



Contestation Resiliation bail

Par Koala

Bonjour

Mon bailleur me donne congé pour la fin de mon bail soit le 30/09/24. Les 6 mois sont respecté puisque la notification reçu date du 08/03/24.

Le motif : légitime et sérieux - démolition pour reconstruction

Seulement un permis de construire valant démolition présente en mai 2023 a été refusé le 19 juillet 2023 et un sursis à statuer a été prononcée à partir du 25 octobre 2023 pour 2 ans .

Aujourd'hui avec ce refus de permis mon bailleur a t il le droit de me donner congé ? Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le permis n'est ni accepté, ni refusé. Il sera examiné plus tard, le délai maximum est de 2 ans, mais il peut être plus court. Ceci ne rend pas votre congé nul.

Néanmoins, vous pouvez le contester en saisissant la commission départementale de conciliation.

Vérifiez auprès de votre ADIL.

Par Koala

Bonjour

La demande du permis de construire valant démolir a été faite par un autre que mon bailleur. en fait nous savons que ce dernier cherche à vendre le logement sans occupation . Une SCI à fait cette dem

Par Koala

Bonjour

La demande du permis de construire valant démolir a été faite par un autre que mon bailleur. en fait nous savons que ce dernier cherche à vendre le logement sans occupation . Une SCI nouvel acquereur à fait cette demande de permis (le nom de notre bailleur ne figure à aucun moment sur la demande) et donc les travaux seront fait par celle ci après la vente du logement et non pas par notre bailleur.

Dans ce cas le motif légitime et sérieux ne devient pas vente à la place de démolition ??

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Le refus de permis de démolir n'est semble-t-il plus un motif valide pour vous donner congé.

Toutefois, rien n'empêche votre bailleur de représenter une autre demande à l'urbanisme d'ici sept 2024.

Avez-vous contesté ce congé par courrier RAR ? Avez-vous saisi la commission de conciliation pour contester ce congé ?

Avez-vous consulté votre ADIL (gratuit).

Par Koala

Bonjour
Merci pour votre réponse
J ai déposé le dossier chez un avocat hier .
Donc le conge ne serait plus valide ?
Merci

Par yapasdequoi

On ne peut rien affirmer. Le bailleur devra prouver que son motif est légitime.
L'avocat vous expliquera.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le fait que la demande de permis ait été déposée par un autre que le propriétaire change la donne.

Le congé pourrait bien être requalifié en congé pour vente ce qui ne permettrait pas au nouvel acquéreur de mettre fin au bail avant la fin de la première reconduction du bail en cours et vous donnerait de plus un droit de préemption. Il faudrait examiner quels liens attachent la SCI au propriétaire actuel. En attendant, du fait du sursis à statuer, le caractère légitime et sérieux du congé sur le motif de la démolition-reconstruction n'est pas établi mais l'inverse non plus. Vous pourriez demander en conséquence au tribunal un sursis à statuer sur la validité du congé et le droit de continuer à occuper le logement en attendant.

Par janus2

Le congé pourrait bien être requalifié en congé pour vente ce qui ne permettrait pas au nouvel acquéreur de mettre fin au bail avant la fin de la première reconduction du bail en cours et vous donnerait de plus un droit de préemption.

Bonjour,

Soit c'est un congé pour vente et dans ce cas, la partie que j'ai mise en gras n'a pas de sens, soit c'est une vente occupée et dans ce cas, elle a du sens, mais alors pas de droit de préemption.

Par Koala

Voici le paragraphe écrit par le bailleur pour le congé :

Qu'en effet la société X (c est mon bailleur) entend, soit directement soit par le truchement d'une société venant à ses droits, procéder à la démolition de l'immeuble ainsi loué dans son intégralité ainsi que de la totalité des bâtiments situés sur le tènement immobilier ci dessus décrit afin d'y reconstruire un ensemble immobilier à usage exclusif d'entrepôts et de bureaux, les plans du projet de demande de permis de construire valant permis de démolir portant sur notamment l'assiette de l'immeuble qui vous est loué étant notifié à l'appui des présentes.

