



Fin de bail pour cause de travaux ?

Par cap50

Bonjour à tous,

Des amis en location font face à une situation un peu incongrue. Leur propriétaire est je pense un peu déconnecté des réalités et surtout de ses obligations mais j'aimerais l'avis de spécialiste avant de leur conseiller quoi que ce soit.

il sont dans cette location depuis des années, une maison ancienne, non isolé et sur certains aspect à la limite de l'insalubrité (humidité).

Le proprio a récemment changé la porte d'entrée et c'est aperçu à cette occasion que le plancher du dessus était en très mauvais état (pour être clair il y a un risque de chute de ce plancher, les poutres seraient fortement abimée à leur jonction avec le mur).

du coup il leur a demandé de "chercher une autre location" car il compte réparer mais le faisant lui même cela va prendre du temps... autre remarque amusante : "si jamais cela tombait il serait obligé de les reloger".

Il me semble que dans un cas de ce type le propriétaire est tenu de remettre en état, de loger au besoin pendant les travaux (et pas uniquement si ça tombe !).

Et ne peut mettre fin au bail à ce motif.

J'ai bon ?

Merci d'avance de vos retours.

Par janus2

Bonjour,

Le bailleur peut donner congé pour motif légitime et sérieux si le logement a besoin de gros travaux le rendant inhabitable.

Voir par exemple :

[url=https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/conge-bailleur-pour-motif-legitime-18150.htm]https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/conge-bailleur-pour-motif-legitime-18150.htm[/url]

La raison la plus souvent invoquée par le bailleur est relative à des travaux que ce dernier entend effectuer dans les lieux loués.

La volonté du bailleur d'effectuer des travaux dans les lieux loués fait partie des motifs légitimes et sérieux de congé admis par la jurisprudence.

Peu importe la nature des travaux, il peut s'agir de travaux de démolition, de restructuration, de rénovation, de réhabilitation.

Le bailleur est libre de ne pas renouveler le bail afin d'améliorer, rénover, restructurer son bien, sans avoir par ailleurs à reloger le locataire pendant la durée des travaux ni à le réintégrer ensuite.

Par exemple, la réunion de deux chambres de service en un seul studio avec création d'une cuisine et d'une salle de douches justifie le non-renouvellement du bail (CA Paris, 6e ch. sect. B, 27 mars 2008 - CA Paris, 6e ch. B, 28 juin 2007).

De tels travaux doivent entraîner une reprise totale du bien loué (CA Bordeaux, 5e ch., 2 juin 2009).

La reprise partielle à fin de restructuration et de location à un tiers n'est pas un motif autorisé par la loi (CA Bourges, 7 févr. 2008).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez aussi cet article 1724 du code civil :

Article 1724

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Si la structure du bâti est dangereuse, les locataires peuvent demander à la mairie un arrêté de péril.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104[/url]

C'est a priori le seul recours qui leur permettrait (si le danger est réel) d'être relogés le temps de travaux.

Par cap50

Merci beaucoup pour vos réponses rapides !!!

C est très clair et je pense que dans le cas présent, le bailleur pourra facilement montrer qu'il y a nécessité à faire ces gros travaux (qui dureront plus de 21 jours et rendront la maison inhabitable pendant leur durée).

Dans ces conditions quel est le préavis qu'il doit respecter ? s'il y a péril j'ai du mal à imaginer qu'il puisse simplement résilier le bail avec un préavis court sans indemnité ni obligation de relogement ? ou bien je me trompe encore ?

Par yapasdequoi

Le bailleur ne peut pas résilier le bail sauf à son échéance.

Seul un arrêté de péril (lire le lien !) permet de résilier le bail à la demande des locataires (pas du bailleur).

Les locataires peuvent aussi souhaiter conserver ce logement et le réintégrer après les travaux.

Pendant ce temps où il serait inhabitable, ils n'ont pas de loyer à payer.

Le préavis pour notifier les travaux au locataire n'est pas précisé par la loi. Mais il faut les lui notifier par RAR.

Lire cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

Avant le début des travaux, le propriétaire est obligé de prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui adresser une notification: Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres.

Par cap50

Merci pour ce complément.

j ai lu le lien.

Lorsque les travaux rendent le logement inoccupable, il y est dit que le locataire peut résilier...

Je comprend qu'au mieux ils peuvent espérer le réintégrer à l'issue des travaux mais rien concernant le relogement.

Merci pour vos lumières !

Par yapasdequoi

Sauf si un arrêté de péril de la mairie avec interdiction d'habiter. Dans ce cas le bailleur doit les reloger ou les indemniser du préjudice.