



## Congé locatif

-----  
Par Mattheyeux

Bonjour,  
Ma propriétaire m'a donné congé en Février pour fin de ce mois. En Juin je lui ai envoyé une RAR pour lui dire que je suis un locataire protégé(âge et revenus) et qu'elle doit me reloger... Depuis je n'ai eu aucun retour, aucune proposition de logement sauf aujourd'hui où j'ai reçu un courrier recommandé me demandant de quitter les lieux au 31 Août et ce congé dit-elle est pour un motif légitime et sérieux à savoir qu'elle veut y vivre avec son fils, ce que je ne considère pas comme un motif valable.

Que dois-je faire ?

Merci.

Merci de vos réponses

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Un congé pour reprise est un motif parfaitement valable. Le tout est de savoir :

- si le formalisme du congé a été respecté (faites vérifier par l'ADIL)

- si vous êtes bien locataire protégé.

Quels sont vos âge et revenus ? Quel est l'âge de votre bailleuse ? savez si ses revenus sont élevés ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Le congé a-t-il été donné par un commissaire de justice ou par courrier recommandé ?

-----  
Par Mattheyeux

Bonsoir

Le motif est valable si je n'étais pas un locataire protégé 65a et revenus inférieurs au seuil légal.

Ma propriétaire a 47 a mais je ne sais pas quels sont ses revenus.

Normalement elle doit me reloger ou m'avoir indiqué un autre motif que d'y habiter avec son fils.les motifs peuvent être des impayés de loyers, problème avec le voisinage..

Et puis quel que soit son motif légitime elle ne peut pas attendre 5 jours avant l'échéance pour m'en informer.

Elle est agent technique et social à la fac.

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Dans l'autre discussion

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-d-habitation/conge-locatif-pour-reprise-t37197.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-d-habitation/conge-locatif-pour-reprise-t37197.html[/url]

vous aviez écrit : "Ma propriétaire m'a donné congé en Mars 2022 et en Février 2023 pour l'échéance de fin Août 2023."

et que vous a dit l'ADIL le 13 juin ? Leur juriste a-t-il confirmé que le bailleur doit vous reloger ?

Et ensuite avez-vous contesté par courrier RAR ? Avez-vous saisi la commission de conciliation ?

Vous aviez un avocat : qu'a-t-il fait depuis mai ?

-----  
Par Mattheyeux

Le juriste de l'Adil m'a dit d'envoyer un courrier invoquant l'art 15 et joignant les justificatifs de mon statut de locataire protégé. Depuis il n'y a eu aucune nouvelle de ma propriétaire. Il m'a dit que si elle ne me reloveait pas le contrat serza reconduit.

Mais elle ignore tout cela et dit avoir un motif légitime pour rompre le contrat qui est de vouloir y habiter avec son fils. Donc l'avocat n'a rien fait puisque j'ai préféré informer ma proprio de ma situation et suivi les conseils de l'Adil. Merci.

-----  
Par yapasdequoi

L'ADIL a bien confirmé ce qui vous avait été conseillé ici en mai.

Si aucune réponse après votre courrier RAR, et que donc le bailleur insiste avec son congé pour reprise, vous devez saisir la commission départementale de conciliation, puis si besoin le tribunal.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301  
[/url]

-----  
Par Mattheyeux

L'Adil ne m'a pas parlé de commission. Mais pour lui le bail serait reconduit automatiquement.

-----  
Par yapasdequoi

En cas de litige les recours du locataire dans un litige avec son bailleur sont indiqués dans le lien fourni.

Dans l'ordre :

- 1/ courrier RAR
- 2/ commission départementale de conciliation
- 3/ tribunal.

Ou alors vous croisez les doigts et attendez la suite... Il est probable que le bailleur tentera de vous faire expulser plutôt que de vous reloger.

Comme dit dans l'autre discussion, vous êtes locataire protégé MAIS cette protection disparaît si le bailleur a plus de 65 ans OU des ressources modestes.

-----  
Par Isadore

Si le congé est invalide, le bail sera en effet reconduit automatiquement. Le congé peut être invalide sur la forme ou parce que vous êtes bien locataire protégé.

