



Congé frauduleux

Par Leia

Bonjour,

J'étais locataire depuis 2017 dans une maison non meublée, mon propriétaire m'a envoyé un recommandé m'expliquant que je devais partir car il voulait loger son fils qui avait du mal à trouver un logement...j'avais 6 mois de préavis que j'ai respecté. Ayant eu des difficultés financières (seule avec deux enfants sans apl) j'avais 3 mois de loyer en retard pour être clair. Il a gardé ma caution qui lui a payé un mois de loyer et je me suis engagée à lui rembourser en plusieurs fois les 2 derniers loyers. Aujourd'hui (2 mois après mon départ) je m'aperçois que son fils n'est pas dans le logement mais que la maison est devenu un gîte à plus de 800? les 5 jours !

Ils me réclament les derniers mois de loyer , qu'en pensez vous?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le préavis était bien de 6 mois avant l'échéance du bail ?

Quand vous avez reçu ce congé, vous pouviez le faire vérifier par un juriste de l'ADIL (c'est gratuit).

Après votre départ suite au congé pour reprise vous constatez que le logement est reloué en gîte :

Il faudrait réunir toutes les preuves de ces locations (copie des annonces, témoignages, constat d'huissier, etc) pour pouvoir assigner le propriétaire au tribunal et démontrer que le propriétaire a délivré un congé pour reprise frauduleux.

Dans ce cas, Dans ce cas, le propriétaire encourt une amende pénale de 6 000 ? maximum . Il peut aussi être condamné à payer des dommages et intérêts au locataire.

Pour contester le congé, le locataire doit respecter les étapes suivantes :

- Envoyer au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible.

Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire peut engager une conciliation en faisant appel à la commission départementale de conciliation (gratuit), ou à un conciliateur de justice (gratuit), ou un médiateur civil)(payant). Attention, si le litige porte sur 5 000 ? ou moins, cette démarche est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

- Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal où est situé le logement. Le locataire doit pouvoir prouver que le congé est frauduleux. Durant l'audience, il n'est pas obligatoire d'être assisté d'un avocat.

Vous avez quitté le logement et n'avez pas payé tous vos loyers : Même si c'est un congé frauduleux, ceci ne change rien à vos dettes, seul le juge pourrait les annuler.

Toutefois vous ne devez payer que les loyers et charges jusqu'à votre départ effectif (rendu des clés).

NB: ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie.

Par Leia

Très bien merci pour les infos ...

Et à votre avis, je dois payer les loyers de retard avant d'engager la procédure ? Ou j'attends la procédure ?

J'y suis arrivée le 19/12/2017, j'ai quitté le logement le 16/03/2026 avec préavis de 6 mois ...

Par janus2

Bonjour,

Si la date d'effet du bail était le 12/12/2017, votre bailleur ne pouvait pas vous donner congé avant le 11/12/2026 !

Par yapasdequoi

J'y suis arrivée le 19/12/2017

Le bail a été renouvelé pour 3 ans jusqu'au 19/12/2020, puis 19/12/2023, puis 19/12/2026.

Vous n'aviez aucune obligation de partir avant le 19/12/2026.

Le préavis du bailleur est bien de 6 mois = il doit vous l'adresser au moins 6 mois à l'avance, MAIS ne prend effet qu'à l'échéance.

j'ai quitté le logement le 16/03/2026

Vous devez payer loyer+charges UNIQUEMENT jusqu'à la date de rendu des clés. Quels loyers aviez-vous déjà payés ?

Par Leia

Janvier et février pas payés, et ils m'ont fait "cadeau" du 1er au 16 mars date de départ

Par Leia

Janus : ils habitaient juste à côté, m'ont dit oralement qu'ils comptaient récupérer la maison pour leur fils, qu'ils avaient vu avec leur "avocat" qu'ils avaient le droit étant donné que c'était pour reloger leur fils, et que j'avais donc 6 mois pour quitter la maison. Et que si je voulais partir avant c'était encore mieux, ça les arrangeait car leur fils ne pouvait pas habiter dans une maison comme ça et qu'il y avait des travaux à faire !