Je précise que mon bailleur est une personne morale Etablissement G.... et cie et que la SCI qui a fait la demande du permis de construire n'a aucun lien avec le bailleur. Rien ne les lie.

En parlant de truchement n'évoque t il pas une vente ?

Par Nihilscio

Réflexion faite, j'abandonne l'idée d'une requalification du congé donné en congé pour vente qui ne tient pas.

La question se pose de savoir qui serait véritablement le bénéficiaire du permis de démolir. Il y a deux hypothèses.

Le congé a été délivré formellement par l'actuel propriétaire en titre au motif d'un projet de démolition et reconstruction allégué comme étant légitime et sérieux.

Dans l'hypothèse où, par une SCI interposée, c'est bien ce propriétaire qui conduira à son profit l'opération projetée, le motif du congé semble bien légitime et sérieux mais sous réserve de l'obtention du permis. Celui-ci faisant l'objet d'un sursis à statuer, le locataire peut très logiquement revendiquer tout d'abord que l'effet du congé soit différé et qu'ensuite,

si la validité lui en semble douteuse, qu'elle ne soit examinée qu'au regard de la décision administrative une fois qu'elle sera connue.

Dans l'hypothèse où un transfert de propriété est en cours à la suite duquel l'actuel propriétaire n'aura plus d'intérêt même indirect sur l'immeuble, l'auteur du congé n'ayant aucun intérêt dans l'opération de démolition-reconstruction, le congé est sans objet et nul de ce fait.

Par Koala

Non je confirme que le bailleur ne conduira pas à son profit le projet mais bien la SCI qui en sera conductrice. D'ailleurs sur la demande de permis celle ci a désigné un architecte . La SCI n'est pas un intermédiaire du bailleur.

D'ailleurs nous savons que notre bailleur cherche désespérément un autre acheteur quitte a vendre en plusieurs lots et même accepter que la SCI modifie son projet pour l'obtention du permis.

Ceci dit le sursis a statuer est du 25/10/2023 pendant 2 ans maxi et durant toute nla période du sursis rien ne peut être fait .

Il est probable que la SCI ait signé un compromis de vente avec le bailleur pour pouvoir accéder a la demande du permis.

Il doit y avoir une clause suspensive d obtention du permis , l'enjeu est trop énorme.
Si cela s'avère être... le compromis est nul vu que le permis est refusé.

Qu'en pensez vous ?

Par Koala

Je met ici un document faisant partie de la demande de permis de construire

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT EXISTANT ET CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT LOGISTIQUE ET BUREAUX ENGAGEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LE RESPECT DES REGLES DE CONSTRUCTION

Je soussigné, M. Michel..., agissant en qualité de représentant de la sci , maître d'ouvrage pour la démolition d'un bâtiment existant, construction d'un entrepôt et bureaux sur la commune de ??

M'engage à :

respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment celles relatives à la solidité;

respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en application de l'article L111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, conformément aux dispositions imposées à l'article R 421-5-2 du Code de l'Urbanisme.

Par Koala

PRÉAMBULE

L'objet de la présente demande de Permis de Construire porte sur la démolition des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux.

1.2. DESCRIPTION DU SITE

1.2.1. SITUATION

Le terrain, se situe au ?.

1.2.2. ENVIRONNEMENT

Le terrain est situé dans un environnement urbanisé en zone d'activité. Les bâtiments environnants sont soit des bâtiments d'activités métalliques soit des immeubles de bureaux et, quelques maisons pavillonnaires.

1.2.3. ÉTAT ACTUEL

Le site est à l'heure actuelle, exploité par la société ETS ? . et. Cie implantés sur les parcelles

?et un accès de service sur chemin

implantées sur la parcelle

-dont l'accès est au:

qui dispose de plusieurs bâtiments d'activités

L'accès se fait via deux accès, un accès principal situé au ? . La

?. Le site se compose également d'une maison et de son annexe,

Les terrains existants à usage d'activités sont aménagés par des bâtiments qui occupent l'essentiel de l'espace.

