

LES NEWS DU CLUB

LE BULLETIN D'INFORMATION MENSUEL DU CLUB DES PROPRIÉTAIRES

www.leclubdesproprietaires.fr



AUTRES ARTICLES DANS LES NUMEROS PRÉCÉDENTS

Quels documents peut-on demander à un locataire pour l'étude de son dossier ?

Quelles sont les conditions de restitution du dépôt de garantie ?

Résilier légalement un bail : comment rompre facilement un contrat de location ?

Par Le Club des Propriétaires

Chaque contrat de location est soumis à la réglementation en vigueur et de ce fait vous ne pouvez pas le résilier quand bon vous semble. Si vous voulez récupérer votre bien loué, il vous faut suivre certaines règles.

Sauf cas particuliers sur décision d'un juge, en tant que propriétaire-bailleur vous serez contraint d'**attendre la fin de la validité du contrat de location** pour pouvoir y mettre fin.

En France, un bail classique en location nue est renouvelable automatiquement tous les 3 ans. Tant que le locataire souhaite rester dans les lieux ou que vous ne faites aucune demande de résiliation dans les délais prévus par la loi, le bail se poursuit.

Actuellement, le délai légal pour envoyer un **préavis de résiliation** est de minimum **6 mois avant la fin de la période du bail**.

Nous vous conseillons d'envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception qui servira de justificatif en cas de procédure judiciaire.





Il existe un dernier motif légitime pour résilier votre bail. Dans le cas où **votre locataire a un manquement grave à ses obligations**, vous êtes autorisé à mettre fin au contrat de location à n'importe quel moment.

Ces manquement interviennent lorsque le locataire :

- A plusieurs loyers impayés ou des paiements très régulièrement en retard.
- Met en place un système de sous-location du logement, sans l'accord du propriétaire
- Crée des nuisances répétées à la copropriété

Il faut obligatoirement que le contrat de bail stipule clairement via une **clause résolutoire** que les manquements de ce type sont un motif suffisant pour rompre le contrat.

Il faudra faire appel à un tribunal d'instance pour résilier le contrat. Un juge décidera alors si les causes sont assez importantes pour demander l'expulsion du locataire.

L'**arrangement à l'amiable** reste la meilleure solution pour rompre le contrat de bail. Il est toujours possible de négocier une résiliation anticipée grâce à un accord commun.



Les adhérents au Club des Propriétaires bénéficient d'une totale assistance lors de la négociation relative au bail, un accompagnement personnalisé lors de la vente de leur bien immobilier et une assistance juridique en cas de litige.

Le **motif de la vente** est un cas classique de résiliation de bail par le propriétaire bailleur. Dans ce cas, c'est la procédure classique qui s'applique : vous devez prévenir votre locataire au moins 6 mois avant la fin du bail en donnant tous les détails sur les conditions de la vente et conserver précieusement la preuve de cette information transmise et surtout sa date. Votre locataire aura un droit de préemption pour acheter votre bien.

Autre motif pour résilier le bail, vous pouvez également **récupérer votre appartement pour vous loger en tant que résidence principale** ou en faire la résidence principale de l'un de vos proches (un parent, un enfant, un frère ou une sœur, etc.). La procédure classique s'applique également pour ce motif.



DANS LE PROCHAIN NUMERO, DECOUVREZ COMMENT AUGMENTER LA RENTABILITÉ DE SES BIENS !

Des questions à ce sujet ? Depuis 1974, Le Club des Propriétaires est là pour vous accompagner !

Rejoignez dès maintenant les 3 000 membres du Club en cliquant [ici](#)

☎ 09 72 10 23 53

✉ contact@leclubdesproprietaires.com