Mais encore une fois :

- un congé pour reprise est valable ; votre bailleresse a le droit d'invoquer ce motif
- vous n'êtes pas forcément un locataire protégé, votre bailleresse peut avoir des revenus modestes ce qui la dispense de vous reloger.

Le conseiller de l'ADIL vous a-t-il dit si le congé était valable sur la forme ?

Si vous n'êtes pas locataire protégé (à cause des revenus de votre bailleresse) et que le congé est valide, vous devrez faire face à une procédure d'expulsion puisque le 31 août le bail sera résilié.

Je rejoins Yapasdequoi, ne restez pas sans rien faire.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Mattheyeux,

ce congé dit-elle est pour un motif légitime et sérieux à savoir qu'elle veut y vivre avec son fils, ce que je ne considère pas comme un motif valable.

Dans votre situation, il convient d'utiliser vous-même une terminologie appropriée, ce qui vous permet de "corriger" votre bailleur.

La loi définit trois types de congé émanant du bailleur

- pour habiter (soi-même et/ou un proche)
- pour vendre
- pour motif légitime et sérieux (principalement une faute du locataire).

La phrase de votre bailleuse est donc incorrecte. Si elle en déduit qu'elle peut résilier votre bail, sans condition, elle se trompe.

Si vous dites, de votre côté, que le motif n'est pas valable, vous vous trompez également. Disons que le cas qui s'applique est "pour habiter". Et cela est permis ...

SAUF QUE :

- le congé ne peut être donné QUE sous conditions.

Les conditions concernent à la fois vous-même et votre bailleuse. Vous êtes locataire protégé (plus de 65 ans et revenus inférieurs à un seuil 'régional'). Ce statut empêche la résiliation du bail SAUF si :

(conditions OU)

- âge - pas de problème, elle a 47 ans
- ressources inférieures au même plafond (à justifier)
- proposition de relogement dans des conditions similaires et dans la même zone géographique.

Le 3e n'a rien donné. Il reste à vérifier la notion de ressources.

Ma recommandation est de bien vérifier les termes de votre LRAR. Si vous avez, en gros, dit que le motif n'était pas valide, votre bailleuse qui n'y connaît apparemment pas grand chose, a pensé que vous vous trompiez.

Il faut donc reprendre ce courrier de façon précise, en faisant référence aux textes légaux qui vous ont été donnés, et qui pourront être précisés si nécessaire.

-----  
Par Mattheyeux

onjour

Et merci de votre réponse.

Moi je n'ai pas répondu à cette dernière lettre où elle dit qu'elle souhaitait y vivre avec son fils.

Mais c'était une réflexion que je faisais.

La seule lettre que j'ai envoyée à été celle où je informais de mon statut et lui demandant de me reloger. Et le texte a été rédigé par l'Adil dans ses grandes lignes.

Donc depuis je ne lui ai pas écrit.

J'ai envoyé une copie de sa lettre à l'avocat je verrai comment il va réagir.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Dans le lien fourni dès le début il est vous est conseillé de contester - et c'est conforme à ce qu'on vous a dit à plusieurs reprises y compris à l'ADIL.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=[/url]

"Pour cela, le locataire doit adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception. La lettre doit expliquer les faits le plus précisément possible. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire."

"Si aucun accord n'est trouvé avec cette lettre, le locataire ou le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation (démarche facultative et gratuite)."

"Si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué."

Il est grand temps d'agir à 4 jours de l'échéance ? Ou alors vous attendez un avis d'expulsion ?

-----  
Par Mattheyeux

Mais j'ai suivi les conseils de l'Adil, j'ai envoyé un courrier RAR dicté par l'Adil. J'ai rappelé les termes de l'art 15.. Il faut qu'elle envoie l'huissier et saisisse le juge pour l'expulsion.

-----  
Par yapasdequoi

OK. Donc vous ne souhaitez rien faire qu'attendre.  
Alors pourquoi poser une question sur le forum ? On ne peut rien vous dire de plus...

-----  
Par Matteyeux

Je n'ai pas dit que je ne vais rien faire..  
Mais en tout cas pardon, je ne ferai plus appel à ce site. Excusez-moi.

-----  
Par yapasdequoi

Pour faire appel au site, il faut avoir envie de conseils. Mais vous semblez ne pas en tenir compte. On ne peut pas agir à votre place.

