

LOCATION: OPPOSITION AU RENOUVELLEMENT ET DÉNONCIATION



**NOUVELLES,
DERNIÈRES,
SUJETS ACTUELS**

“SI LA NOTIFICATION EST FAITE AVANT LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES DE DURÉE DU CONTRAT, CELUI-CI RESTE EN VIGUEUR JUSQU'À CETTE DATE, SAUF DANS LE CAS OÙ LE PROPRIÉTAIRE OU SES ENFANTS ONT BESOIN DU LOGEMENT, AUQUEL CAS LE RÉGIME DE DÉNONCIATION POUR LOGEMENT PRÉVU AUX ARTICLES 1102 ET 1103 DU CODE CIVIL S'APPLIQUE, AVEC LES ADAPTATIONS NÉCESSAIRES. ”

RÉDIGÉ PAR



SANDRA ROQUE
Associée



**MARIANA GONÇALVES
CARVALHO**
Stagiaire

L'opposition au renouvellement et la dénonciation sont deux moyens de mettre fin à un contrat de location, prévus par le Code civil, aux articles 1097 et suivants.

L'opposition au renouvellement est l'un des moyens possibles de mettre fin au contrat et est une faculté qui peut être utilisée par le propriétaire et le locataire. Voyons comment.

Dans le cas de contrats de location à durée déterminée renouvelables automatiquement à leur terme, le bailleur peut empêcher leur renouvellement, conformément à l'article 1097 du Code civil, en informant le locataire au moins:

- 240 jours à l'avance, si la durée initiale du contrat ou de son renouvellement est égale ou supérieure à six ans;
- 120 jours, si la durée initiale du contrat ou de son renouvellement est égale ou supérieure à un an et inférieure à six ans;
- 60 jours, si la durée initiale du contrat ou de son renouvellement est égale ou supérieure à six mois et inférieure à un an;
- Un tiers de la durée initiale du contrat ou de son renouvellement, s'il est inférieur à six mois.

Dans le cadre de l'opposition au renouvellement par le propriétaire, la loi prévoit une limitation, pour la protection du locataire, selon laquelle l'opposition au premier renouvellement du contrat de location par ce dernier ne prend effet que trois ans après la conclusion dudit contrat.

Si la notification est faite avant les trois premières années de durée du contrat, celui-ci reste en vigueur jusqu'à cette date, sauf dans le cas où le propriétaire ou ses enfants ont besoin du logement, auquel cas le régime de dénonciation pour logement prévu aux articles 1102 et 1103 du Code civil s'applique, avec les adaptations nécessaires.

En cas d'opposition à la renouvellement de la part du locataire, les communications au propriétaire doivent respecter les délais minimaux suivants:

- 120 jours, si la durée initiale du contrat ou de son renouvellement est égale ou supérieure à six ans;
- 90 jours, si la durée initiale du contrat ou de son renouvellement est égale ou supérieure à un an et inférieure à six ans;
- 60 jours, si la durée initiale du contrat ou de son renouvellement est égale ou supérieure à six mois et inférieure à un an;
- Un tiers de la durée initiale du contrat ou de son renouvellement, s'il est inférieur à six mois.



En outre, le locataire dispose d'un droit supplémentaire: la dénonciation.

L'article 1098, paragraphe 3, prévoit la résiliation du contrat de location par le locataire et stipule qu'après expiration d'un tiers de la durée initiale du contrat ou de son renouvellement, le locataire peut le résilier à tout moment, moyennant un préavis minimum adressé au bailleur:

- 120 jours avant la date d'échéance souhaitée du contrat, si la durée de celui-ci est égale ou supérieure à un an;
- 60 jours avant la date d'échéance souhaitée du contrat, si la durée de celui-ci est inférieure à un an.
-

Le non-respect de ces délais par le locataire n'empêche pas la résiliation du contrat, mais rend exigible, de la part du bailleur, le montant des loyers correspondant à la période de préavis qui n'a pas été respectée.

Toutefois, le locataire ne sera pas tenu de payer ces loyers en cas de chômage involontaire avéré, d'incapacité permanente de travail ou de décès du locataire ou d'une personne vivant

“TOUTEFOIS, LE LOCATAIRE NE SERA PAS TENU DE PAYER CES LOYERS EN CAS DE CHÔMAGE INVOLONTAIRE AVÉRÉ, D'INCAPACITÉ PERMANENTE DE TRAVAIL OU DE DÉCÈS DU LOCATAIRE OU D'UNE PERSONNE VIVANT AVEC LUI DANS UNE COMMUNAUTÉ DE BIENS DEPUIS PLUS D'UN AN - RAISONS PRÉVUES PAR LA LOI POUR PROTÉGER LE LOCATAIRE SE TROUVANT DANS UNE SITUATION PARTICULIÈREMENT FRAGILE.”

avec lui dans une communauté de biens depuis plus d'un an - raisons prévues par la loi pour protéger le locataire se trouvant dans une situation particulièrement fragile.

Il s'agit là d'une distinction importante pour comprendre les droits qui vous assistent dans le cadre d'un bail d'habitation.