Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

CherchеConvention d occupation pour prolonger de 3 mois bail

Par Franck79100

Bonjour
j'ai envoyé un courrier de résiliation de bail à mon locataire. Il s'agit de reprendre l'appartement pour l'habiter à titre personnel la date de fin de bail est le 17 aout les délais ont été respectés pour le courrier le locataire en a bien accusé réception.
Mon locataire souhaite prolonger le bail jusqu'à fin Novembre car il achète un bien avec travaux.
je suis Ok pour lui accorder ce report. Comment faut il procéder.on me préconise une convention d occupation je cherche un modèle adaptable

---
Par Isadore

Bonjour,

Une convention d'occupation précaire pour un logement de résidence principale est rarement admise, il y a un fort risque de requalification en bail. Il est interdit de signer une convention précaire dans le but de contourner la loi de 1989 sur les baux de résidence principale :
[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/#:~:text=Issue%20de%20la%20pratique%2C%20la,moyennant%20une%20contrepartie%20financi%C3%A8re%20modique.]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/#:~:text=Issue%20de%20la%20pratique%2C%20la,moyennant%20une%20contrepartie%20financi%C3%A8re%20modique.[/url]

De plus la contrepartie financière est nécessairement modeste, il faudra donc sérieusement réduire le montant payé.

Je vois deux solutions simples :
- le moment venu vous laisserez le locataire occuper les lieux en échange d'une indemnité d'occupation (surtout pas un loyer, terme qui sera à proscrire formellement), mais vous ne signez rien pour le moment
- vous signez un commodat avec le futur ancien locataire, qui lui accordera la jouissance gratuite pendant quelques mois, moyennant simplement le paiement des charges

les délais ont été respectés pour le courrier le locataire en a bien accusé réception.
Attention, le formalisme aussi doit être respecté sans quoi le congé est nul. Le locataire est en droit de vous faire la surprise.

Attention aussi, novembre c'est le début de la trêve hivernale, si votre locataire même de bonne foi n'a pas de logement à ce moment-là, il pourra rester dans les lieux jusqu'en mars. Il n'est pas forcément méchant votre locataire, mais si son chantier a pris beaucoup de retard, il n'ira pas dormir à la rue pour vous faire plaisir.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Dans l'autre discussion (que vous auriez pu poursuivre d'ailleurs) je vous ai aussi prévenu des risques à signer quoi que ce soit avec ce locataire.
Rien ne vous garanti qu'il partira à la date promise ni qu'il ne pourrait pas faire requalifier cette occupation "précaire" en bail de 3 ans.
Et aucune convention ne peut l'en empêcher s'il changeait d'avis ou si ses travaux prenaient du retard.

Par janus2

Bonjour,

Le plus simple pour être dans les clous, c'est de refaire un bail classique contre une lettre de congé du locataire datée à la date prévu de son départ.

Par yapasdequoi

Comment çà "antidatée" ?
Précisez les fondements juridiques.

Par janus2

Besoin d'explication ? Bon ok...

Si votre locataire est censé partir le 1er septembre, vous lui demandez de vous remettre sa lettre de congé datée du 1er juin (pour tenir compte du préavis de 3 mois) dès la signature du bail.

Par yapasdequoi

Est-ce vraiment légal ?
Et en quoi ceci protège du locataire qui s'incruste après la fin du bail/congé/convention ? Surtout avec la trêve hivernale...

Par janus2

Est-ce vraiment légal ?

Vous connaissez la loi 89-462 qui autorise le locataire à donner congé à tout moment...

Et en quoi ceci protège du locataire qui s'incruste après la fin du bail/congé/convention ? Surtout avec la trêve hivernale...

Rien ne peut empêcher un locataire de se maintenir dans les lieux après le terme de son bail, ou de n'importe quoi d'autre.
Le but ici est simplement d'avoir une situation claire pour que le locataire continue d'occuper le logement en continuant de payer son loyer.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne s'agit pas du tout d'une occupation précaire telle qu'elle est décrite sur le site de l'ANIL parce que tout d'abord il ne s'agit pas de faire entrer quelqu?un dans un logement vacant mais de différer le départ de quelqu'un qui est déjà dans les lieux et qu'ensuite la prolongation de l'occupation, quoique de courte durée, n'aurait rien de précaire mais aurait au contraire une durée parfaitement définie.