-----  
Par Matteyeux

Vous comprenez les choses à votre guise. Lorsque j'ai dit qu'elle doit faire appel à un huissier puis ce ça passera devant le juge c'était pour m'assurer que j'aurais le temps d'agir car les réponses on ne les obtient pas en un jour, ni en 4 jours pour parler de l'échéance. bref. Alors comprenez ce que vous voulez ça vous regarde. Merci.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Matteyeux,

SVP, ne jugez pas ce site sur la seule base d'un intervenant qui s'énerve un peu.

Comme je vous ai dit précédemment, vous pouvez avoir affaire à une propriétaire dont les connaissances de la loi sont très sommaires. Comme le logement lui appartient, elle croit qu'elle peut vous en chasser et le récupérer. Il faut peut-être lui expliquer patiemment qu'elle ne peut pas. Au cours de ma vie, j'ai eu un bailleur comme ça. Je suis allé le voir en lui montrant les textes de loi, ce qu'il pouvait faire et ne pas faire. Il a fini par me dire "faites ce que vous voulez" !

En tous cas, il vaut mieux que vous soyez prudent. Votre bailleresse ne pourra rien faire toute seule, mais il suffit que le commissaire de justice, voire la police qui seraient sollicités pour vous expulser "oublie" certains contrôles, et vous seriez dehors avant de comprendre pourquoi.

C'est pourquoi vous pourriez "répondre" une nouvelle fois au dernier courrier de votre bailleresse. Apparemment, vous avez la loi pour vous, il n'est donc pas utile d'être agressif ou de vous énerver dans ce courrier. Il est possible que le rédacteur de l'ADIL ait été un peu maladroit, comme il est possible qu'il ait été trop juridique et hors la compréhension de la destinataire.

Je ne peux qu'émettre des hypothèses.

Comment disait Jean : Patience et longueur de temps ...

-----  
Par Isadore

Ce qui m'inquiète dans votre cas, c'est que l'ADIL ne semble pas contester la validité du congé sur la forme.

Votre statut est donc suspendu aux ressources de la bailleresse, que vous ignorez.

Si le congé est valide, en septembre vous serez un occupant sans droit ni titre. Vous ne pourrez "agir" que pour obtenir des délais avant l'expulsion.

Pour information, l'ASPA est saisissable, donc vous êtes solvable. Si vous avez des aides au logement, elles vont sauter dès la fin du bail, vous devrez donc payer la totalité de l'indemnité d'occupation de votre proche.

Face à un ancien locataire solvable mais difficilement expulsable, le bailleur peut préférer frapper au portefeuille. Et en cas d'expulsion, on vous proposera sans doute un relogement au vu de votre âge, mais il faudra prendre ce qui se présentera. Si vous refusez le relogement, vous vous débrouillerez.

De plus, si le congé est valide, comme vous n'avez visiblement rien fait pour chercher un nouveau logement, le juge pourra prendre cela pour de la mauvaise foi et n'aura pas la même indulgence que pour un locataire de bonne foi qui ne trouve pas d'autre toit.

Si le bail est bien renouvelé, ce sera parfait, vous aurez au moins trois ans de sécurité devant vous. S'il ne l'est pas, vous commencez le compte à rebours avant votre mise à la porte.

-----  
Par Mattheyeux

Merci de votre réponse et votre amabilité. Aïe rassurez-moi, il faut quand même un jugement pour mettre en ?uvre l'expulsion...

Ou bien vous vouliez dire en parlant de l'oubli de certains contrôles que ils se passeraient d'un jugement..

Malheureusement moi j'ai affaire à une propriétaire de mauvaise foi qui après plusieurs sollicitations pour remettre au normes l'électricité et des spécialistes m'ont confirmé que j'étais en danger de mort dans cet appart pendant 16 ans où elle n'a voulu rien entendre, c'est le service d'hygiène qui l'y à obligé en faisant suspendre l'ALS. Alors la seule chose qui lui ~était venu à l'esprit c'était d'écrire à la Caf pour dire comment ils pouvaient prendre cette décision en période de trêve hivernale car elle pensait à rompre le contrat et elle me l'avait dit.

Bref, je vous remercie beaucoup.