Une surface de man?uvre bétonnée est implantée en façade sur le chemin de

F. Au Nord-Est, est implanté

l'ensemble des espaces de stationnement et des aires man?uvres bétonnées, enfin une surface de pleine terre, arborée et végétalisée, est aménagée le long des limites de propriétés Sud-Ouest.

Le terrain sur lequel s'implante la maison, est essentiellement recouvert de surface de pleine terre engazonnée.

Les bâtiments existants développent une emprise au sol de 12110m? aménagés en grande partie de plain-pied.

1.2.4. PLU

Le Plan Local d'Urbanisme applicable est le PLU en date du 23/06/2022. Le terrain est situé en UE2.

1.2.5. PPRNS

Le terrain est situé partiellement dans la zone d'aléas moyen de PPRNS

Par yapasdequoi

Avez-vous formellement contesté le congé (courrier RAR au bailleur) ?

Par Koala

Le dossier de trouve entre les mains d un avocat

Je dois avoir des nouvelles vendredi

C est tout récent

Par Koala

Bonjour

Je reviens vers vous pour connaître la marche à suivre .

Ayant fait appel à un avocat celui ci a envoyé par le biais d'un mail la contestation du conges a l'avocat de mon bailleur .

Après une relance toujours pas de réponse ? Que doit on en penser ? Et que fois je faire ?

Merci

Par yapasdequoi

Glups ? contester par mail ?

Voyons : est-ce vraiment un avocat que vous avez embauché ?

Vous pouvez dès à présent envoyer un COURRIER RAR au bailleur pour confirmer la contestation.

ce que je disais déjà le 18/04 :

Qu'avez-vous fait depuis le 18/04 ?

A savoir en août tous les avocats/juges/greffiers/etc sont en congés. Il ne se passera sans doute rien d'ici le 01/09.

Avez-vous consulté votre ADIL en montrant le congé reçu ?

Par Koala

J ai contacter un avocat en avril . Celui ci me dit qu il a envoyé un mail plus une relance à l avocat adverse pour lui demander en autres des pièces justificatives.

Mon avocat me dit que cala se fait .

Elle est actuellement en congés mais dès son retour je vais lui demande d envoyer un courrier AR .

Par yapasdequoi

Si après la fin du bail vous vous maintenez dans les lieux, sachez que votre avocat ne pourra pas s'opposer à une

procédure d'expulsion. Laquelle ira peut être plus vite que votre contestation...

Le juge peut aussi vous condamner à payer une indemnité d'occupation (ce n'est plus un loyer) qui peut aller jusqu'à 3 fois le prix du loyer...

Le résultat d'une procédure n'est jamais garanti, ni dans un sens ni dans l'autre.

Prévoyez un "plan B" en recherchant dès maintenant un autre logement.

Par Koala

Mon bail prend fin le 30 septembre
Puis je encore contester le conge?

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours, sauf que le juge prendra bien plus d'un mois pour vous donner raison ou tort.

Et donc fin septembre il faudra soit déménager soit croiser les doigts que l'expulsion ne soit pas plus rapide.

Par Koala

J ai trouver ça sur le net :

Est-ce qu'un mail vaut notification ?

Une notification par courriel peut avoir la même valeur que par lettre recommandée. Par un arrêt du 2 février 2022 n°20-23.468 la cour de cassation détrône la lettre recommandée de sa place de leader de la preuve en matière de respect des délais.4 févr. 2022

Par yapasdequoi

On trouve de tout sur internet....

Ne sachant pas quel type de mail a été envoyé par votre avocat, on ne peut rien conclure.

Par Koala

Bonjour

Le service d'urbanisme m a envoyé le document du sursis à statuer .

Il est noté un droit de préemption urbain .

Donc c est bien une vente ? Vu que le PC n est pas au nom du propriétaire.

Merci pour votre retour

????????????????????

ARRETE

Article unique

Il est sursis à statuer à la demande de Permis de construire susvisée pour une durée de 2 ans, dans les conditions et délais prévus aux articles L111-7, L111-8 du Code de l'Urbanisme.

