



Motifs de rupture de bail

Par **marie dupont**, le **24/04/2017** à **15:50**

Bonjour,

A la fin de l'année 2017, cela fera 6 ans que j'ai une locataire dans ma maison.

Cependant, je souhaiterais la vendre. Puis-je rompre le bail et donc lui donner congé pour ce motif là?

Merci pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **24/04/2017** à **18:43**

Bonjour,

Pour vous répondre, il faudrait déjà savoir le type de bail en question. Si c'est un bail classique d'une durée de 3 ans avec tacite reconduction, à la fin 2017, ce sera donc une échéance du bail (2 x 3ans = 6). Mais comme la loi permet de faire des baux d'une durée supérieure à 3 ans, on ne peut pas le deviner...

Donc si fin 2017 est bien une échéance du bail, vous pouvez donner congé à votre locataire pour le motif de vente du logement. Attention de bien lui adresser le congé au moins 6 mois avant l'échéance du bail et de respecter les mentions obligatoires. Un tel congé doit s'accompagner d'une offre de vente puisque le locataire dispose d'un droit de préemption...

Par **minette 0130**, le **08/07/2017** à **21:15**

bonsoir

mon bailleur m'a donné un congé pour vendre le 24 juin 2017 avec son préavis de 6 mois jusqu'au 31decembre 2017 alors que mon bail se termine novembre 2019

Ai je le droit d'appliquer la loi cet à dire partir sans préavis durant la période des 6 mois

merci d'avancce

Par **janus2fr**, le **09/07/2017** à **11:07**

Bonjour,

Le congé de votre bailleur n'est pas valable pour le 31/12/2017. En effet le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à l'échéance de son bail, donc pour vous novembre 2019.

Mais la cour de cassation a jugé qu'un tel congé, délivré en avance, n'est pas pour autant nul. Simplement, ses effets sont reportés à l'échéance du bail.

Donc ce congé est valable pour novembre 2019.

Le préavis du bailleur ne commence donc que 6 mois avant cette date et c'est seulement pendant cette période que vous pouvez partir sans avoir, vous-même, à respecter un préavis. En revanche, si vous êtes d'accord pour partir au 31 décembre 2017, c'est votre choix, mais légalement, c'est à vous de donner congé pour cette date à votre bailleur...

Par **minette 0130**, le **09/07/2017** à **20:50**

merci beaucoup