Rupture du Bail

Par Lohh

Bonjour,

Mon propriétaire m'a indiqué par Lettre en AR vouloir reprendre son logement pour sa fille sous 6 mois. Je suis dans le logement depuis moins d'un an et dispose d'un bail de 3 ans. Pour diverses raisons je suis en litige contre lui et bénéficie donc des conseils de mon assistance juridique et d'un avocat. Les deux ne s'entendent pas sur la légalité ou non de la demande. L'un me dit que la loi le lui permet, l'autre m'indique que le délais n'est pas bon et que cette demande ne peut être fondée que si les 3 ans du bail sont écoulés à la date de départ indiquée. Qu'en pensez vous?

Merci de votre aide.

Par janus2

Bonjour,

Le bailleur ne peut donner congé au locataire que pour l'échéance du bail avec un préavis minimum de 6 mois.

Il est étonnant que votre PJ ou votre avocat vous dise le contraire !!!

Le bail est un contrat, le bailleur, en signant le bail, s'engage sur la durée (3 ou 6 ans en vide) et se réengage à chaque reconduction.
Seul le locataire peut donner congé à tout moment, c'est un droit que lui confère la loi 89-462, mais pas le bailleur.

Vous avez donc le droit de rester dans le logement jusqu'à l'échéance des 3 ans de votre bail.

Par yapasdequoi

Il y a peut être une autre raison pour contester ce congé ?
Mais la seule erreur sur la date de départ ne le rend pas nul. Vous avez peut être mal compris une réponse juridique alambiquée ...

Par Lohh

Super merci nous allons donc contester le congé, notre avocat nous semble assez peu impliqué dans le dossier et nous sommes sur le point d'en changer. L'assistance juridique voyant cela a pris le dossier réellement en charge et regardé tous les éléments nous faisant remonter cette irrégularité de la part du bailleur (entre autres choses).

Par Isadore

Bonjour,

Votre bailleur peut vous donner congé dès maintenant (au moins six mois avant la fin du bail), mais comme l'indique Janus cela prendra effet à la fin du bail en cours.

Le congé reçu peut donc être valide, mais vous n'avez pas l'obligation de quitter les lieux avant la fin de l'échéance en cours.

Par yapasdequoi

Euh non : La date est mauvaise, mais le congé n'est pas contestable uniquement pour cette raison.

Lire cette page et vérifiez que les autres informations obligatoires du congé pour reprise figurent bien dans le congé :
[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]

Vous pouvez écrire au bailleur que la date d'effet du congé sera après les 3 ans en date du ..., mais que vous seriez prêt à négocier un départ anticipé en échange d'une indemnisation suffisante (par exemple : 6 mois de loyer + pas d'état des lieux de sortie)

Par Lohh

On vient d'acheter et nous sommes en pleins travaux, nous sommes prêt à quitter le logement prochainement mais la date qu'il nous indique sera trop juste. Nous avons énormément de litiges avec lui, problème de DPE, problème de revente d'élec, refus de jouissance paisible, harcèlement, tromperie sur la surface du logement et j'en passe. Une expertise amiable doit être lancée prochainement de notre part pour faire reconnaitre les problèmes et nos droits. Son congé n'est qu'une tentative de sa part de récupérer le logement pour ne rien nous régler. Nous allons donc lui indiquer que nous sommes enclins à partir mais que la date ne nous convient pas et souhaitons la repousser de quelques semaines et nous allons éventuellement voir pour l'indemnisation mais espérons plutôt utiliser cette carte pour montrer au juge le comportement du bailleur.
A voir

Par yapasdequoi

Le comportement du bailleur qui vous donne congé n'a rien de répréhensible.
Si vous convenez d'une date de départ avant l'échéance, c'est à vous de donner votre congé, ou bien de signer avec le bailleur un protocole d'accord prévoyant votre départ contre une indemnisation.
Mais c'est vous qui voyez.
Ecoutez bien les conseils de votre avocat et ne prenez pas d'initiative qui pourrait torpiller vos autres recours.

Par Lohh

Rien de répréhensible dans ce congé effectivement, simplement de l'opportunisme et une mésinformation de sa part sur les délais. Quel intérêt a louer un bien pour donner congé à ses locataires 6 mois après la signature du bail comme par hasard à partir du moment ou la situation sens le roussi pour lui. Dans tous les cas nous faisons confiance à notre avocat pour la résolution de notre affaire, cet élément n'est qu'une pierre à l'édifice de cette location déplorable.

Par janus2

Le comportement du bailleur qui vous donne congé n'a rien de répréhensible.

Bah si, quand même !
Dire au locataire qu'il doit partir dans 6 mois alors qu'il a encore droit à 2 ans et demi de bail, c'est pas vraiment un comportement irréprochable...

Par yapasdequoi

Il y a de la marge entre "répréhensible" et "irréprochable" !

Par janus2

Alors dans ce cas, article 15 :

V. - Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 ? pour une personne physique et à 30 000 ? pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

Par yapasdequoi

Le locataire pourra faire valoir cette notion de congé frauduleux après son départ si le logement est reloué et non repris ou bien n'est pas vendu dans un délai raisonnable.
L'intention ne suffit pas pour établir la preuve il faut des faits.