



Congé locataire pour quitter logement, échéance Bail Octobre 2025

Par **Ericm1967**, le **26/04/2025** à **10:24**

Bonjour,

Le second Bail vide que j'ai avec mes locataires, arrive à échéance le 01 octobre 2025. Ayant effectué un bilan énergétique de ce logement en 2024, il s'avère être classé F. Le coût de la rénovation globale est exorbitant. Par conséquent, continuer à le louer deviendrait impossible (Risque d'insalubrité, accident, locataires mécontents etc...) et il serait indécent pour moi de les laisser vivre ainsi dans un bien qui n'offre pas les garanties minimales de bien-être.

J'ai envoyé un courrier en recommandé à mes locataires cette semaine, en précisant ce que je viens de vous énoncer. Ai-je bien fait ?

Merci de vos
remarques et avis.

Eric

Close

Par **LePapeDesEscargots**, le **26/04/2025** à **10:54**

Bonjour,

2 remarques :

- L'interdiction de louer pour les logements classés 'F' débute en 2028.
- Le délai de 6 mois pour le congé ne semble pas respecté.

Par **Lingénu**, le **26/04/2025** à **11:20**

Bonjour,

En effet. Le bail expirant le 30 septembre, le congé doit avoir été notifié au plus tard le 31 mars. De plus ce congé doit respecter à peine de nullité les dispositions de l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. En particulier il doit contenir une offre de vente au locataire. A défaut le bail est reconduit pour trois ans.

Par **Ericm1967**, le **26/04/2025** à **11:42**

J'étais persuadé que j'étais dans les délais. Erreur de ma part.

Merci pour vos réponses, je vais donc attendre le retour de mes locataires et voir avec eux.

Au pire je pourrai encore louer jusqu'en 2028 en espérant qu'il n'y ait pas de problème avant.

Close

Par **Pierrepauljean**, le **26/04/2025** à **14:16**

bonjour

@Lingenu: pourquoi parlez vous d'un congé pour vente?

Il y a aussi le congé pour reprise...

Par **janus2fr**, le **26/04/2025** à **14:56**

Bonjour,

Quel motif de congé voulez-vous donner à vos locataires ?

Un tel congé n'est possible que pour vente, reprise par vous même ou un proche ou un motif légitime et sérieux. Le simple fait que le logement soit classé F n'est pas un motif légitime et sérieux en tout cas...

Par **Ericm1967**, le **26/04/2025** à **17:15**

Il faudrait refaire les huisseries, la salle de bain, revoir le système de chauffage l'isolation, la toiture etc...

Je n'ai pas envie de faire courir un risque à mes locataires, c'est inconfortable pour eux en plus.

Pour ces raisons, j'aimerais reprendre le logement et voir comment je pourrais faire pour le rénover à minima et si cela n'est pas possible, le vendre en l'état. Je n'ai pas les moyens de tout refaire.

Close

Par **Ericm1967**, le **27/04/2025** à **10:44**

Bonjour,

Je reviens vers vous concernant le congé pour mes locataires et le bail.

J'ai relu attentivement le Bail.

Avant la fin du document et la signature, il y a la mention "**date de prise d'effet du contrat le 01/11/2019**", en bas du Bail, la signature le 01/10/2019.

Je serais donc dans les délais non ?

Dois-je refaire un courrier en RAR ?

Merci

Eric

Close

Close

Par **Pierrepauljean**, le **27/04/2025** à **11:13**

le compte à rebours se calcule à partir de la date d'échéance du bail

pour vous l'échéance est donc au 31/10/2025

le locataire doit donc avoir réceptionné la notification au plus tard le 31/04/2025

Par **janus2fr**, le **27/04/2025** à **12:19**

L'échéance du bail est au 1er octobre, pas au 31.

Par **Ericm1967**, le **27/04/2025** à **13:18**

La date d'effet au 01/11/2019, stipulée dans le contrat n'est donc pas celle à prendre en compte ?

Par **Lingénu**, le **27/04/2025** à **13:38**

[quote]

date de prise d'effet du contrat le 01/11/2019[/quote]

Le contrat a donc été reconduit le 1er novembre 2022 et se terminera le 31 octobre 2025.

Un congé devra avoir été délivré au plus tard le 30 avril 2025 ce qui implique une remise effective de la lettre recommandée à cette date.

