:21**

L'ADIL ne fera rien pour vous !

Vous envoyez une LRAR à votre bailleur pour l'informer que la loi 89-462, article 10, impose une durée minimum de bail à 3 ans et que toute clause au bail fixant une durée inférieure est réputée non écrite.

[citation]Article 10

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 100

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.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17.

A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat. [/citation]

Par **dan23**, le **30/10/2014** à **14:31**

Merci beaucoup pour vos reponse des demain je lui envoi un recommander avec accuser de reception.
cordialement