Il y a plus de risque à laisser tacitement le locataire dans les lieux en ne signant rien qu'à lui accorder formellement une autorisation de différer son départ à une date convenue. Car le laisser dans les lieux sans rien dire pourrait être interprété par un tribunal comme un consentement tacite à un renouvellement du bail qui rendrait caduc le congé ayant été délivré. De plus il n'y a aucune raison d'accorder un droit d'occupation gratuitement ou presque. Evidemment, si la construction de la maison prend plus de temps que prévu, il y a un risque de maintien dans les lieux plus longtemps que ce qui a été convenu, mais c'est une autre question.

Vous pourriez répondre au locataire que vous consentez à ce qu'il diffère son départ à la date du ? à la condition qu'il signe les engagements suivants :

- reconnaissance que la faculté accordée à sa demande ne peut être interprétée comme un renouvellement du bail,
- renonciation à contester la validité du congé dont la date d'effet, initialement au ... est simplement reportée au ?
- occupation du logement selon les modalités qui étaient stipulées dans le bail ayant pris fin le ?
- acquittement d'une indemnité d'occupation mensuelle de ...

Par Nihilscio

Accorder un nouveau bail, c'est nécessairement rendre caduque l'obligation de libérer le logement résultant du congé qui a été délivré. C'est repartir pour trois ans.

Un congé du locataire portant la même date que le nouveau bail est susceptible d'être annulé judiciairement si le locataire fait valoir que s'il n'avait pas donné congé, le bailleur n'aurait pas consenti au bail.

Par janus2

Un congé du locataire portant la même date que le nouveau bail est susceptible d'être annulé judiciairement si le locataire fait valoir que s'il n'avait pas donné congé, le bailleur n'aurait pas consenti au bail.

Si vous lisez bien mes propos, je n'ai pas dit que le congé devait porter la même date que le bail...

Par Nihilscio

J'ai un peu de mal à comprendre.

Demander au locataire de signer un bail et, dans le même temps, un congé post daté ? Je rappelle que nous sommes sur un forum juridique et que les avis qu'on y donne sont censés être juridiquement solides.

Ce congé, mensonger, post daté, n'aura pas de date certaine. Le locataire pourra avec quelque chance de succès alléguer une man?uvre du bailleur pour refuser de consentir un bail dans le respect de la loi avec, pour résultat, un bail reconnu judiciairement valable pour trois ans et un congé du locataire invalidé au motif d'un défaut de consentement.

La solution pour éviter le risque : signer le bail et demander verbalement au locataire de notifier un congé par lettre recommandée ou par acte d'huissier ? sans garantie qu'il le fasse.

Conclusion : avec le bail que vous suggérez, vous n'êtes pas du tout dans les clous. Mauvaise idée.

Par Nihilscio

Le scénario suivant est plausible.

Vous signez avec le locataire un nouveau bail contre une lettre de congé.

Dans les jours suivants, vous recevez du locataire une lettre recommandée rédigée en ces termes :
« le Congé daté du ? que vous m'avez obligé à vous remettre en échange de votre consentement au bail résulte d'une man?uvre frauduleuse destinée à vous affranchir des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989. Je récuse par la présente la validité de ce congé que je n'avais aucune intention de vous donner. »

Devant un tribunal vous aurez du mal à défendre la validité de ce congé.

Mieux vaudrait ne rien faire que vous tirer une balle dans le pied avec un bail contre une lettre de congé.

Par jodelariege

bonjour
au vu des ennuis à prévenir ou à venir moi je n'accepterais pas de laisser le locataire plus longtemps que prévu légalement
des fois on veut faire plaisir ou être gentil et on se retrouve avec des tas d'ennuis...et pas de logement...

Par yapasdequoi

Même avis que Jo et Nihilscio.

Prendre un peu de temps pour engager les poursuites si le locataire se maintient dans les lieux est envisageable, car tout accord formel peut facilement se retourner contre le bailleur trop gentil.

De toute façon le locataire gagne du temps car la procédure d'expulsion est longue.