Le congé doit être motivé.

L'inconfort ou le mauvais état du logement n'est pas un motif valable.

Ce doit être

- la vente, le locataire ayant alors un droit de préemption,
- Le reprise pour l'habiter soi-même ou y faire habiter un proche,
- Un motif réel et sérieux.

De gros travaux constituent un motif réel et sérieux.

Le motif doit être mentionné précisément dans le congé.

Il est possible de délivrer un congé pour reprise et faire faire d'abord des travaux mais ensuite il faut habiter effectivement le logement, il ne faut pas le vendre.

Si le motif donné est celui de travaux, il faut faire effectivement des travaux. Le congé serait qualifiable de frauduleux si le logement était vendu en l'état.

Par **Ericm1967**, le **27/04/2025** à **13:51**

Les problèmes.

Les travaux de rénovation sont exorbitants et je n'ai pas les moyens.

Je ne veux pas que mes locataires subissent cet inconfort. Ce ne serait pas digne de ma part de les laisser dans ce logement et risquer ensuite une action en justice de leur part avec le nouveau Bail qui débiterait en novembre 2025.

Je n'ai pas l'intention d'y habiter, je réside à 800km.

Le vendre, je ne peux pas. La valeur actuelle du bien est bien inférieure au prix d'achat. Il me reste à rembourser le crédit en cours qui est supérieur à la valeur du bien.

Close

Close

Par **janus2fr**, le **27/04/2025** à **15:15**

"La date d'effet au 01/11/2019, stipulée dans le contrat n'est donc pas celle à prendre en compte ?"

C'est vous qui dites dans le premier message de ce fil que l'échéance du bail est le 1er octobre 2025 !

Il faudrait savoir...

Par **Ericm1967**, le **27/04/2025** à **17:09**

J'avais dans un premier temps mentionné en effet le 1er octobre 2025 mais je n'avais pas remarqué qu'il y avait une date de prise d'effet au 1er novembre 2025.

Close

Par **Marck.ESP**, le **27/04/2025** à **18:00**

[quote]

J'avais dans un premier temps mentionné en effet le 1er octobre 2025 mais je n'avais pas remarqué qu'il y avait une date de prise d'effet au 1er novembre 2025.[/quote]

Bonjour et bienvenue

Mon avis suit celui de Lingénu et Janus, en matière de bail, la date qui compte pour la sortie du locataire est généralement la date d'effet du bail, et non la date de signature.

Par **Ericm1967**, le **27/04/2025** à **19:32**

Je tiens à vous remercier tous pour vos messages et conseils. J'ai pu ainsi me faire une idée plus précise de ce que je ferai et ce, malgré mes erreurs et omissions involontaires 😊

J'ai rédigé un nouveau courrier RAR pour informer mes locataires et leur signifier que le deuxième courrier était à prendre en compte et annulait le premier.

Je vous tiendrai informé de la suite.

Close

Par **janus2fr**, le **28/04/2025** à **09:36**

Toujours la même question, quel est le motif de congé ?

Attention, si ce congé ne respecte pas l'article 15 de la loi 89-462, il sera de nul effet...

Au cours de ce fil, vous avez déjà émis 2 messages contradictoires :

[quote]

Pour ces raisons, j'aimerais reprendre le logement et voir comment je pourrais faire pour le rénover à minima et si cela n'est pas possible, le vendre en l'état. Je n'ai pas les moyens de tout refaire.

[/quote]

[quote]

Les travaux de rénovation sont exorbitants et je n'ai pas les moyens.

Je ne veux pas que mes locataires subissent cet inconfort. Ce ne serait pas digne de ma part

de les laisser dans ce logement et risquer ensuite une action en justice de leur part avec le nouveau Bail qui débiterait en novembre 2025.

Je n'ai pas l'intention d'y habiter, je réside à 800km.

Le vendre, je ne peux pas. La valeur actuelle du bien est bien inférieure au prix d'achat. Il me reste à rembourser le crédit en cours qui est supérieur à la valeur du bien.

[/quote]

Par **Pierrepaulejean**, le **28/04/2025** à **09:47**

je vous suggère de contacter en urgence un commissaire de justice qui rédigera et délivrera vortee acte

même si les locataires sont absents, c'est la date de présentation qui sera prise en compte