

CONSEILS A PROPOS DES LETTRES DE CONGES

Le propriétaire qui souhaite donner un congé à son locataire titulaire d'un bail de location vide pour une durée de 3 ans ne peut le faire qu'une fois tous les 3 ans pour la date d'échéance du bail et dans les 3 cas suivants :

1. S'il veut reprendre le logement pour s'y loger lui-même ou son conjoint ou son concubin notoire depuis au moins un an, y loyer ses enfants ou petits enfants ou ceux de son conjoint (ou concubin), ou ses parents ou grands parents ou ceux de son conjoint (ou concubin). Il n'est pas possible d'étendre la notion de famille à d'autres membres.
2. S'il veut vendre le logement. Le congé doit alors comporter le prix proposé et les modalités de la vente. Si le propriétaire vend « occupé » le locataire n'a pas de droit de préemption.
3. Pour un motif sérieux et légitime. Loyers payés avec beaucoup de retard, infractions aux clauses du bail de la part du locataire, travaux importants de restructuration etc...

LES FORMALITES A ACCOMPLIR

- ◆ Si le bail est fait au nom de deux conjoints, une lettre de congé devra être notifiée à chacun des deux conjoints par pli séparé. Nous vous conseillons de ne pas mettre la lettre sous enveloppe.
Vous donnerez congé pour la veille de la date d'échéance du bail. Si par exemple la date d'effet de votre bail est le 1^{er} juin, vous donnerez congé pour le 31 mai
- ◆ Si le bail est fait au nom d'une seule personne mais que cette personne vit maritalement et s'il est arrivé que le loyer ait été payé par elle, ou si le propriétaire était parfaitement informé du concubinage, nous conseillons là encore d'adresser une lettre de congé à chacun des deux concubins.
- ◆ Le délai de 6 mois commence à courir du jour où le locataire est allé retirer la lettre à la poste et a apposé sa signature sur l'accusé de réception.
- ◆ Sachant que les lettres peuvent rester 15 jours à la poste, nous vous conseillons d'envoyer votre congé sept mois avant la fin de l'échéance du bail. Il faut vérifier la signature réelle du locataire et non d'une autre personne.
- ◆ Si le locataire ne va pas retirer la lettre, ou si la signature ne correspond pas à celle apposée sur le bail, il est indispensable de faire appel à votre huissier qui se chargera de délivrer lui-même le congé, à défaut le délai ne court pas.
- ◆ Donner congé avec les modèles de la chambre Syndicale car il y a des articles de loi à mentionner obligatoirement sur les lettres de congé.