A l'expiration de ce délai, et au plus tard dans les 2 mois après expiration de ce délai, sur simple confirmation du maintien de votre demande, une décision vous sera notifiée dans le délai de 2 mois suivant cette confirmation.

Toulouse

25 OCT. 2023

La présente décision et le dossier annexé ont été transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1

et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales ce jour.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DROIT DE PREEMPTION : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le bien concerné par les travaux autorisés est situé dans un périmètre où s'applique le droit de préemption urbain.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification, soit par courrier à M. le président du Tribunal administratif de Toulouse, BP 7007, 31068 TOULOUSE Cedex 7, soit par l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant: <http://www.telerecours.fr>

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux à adresser à M. le Maire de la Ville de Toulouse, place du Capitole BP 999

Par yapasdequoi

On ne peut rien déduire de ce document.

Le permis de construire ou de démolir ou la préemption ne vous concernent pas et ne changent pas la validité (ou pas) du congé.

Le congé est (sauf autre information) valide, mais rien ne vous empêche de le contester.

Toutefois, il vous faudra d'autres arguments que ce sursis à statuer.

De plus le temps que votre contestation aboutisse peut être long.

De ce fait à partir de fin septembre si vous restez dans les lieux vous serez "sans droit ni titre" et risquez l'expulsion ou de devoir une indemnité d'occupation qui peut se monter à 3 fois le loyer.

La procédure de contestation du congé ne suspend pas les droits du propriétaire.

Par Koala

Bonjour

Suite à la lettre de contestation du congé envoyé au propriétaire celui ci nous a appelé et souhaiterait nous voir pour régler le litige hors avocat

Est ce bon signe ? A quoi devons nous nous attendre ?

Négociations chantage ??

Il ns a dit ai tel qu il a trouve 2 acquéreurs?

Est ce légal ?

Par janus2

Bonjour,

Vous avez reçu un congé pour motif légitime et sérieux - démolition pour reconstruction.

A partir de là, si après votre départ, le logement est vendu ou reloué, par exemple, vous pourrez lancer une procédure pour congé frauduleux, mais pas avant...

Par yapasdequoi

Sans savoir ce qu'il propose, on ne peut pas réagir.

Recevez le : l'écouter n'engage à rien.

S'il vous menace, appelez la police.

S'il vous propose une "prime de départ" répondez que vous allez réfléchir.

Mais si vous pensez rester dans le logement au delà de la date d'échéance, attendez vous à quelques problèmes.

Par Koala

En effet notre notre avocat nous a dit de ne pas bouger .. l affaire est au tribunal judiciaire pour contestation de congés. Si le propriétaire a tord cela m'étonnerai qu il nous fasse expulser. On le connaît bien avant d être notre bailleur c était notre boss . On a travaillé pour lui mon mari 15 ans et moi 11. Nous avons été gardien d entreprise à un moment donné avec le logement actuel de fonction . Puis nous avons été licenciés et il nous a laissé la maison avec un bail .

On verra bien mais on ne bouge pas !

I

Par yapasdequoi

Puisque vous avez un avocat, écoutez bien ses conseils. On ne peut pas dire mieux que lui ici.

Par Koala

Denieres nouvelles

Nous sommes toujours dans le logement malgré le congé . Notre avocat nous a dit de ne pas bouger . Il y a 10 jours l

avocat adverse a proposer un dédommagement pour partir .

Notre avocat à envoyer une contre négociation .

Pas de réponse .

Puis une relance mardi dernier

Toujours pas de réponse

Ce jour vendredi vers 14 h. Un panneau de permis de construire a été mis face à notre portail et non pas sur le terrain à bâtir .

Délivrance du permis le 30 septembre

Ce permis est au nom de la SCI décrite dans mes anciens posts et non au nom du bailleur

Aussi le service d urbanisme n avait pas de dépôt de permis 2024 à la date du 24 juillet . Est il possible d obtenir un permis en 2 mois sachant que Août tout le monde est en congés et surtout pour un permis de cette ampleur .

