

LES DIFFERENTS MOTIFS LEGITIMES ET SERIEUX DE REFUS DE RENOUVELLEMENT D'UN BAIL D'HABITATION

L'article 15-1 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 reconnaît au bailleur la faculté de refuser le renouvellement du bail pour un motif légitime et sérieux.

Le refus de renouvellement se matérialise par la délivrance d'un congé motivé délivré par acte extrajudiciaire, dans le respect d'un préavis de 6 mois avant la fin du bail.

Quelque soit le motif, ce dernier doit être clairement cité dans le congé et une mise en demeure préalable afin d'être un bon moyen pour établir la mauvaise foi du locataire.

Quels sont les motifs qui peuvent être invoqués ?

La restructuration ou rénovation de l'immeuble

Ceci n'est admis que lorsque les travaux en question sont nécessaires et important en durée et en coût de telle sorte que le maintien du locataire n'est plus possible pendant une durée significative.

La reprise pour habiter :

N'est quant à elle possible qu'au bénéfice des personnes visées par le texte, qu'elles soient physiques ou morales, salariés ou dirigeants.

Elle ne peut être destinée à permettre au bénéficiaire d'user le local en tant que résidence secondaire ni en tant que local exclusivement professionnel.

La faute du locataire :

Des situations très variées peuvent y figurer :

- Non paiement répété des loyers,
- Sous-location illégale, défaut d'assurance
- Non-respect de l'affectation des locaux, défaut d'entretien ;
- Trouble de voisinage, comportement agressif du locataire
- Refus de laisser le bailleur réaliser des travaux d'amélioration nécessaire, etc.