



DUREE CONGE DE RUPTURE DU BAIL

Par **Privos**, le **14/01/2014** à **12:05**

Dans le cas de la rupture d'un bail verbal par le bailleur quel est la durée de la période du congé (préavis) à accorder au locataire et pendant cette période de congé est ce que le locataire est tenu à payer son loyer et les charges liées à sa consommation d'eau et électricité si celles-ci sont incorporées au montant mensuel du loyer
Merci

Par **JuLx64**, le **14/01/2014** à **13:54**

Les règles ne sont pas différentes pour un bail verbal, donc 6 mois avant la fin du bail. Et oui bien entendu, tant qu'il occupe les lieux le locataire est tenu de payer le loyer et les charges comme d'habitude.

Par **janus2fr**, le **14/01/2014** à **15:17**

Bonjour,
En fait, tout dépend du type de bail (vide / meublé, résidence principale ou non). Sans ces informations, difficile d'être aussi affirmatif sur une durée de 6 mois...

(la notion de charges incluses au loyer me fait d'ailleurs penser à un bail meublé car c'est interdit en vide).

Par **JuLx64**, le **14/01/2014** à **16:03**

Certes, mais s'agissant d'un bail verbal, le locataire pourrait assez facilement prétendre se trouver dans le cadre d'une location nue...

Par **Privos**, le **15/01/2014** à **11:47**

Merci pour vos réponses
Dans mon cas je suis propriétaire d'une maison d'habitation en location. Le contrat de bail

s'est fait verbalement (sans fixer la durée) en fixant le cout mensuel du loyer. La garantie versée par le locataire équivaut à 2 mois de loyer. Seulement je suis décidé à mettre fait au contrat de bail suite aux mauvais comportement du locataire et je ne sais pas la durée du congé(préavis) à accorder au locataire et si le locataire devra payer son loyer pour les jours ou il va rester dans ma maison pendant la période de préavis

Par **janus2fr**, le **15/01/2014** à **13:10**

Comme il vous a été dit, le bail verbal répond aux mêmes obligations que le bail écrit. Donc s'il s'agit d'une location vide, le bail est d'une durée de 3 ans et se renouvelle à chaque fois pour 3 ans. Si c'est un meublé, c'est la même chose mais avec une durée d'un an. Le bailleur (donc vous), ne pouvez donner congé à votre locataire qu'à l'échéance du bail (donc tous les 3 ans en vide et tous les ans en meublé) en respectant un préavis de 6 mois en vide et 3 mois en meublé. Et surtout, vous ne pouvez donner congé que pour des raisons valablement reconnues par la loi, vente du logement, reprise pour y habiter ou loger un proche ou encore motif légitime et sérieux (non paiement répété du loyer, défaut d'assurance, plainte des voisins, etc.). Dans le cas du bail verbal, le problème est souvent de prouver la date précise d'échéance du bail puisqu'il n'y a pas d'écrit. Cette preuve peut être apportée par tout moyen, versement du premier loyer, ouverture des contrats EDF ou GDF, etc. Mais vous n'êtes jamais à l'abri d'une contestation du locataire.

Par **Privos**, le **15/01/2014** à **13:32**

Merci Mr Janus2fr. Nous avons eu une discussion verbale avec le locataire qui est conscient des faits que je lui reproche et il accepte de libérer ma maison a condition de lui accorder 3 mois de préavis pendant lesquels il ne paiera pas le loyer. Je vous precise aussi que la situation se passe a Brazzaville au Congo la ou je reside.

Par **janus2fr**, le **15/01/2014** à **13:40**

[citation]Je vous precise aussi que la situation se passe a Brazzaville au Congo la ou je reside.
[/citation]
Vous auriez pu le préciser !!!
Vous posez votre question sur un forum français, les réponse vous sont donc données suivant le droit français !
Personnellement, je ne connais pas le droit congolais et je doute que vous n'ayez une réponse fiable à ce sujet sur ce forum !

Par **Privos**, le **15/01/2014** à **13:43**

Ne vous en faites pas pour cela. une fois de plus grand merci