-----  
Par Mattheyeux

Voici ci-après la lettre que j'avais envoyée à ma propriétaire,(par l'Adil)

Madame ,

Suite à la notification du congé en date du 21 Février 2023 , j'ai bien noté votre volonté de reprendre le logement que j'occupe actuellement.

Par la présente , je vous informe que l'article 15 de la loi n° 89-462 du 06/07/ 1989 prévoit une protection des locataires âgés de plus de 65 ans ayant des ressources inférieures aux plafonds en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Cette protection consiste en la proposition d'un logement correspondant à mes besoins et à mes possibilités .

Vous trouverez ci-joint les documents suivants : Avis d'imposition 2022 ainsi que l'attestation de paiement (Bénéficiaire de l'ASPA) et carte d'identité prouvant mon âge ainsi que mes ressources.

Dans l'attente de vous lire , je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

-----  
Par janus2

Par la présente , je vous informe que l'article 15 de la loi n° 89-462 du 06/07/ 1989 prévoit une protection des locataires âgés de plus de 65 ans ayant des ressources inférieures aux plafonds en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Cette protection consiste en la proposition d'un logement correspondant à mes besoins et à mes possibilités .

Bonjour,

L'article 15 précise aussi :

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

-----  
Par Mattheyeux

Bonsoir,

Bien ma propriétaire a 47 à et des revenus inconnus pour moi. Depuis ma lettre elle aurait dû invoquer ses revenus s'ils

sont modestes pour que je ne compte plus sur le fait d'être relogé par elle ou pouvoir rester dans les lieux. Dans sa dernière lettre elle parle de motifs légitimes et sérieux que de souhaiter y habiter avec son fils.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Matteyeux,  
Comme attendu, cette lettre me parait loin d'être l'idéal.  
Puisque vous avez eu une correspondance postérieure, je vous proposerais un modèle comme suit :

Madame,  
Suite à la réception de votre courrier du ..., je souhaite vous transmettre les informations suivantes :

1. Un "congé pour habiter" est un des trois motifs possibles pour reprendre un logement. Ne le qualifiez pas de "motif réel et sérieux", qui est un autre motif.
2. Je suis effectivement un locataire protégé. Vous avez reçu les preuves de ce statut dans mon dernier courrier.
3. Dans ces circonstances, l'article 15 de la loi 89... vous ouvre trois possibilités :
  - a. Si vos revenus sont eux-mêmes inférieurs au plafond fixé par la loi, votre demande de congé est valide. Dans ce cas, vous voudrez bien justifier de ces revenus comme je l'ai fait auprès de vous,
  - b. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez soit abandonner votre idée de résilier le bail, soit me proposer un logement équivalent.

Tout ces éléments ont été établis avec mon conseil juridique et tout autre démarche de votre part ne pourra que vous causer des frais inutiles.

Merci de me communiquer votre réponse par retour.

-----  
Par Rambotte

La loi de 1989 exige-t-elle la fourniture des informations de ressources à l'amiable ? Aussi bien dans un sens que dans l'autre ?

J'ai l'impression que le locataire protégé peut très bien ne pas dévoiler cet état de fait, se maintenir dans les lieux et attendre la procédure d'expulsion pour dévoiler en défense l'information.

De même pour le bailleur protégé qui peut laisser croire au locataire qu'il est protégé, et qui découvrira que c'est faux lors de la procédure d'expulsion.

-----  
Par yapasdequoi

La loi prévoit seulement les critères, mais pas la méthode pour les faire valoir.  
Chacun peut réserver au juge la primeur de connaître ses ressources...

"III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé."

-----  
Par AGeorges

Matteyeux,  
Pour la messagerie privée, c'est un bug du forum.

Vous ne pouvez pas afficher directement un message privé.

Vous affichez la liste ...

Puis vous cliquez sur la petite icône "répondre".

Un cadre de réponse est ouvert, et en-dessous, vous avez le message que vous pouvez lire.

Et si vous ne souhaitez pas répondre, vous quittez juste la page par "précédent" (flèche vers la gauche).

-----  
Par Mattheyeux

Bonjour MGeorges Ça bugge je ne peux rien voir

-----  
Par Rambotte

Je viens de penser, il y a le principe général selon lequel les contrats doivent être exécutés de bonne foi.  
Peut-être que cacher une information essentielle à la validité ou à l'efficacité d'un congé enfreint ce principe ?