Ah bah oui évidemment !!!

Donc au final, le fils n'habite pas là et ils ont mis la maison à la location gîte sur le bon coin, facebook, et booking

Je suis tombée dessus par hasard !

Par yapasdequoi

Je relis et je corrige :

Vous disiez au 1er message

"mon propriétaire m'a envoyé un recommandé"

Ce courrier était-il un congé pour reprise précisant comme exigé par la loi :

"A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise "

Par Leia

Oui oui

Ils m'en ont parlé à l'oral, puis envoyé un recommandé dans la foulée,

Objet: notification de résiliation de bail locatif

Suite à notre récente conversation vous expliquant que nous souhaitons récupérer pour raisons familiales à savoir pour notre fils X le logement situé à***** dans le lequel vous êtes locataire depuis le 15/12/2017. Nous vous faisons part par la présente de notre décision de mettre fin au contrat de location qui nous lie conformément aux articles 12 et 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le préavis de 6 mois commence à courir des réception de cette lettre et votre date de départ du logement est donc fixée au 16/03/2026.

Cette notification vous est envoyée par lettre ar pour en assurer la preuve de réception.

Par yapasdequoi

Ok. Alors en résumé :

- ce congé était contestable car ne donnant pas les détails de la reprise ni le "caractère réel et sérieux de sa décision de reprise".

- vous auriez pu rester jusqu'à la fin du bail en cours soit jusqu'au 15/12/2026 (le préavis de 6 mois concerne uniquement le bailleur, pas le locataire)

- vous êtes partis à votre choix au 16/03, et ne devez payer loyer+charges que jusqu'à cette date.

Refusez de payer quoi que ce soit de plus, et si besoin vous recopiez l'extrait de l'article 15 de la loi 89-462 :

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 si le congé a été notifié par le bailleur.

Par Leia

Ok donc je me suis faite avoir ...

Mais mon second problème c'est de savoir si je peux engager qq chose contre eux sachant qu'ils voulaient récupérer le logement pour leur fils alors qu'ils en ont fait un gîte de Vacances...

Je sais que je ne leur dois rien de plus sauf les loyers de janvier et février que je n'avais pas payés..

Par yapasdequoi

Oui vous pouvez engager des recours, mais il faut des preuves pour pouvoir demander des dommages et intérêts pour ce congé abusif. (notamment une copie d'écran des annonces doit être certifiée par huissier)

Ensuite ils pourraient trouver un cas de force majeure pour avoir reloué : par exemple (j'invente évidemment) : le fils a raté son diplôme et n'a donc plus besoin de déménager car il redouble dans sa fac de province.

Je ne suis pas persuadée que vous y arriverez sans avocat : demandez une consultation gratuite à votre mairie, et vérifiez si vous pouvez obtenir l'aide juridictionnelle.

Et rappelez vous que le résultat d'une procédure n'est jamais garanti et que ça prend longtemps (plusieurs mois).

Contactez votre ADIL pour en savoir plus.

Par Leia

Oui oui je vais prendre rdv avec l'adil...

Quant au fils il travaille il a monté sa boîte et vit encore chez eux pour le moment... Il voulait soit disant récupérer la maison pour s'installer avec sa copine prendre son indépendance et stocker son matériel pro

..

Par Urbicande75

Bonjour,

Vous avez assez peu à gagner à engager une procédure. Cela va vous coûter et le résultat est incertain. Surtout qu'il semble que vous ayiez mal interprété le délai de 6 mois et ils pourraient dire que vous êtes partie spontanément plus tôt. Ils vous ont induit en erreur sur la date mais vous n'avez pas contesté (je me fais l'avocat du diable).

En revanche, il faut préparer vos pièces et preuves (même avec constat d'huissier, ça coûte, mais voyez le comme un filet) et vous dégainerez si ils viennent réclamer les 2 mois manquants.

Faites les consultations gratuites ADIL, constituez vos éléments et soyez prête à degainer mais, à mon humble avis, c'est un dossier à garder sous le coude au cas où.