



2 questions : non-renouvellement du bail par le propriétaire

Par PatriceFB

Bonsoir,

J'aimerais bien avoir des informations et des éclaircissements concernant ces deux points :

1) ? Quand le propriétaire ne renouvelle pas le bail de location à son locataire (reprise pour occupation), ce dernier peut-il quitter le logement sans préavis?

2) ? Aussi, comment prouver que le motif du non renouvellement (reprise pour occupation) est frauduleux, après plus d'un an de non occupation du logement par le propriétaire ?

Merci par avance.

Patrice

Par yapasdequoi

Bonjour

Vos 2 questions sont contradictoires.

Avez-vous reçu un congé pour reprise de la part du bailleur ?

Et avez-vous quitté les lieux ou pas ?

Par AGeorges

Bonsoir Patrice,

Q1 : Le bailleur donne un préavis de 3 ou 6 mois selon le type de location. Le locataire doit quitter l'appartement à la fin du préavis. Il doit payer les loyers jusqu'à ce moment.

Un arrangement reste possible si le locataire et le bailleur conviennent d'un commun accord (écrit) que le préavis sera réduit ou annulé.

Si le locataire part sans cet accord, le propriétaire sera en droit de lui réclamer les loyers.

Q2. Je ne sais pas. Le congé pour occupation impose que le logement devienne la résidence principale du bailleur ou d'un proche. Si ce n'est toujours pas le cas au bout d'un an, que voudriez-vous faire ? De plus, et c'est le sens de la remarque de Yapasdequoi, il serait incohérent de convenir de partir AVANT la fin du préavis et ensuite reprocher au propriétaire que le logement n'est pas devenu sa résidence principale.

Par yapasdequoi

Le bailleur ne peut donner congé que pour la fin du bail, et au plus tard 6mois avant cette date si vide (ou 3mois si meublé.)

En cas de reprise il doit indiquer précisément celui qui reprend.

Prouver un congé frauduleux est complexe mais possible.

Par PatriceFB

yapasdequoi et AGeorges, merci pour vos réponses.

Effectivement, mon message initial peut prêter à confusion.

Le premier point me concernait, alors que le second concernait mon ancien voisin.

Ce même propriétaire qui ne veut pas renouveler mon bail (soit disant pour occuper l'appartement) a fait le même coup il y a déjà plus d'un an à notre ancien voisin, et à ce jour il n'a toujours pas habité dans la maison "du voisin".

Par AGeorges

Re Patrice,

Rupture de bail pour raison mensongère

Vous saisissez ce texte sous votre moteur de recherche et la première réponse vous donne plusieurs exemples.

Le terme est "congé frauduleux".

Et "un an" qualifie tout à fait, surtout si le bailleur refait le même coup à un autre locataire.

A moins qu'il ne veuille réunir deux logements mitoyens pour en faire un seul ?

Il faut une action en justice et vous pouvez avoir droit après à des dommages et intérêts (enfin, votre voisin seulement pour l'instant).

Par yapasdequoi

Si le congé pour reprise est donné dans les formes légales il est préférable de consulter un avocat avant de se lancer dans une procédure hasardeuse.

La reprise peut être différée ou même annulée si des justifications le permettent comme pour des cas de force majeure.

Si c'est reloué il y a des soupçons de fraude mais le jugement n'est jamais gagné d'avance.

Par janus2

Q1 : Le bailleur donne un préavis de 3 ou 6 mois selon le type de location. Le locataire doit quitter l'appartement à la fin du préavis. Il doit payer les loyers jusqu'à ce moment.

Un arrangement reste possible si le locataire et le bailleur conviennent d'un commun accord (écrit) que le préavis sera réduit ou annulé.

Si le locataire part sans cet accord, le propriétaire sera en droit de lui réclamer les loyers.

Bonjour,

Attention, ceci est inexact.

Lorsque le bailleur donne congé au locataire, le locataire peut partir à tout moment, sans avoir lui même à respecter un préavis, dès qu'il est dans la période de préavis du bailleur (3 mois ou 6 mois avant l'échéance du bail). Pour partir, le locataire a juste à prévenir le bailleur et prendre rendez-vous pour l'état des lieux.

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 AGeorges

Pour partir, le locataire a juste à prévenir le bailleur et prendre rendez-vous pour l'état des lieux.

Document écrit établi entre le locataire et le bailleur qui concrétise l'accord de départ du bailleur.

Merci d'avoir précisé, Janus, ce que j'ai écrit sous une forme moins précise n'était pas inexact. Il suffit que le bailleur s'arrange pour retarder l'EDLS pour comprendre qu'il s'agit plus d'un accord commun ...

Par rapport au texte de la loi et à votre complément, il reste à se demander ce qui se passera si le locataire ne prévient pas le bailleur, ne prend pas RV pour l'EDLS et se contente de partir, après le début du préavis.

Pour le loyer qui reste à payer, la condition généralement émise est " jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire".
En mains propres ? Les laisser dans la BAL ?

Les remettre au gardien, à un voisin, les envoyer en LRAR ?

Si la loi est imprécise, il doit bien y avoir des jurisprudences ?

Par janus2

ce que j'ai écrit sous une forme moins précise n'était pas inexact.

Vous écriviez :

"Un arrangement reste possible si le locataire et le bailleur conviennent d'un commun accord (écrit) que le préavis sera réduit ou annulé."

Le locataire n'a aucun préavis à respecter...

Il suffit que le bailleur s'arrange pour retarder l'EDLS pour comprendre qu'il s'agit plus d'un accord commun ...

Le locataire peut faire appel à un huissier pour l'état des lieux si le bailleur traîne les pieds.

Par yapasdequoi

L'état des lieux de sortie n'est pas obligatoire.

Par contre rendre les clés est essentiel et en garder la preuve.

Ceci peut se faire par remise en mains propres contre reçu, remise à un huissier ou encore pli recommandé.

Oubliez la remise au gardien (sauf si mandaté à cet effet) et surtout PAS dans la boîte à lettres !

Par janus2

L'état des lieux de sortie n'est pas obligatoire.

Pourtant la loi 89-462 dit bien :

Article 3-2

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 5

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle impose donc bien un EDL d'entrée (lors de la remise des clés) et un EDL de sortie (lors de la restitution des clés).

Par yapasdequoi

Et quid de l'article 1731 du code civil ?

Et aussi de l'article 22 de la loi de 89 ? Qui prévoit "remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire"

Ce n'est pas aussi simple que ça.

Par janus2

Je ne vois pas bien en quoi l'article 22 contredit l'article 3-2 qui impose l'état des lieux...

La loi impose bien l'état des lieux mais il existe des mesures pour le cas où l'état des lieux ne serait pas possible, par exemple si locataire ou bailleur refuse de le faire, par exemple le recours à l'huissier.