Mon avocat a été prévenu et va faire délivrer une assignation.

Je met le permis dans le post suivant

Merci pour vos diagnostics

Par Koala

Les images ne passe pas désolée

Par Isadore

Bonjour,

Est il possible d obtenir un permis en 2 mois sachant que Août tout le monde est en congés et surtout pour un permis de cette ampleur.

Oui c'est possible et je vous assure que dans certaines mairies le service d'urbanisme ne chôme pas l'été.

Quel est le rapport entre ce permis et la résiliation du bail ? Le permis porte sur le terrain du logement que vous occupez ?

Continuez à écouter votre avocat, c'est lui qui connaît le dossier.

Par Koala

Oui mon logement fait partie de la démolition mentionné sur le permis .

Je sais que mon bailleur ne réalisera pas ces travaux mais son acquéreur qui n est autre que celui qui figure sur le permis construire

Par yapasdequoi

Puisque votre avocat vous dit de ne pas bouger, écoutez le.

Vous contestez le congé, il est possible que le juge vous donne raison ... ou pas.

Et même s'il décide votre expulsion ce ne sera pas applicable avant fin mars (trêve hivernale).

Mais d'ici là, il peut vous condamner à payer une indemnité d'occupation au bailleur jusqu'à 3 fois le loyer.

Vous pouvez aussi trouver un arrangement amiable indemnisé qui vous motive suffisamment pour partir de votre plein gré.

Tout est possible.

Mais avez-vous un "plan B" pour vous reloger ? Parce que tout ça pourrait tourner au vinaigre plus vite que prévu... La trêve ne commence que fin octobre.

Par Koala

La question que je me pose est pourquoi l'avocat adverse ne répond pas !
Pourquoi proposer un arrangement financier s'il y a permis de construire et après ne plus donner suite ? Pourquoi n'envoie-t-il pas une copie du PC à mon avocat ?

Plan B . Non ça va être très difficile
Mon
Mari est intérimaire et moi à la retraite !!

Pour une expulsion ça prend du temps mon avocat m'a dit !
Nous sommes ici jusqu'à fin mars minimum avec la trêve hivernale !

Par yapasdequoi

L'avocat adverse ne répond pas car il pense que le congé est parfaitement valide et qu'il pourra vous expulser sans problème, soit rapidement, soit en avril 2025.
Posez vos questions à votre avocat, c'est lui qui connaît votre dossier.

Par Koala

Autre question
Notre maison fait partie d'une parcelle
2 autres parcelles se trouvent mitoyennes
Une division de lots permet-elle de vendre l'ensemble en 1 lot ou le bailleur doit nous proposer le droit de préemption pour uniquement la maison louée ?

Sachant que la démolition se fera par l'acheteur et non par le bailleur .

Merci

Par yapasdequoi

Vous auriez l'intention d'acheter la maison ?
Malheureusement votre droit de préemption est expiré. Vous pouvez faire une offre, mais comme n'importe quel autre acquéreur.

Par Koala

Non
C'est juste pour savoir s'il aurait dû me la proposer ?

Par yapasdequoi

Bah non puisque le motif du congé n'est pas la vente.

Par Koala

Je tiens vers vous car ça y est j'ai reçu une assignation en référé pour expulsion : date de l'audience 13 mars 2025 .
Dans cette assignation l'avocat du bailleur n'a pas joint ma lettre de contestation du congé ni les 2 permis le 1^{er} refusé et le 2^{ème} en sursis à statuer .
Il se réfère uniquement au 3^{ème} permis obtenu par l'acquéreur en fin de bail soit 7 mois après la notification du congé .
Ma question est quel impact cela peut-il avoir sur l'assignation le fait que il ne mentionne ni la lettre ni les permis 1 et 2 ?

Par yapasdequoi

Consultez un avocat.

Le référé ne se préoccupe pas de l'historique, il ne juge que sur une évidence.

Vous avez reçu un congé pour vendre et vous n'avez pas démontré qu'il n'était pas valide.

Il y a de grandes chances que vous soyez expulsé à la fin de la trêve hivernale.