La fin du contrat par le locatairE



***QUAND EST-CE QUE JE PEUX DONNER CONGÉ À MON PROPRIÉTAIRE ?***

Le locataire peut donner congé à son propriétaire à tout moment, c’est-à-dire à n’importe quelle date avant l’échéance du bail à condition de respecter un préavis de :

* 3 mois lorsque le bail est conclu pour une période supérieure à 3 ans
* 1 mois lorsque le bail est conclu pour un an

* 1 mois dans les cas suivants : obtention d’un premier emploi, mutation, perte d’emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d’emploi,
* locataire âgé de plus de soixante ans dont l’état de santé justifie un changement de domicile,
* locataire dont un membre de la famille habitant dans le logement doit faire l’objet d’une évacuation sanitaire.

Envoyez à votre bailleur une lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiez votre congé  par un huissier de justice précisant que vous respectez le délai de préavis.

***A quel moment faut-il envoyer sa lettre ?***

Le locataire n’est pas obligé d’attendre la dernière limite pour envoyer son congé, il peut prévenir son propriétaire plus longtemps à l’avance. Vous pouvez envoyer votre lettre à une date quelconque, c’est-à-dire même en cours de mois.

*ATTENTION* : vous devez donc tenir compte des délais d’acheminement des services postaux pour envoyer votre lettre.

***A quel moment considère-t-on que le délai court ?***

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l’acte d’huissier.

Je suis locataire et j’ai pris congé auprès de mon propriétaire. J’ai un délai de préavis de 3 mois à respecter avant de quitter les lieux. Au bout de 2 mois, j’ai rendu les clés et je souhaite ne pas avoir à payer le dernier mois. Est-ce que c’est possible ?

Vous avez pris congé auprès de votre propriétaire et vous devez respecter le délai de préavis qui est de 3 mois durant lesquels vous devez payer votre loyer.

Vous pouvez quitter le logement avant la fin de ce délai mais vous serez toujours redevable du loyer.

Pour ne pas avoir à être redevable du loyer, vous devez trouver un nouveau locataire, en accord avec le bailleur.

*ATTENTION :*En aucun cas, le locataire ne pourra imposer au propriétaire la compensation des derniers mois de loyers par le dépôt de garantie. De même, le propriétaire ne peut se réserver le droit de conserver le dépôt de garantie pour pénaliser le locataire qui a donné congé en cours de bail.

RÉFÉRENCE

[Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d’habitation meublée et non meublée](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=384568)

La fin du contrat par le propriétaire



Je suis propriétaire et je souhaite rompre le bail en cours.

Dans quels cas ai-je le droit ?

Le propriétaire peut donner congé à son locataire dans certaines conditions.  Ce congé doit être justifié :
1. Soit par un motif légitime et sérieux : reconstruction ou modification de l’immeuble, inexécution par le locataire de l’une des obligations lui incombant (Par exemple, des retards systématiques dans le paiement du loyer et des charges, des troubles du voisinage répétés, une sous-location ou des travaux non autorisés…)
2. Soit par la reprise du logement pour y habiter lui-même ou le faire habiter par ses proches
3. Soit par la décision de vendre le logement

DÉMARCHE À SUIVRE

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d’avis de réception ou signifié par acte d’huissier, dans un délai qui varie en fonction de la durée du bail :

* Lorsque le bail est conclu pour un an : le délai est de deux mois ;
* Lorsque le bail est conclu pour une période supérieure à un an : le délai est de six mois.

Le délai de préavis court à compter du jour de :

* La réception de la lettre recommandée, c’est-à-dire celle qui est apposée par l’administration des postes. Lorsque la lettre recommandée n’a pas été remise à son destinataire et a été renvoyée à son expéditeur, la notification n’est plus valable. Si la lettre lui parvient en retard, la date de résiliation du bail est repoussée d’autant.

Ex : une lettre de congé reçue le 10 janvier fait courir le préavis de deux mois jusqu’au 10 mars à minuit.

ou

* La signification de l’acte d’huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n’est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

À l’expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d’occupation des locaux loués.

CAS N°1 : LE CONTRAT CONTIENT UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE POUR MOTIFS DE NON PAIEMENT. APRÈS AVOIR TENTÉ UNE CONCILIATION AMIABLE, LE BAILLEUR POURRA SAISIR LE JUGE DES RÉFÉRÉS POUR ENTAMER UNE PROCÉDURE D’EXPULSION.

La démarche à suivre est la suivante :

1. Envoyer au locataire un commandement de payer
2. Le locataire dispose ensuite d’un délai de 2 mois pour régulariser sa situation en payant ce qui est dû.
3. Si le débiteur ne règle pas ou ne règle qu’en partie ce qui est dû, la clause de résiliation produit effet deux mois après le commandement de payer. La résiliation peut alors jouer de plein droit, c’est-à-dire que le juge ne peut que la constater, son contrôle ne s’exerçant que sur la régularité de la clause et du commandement.
4. Notifier au Président au Président de la Polynésie française (via un huissier de justice) la décision de rupture du bail avec le locataire, par lettre recommandé avec accusé de réception, au moins 2 mois avant l’audience, afin qu’il saisisse, en tant que de besoin, les organismes ou services sociaux compétents.
5. Le propriétaire peut adresser une requête au juge en constatation de résiliation et pour engager une procédure d’expulsion.

**s’il n’y a pas de clause résolutoire dans le contrat.**

La démarche à suivre est la suivante :

1. Mettre en demeure le locataire de remplir son obligation.
2. Si le bailleur n’obtient toujours rien, il pourra faire une requête au tribunal pour demander au juge civil la résiliation du bail et le paiement des loyers impayés.

CAS N°2 : LE PROPRIÉTAIRE DÉCIDE DE REPRENDRE LE LOGEMENT

Le propriétaire doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise. Ce dernier ne peut être que le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire pacsé, son concubin, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin.

CAS N°3 : LE PROPRIÉTAIRE DÉCIDE DE VENDRE  LE LOGEMENT

Le propriétaire doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut alors offre de vente au profit du locataire.

En l’absence de ces informations et de celles précisée par l’article LP21 de la loi du pays n°2012-26 du 10 décembre 2012, le congé n’est pas valable. Le bail est alors reconduit pour la même durée.

RÉFÉRENCE

[Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d’habitation meublée et non meublée](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=384568)

 **SOURCE DOCUMENT DGAE****EM**<http://www.dgae.gov.pf/article146-la-fin-du-contrat-par-le-locataire/>**AIL**[[http://www.dgae.gov.pf/article147-la-fin-du-contrat-par-le-proprietaire/](https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http%3A%2F%2Fwww.dgae.gov.pf%2Farticle147-la-fin-du-contrat-par-le-proprietaire%2F" \t "_blank)](http://www.dgae.gov.pf/article147-la-fin-du-contrat-par-le-proprietaire/)

**[ACEBOOK](https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http%3A%2F%2Fwww.dgae.gov.pf%2Farticle147-la-fin-du-contrat-par-le-proprietaire%2F" \t "_blank)**

[**LINKEDIN**](http://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http%3A%2F%2Fwww.dgae.gov.pf%2Farticle147-la-fin-du-contrat-par-le-proprietaire%2F&title=La+fin+du+contrat+par+le+propri%C3%A9taire)

[**T**](http://twitter.com/home?status=La+fin+du+contrat+par+le+propri%C3%A9taire%20-%20http%3A%2F%2Fwww.dgae.gov.pf%2F%3Fp%3D457)