



Congé frauduleux ou pas

Par nathanb

Bonjour,

Situation : Une maison loué pour moitié avec propriétaire dans l'autre partie. Congé donné par propriétaires pour reprise pour habiter eux mêmes car, travaux à venir dans la partie où ils habitent.

2 mois après le départ du locataire. Le propriétaire est venu s'installer dans l'ancien logement loué. Mais il a loué son habitation (où devait se faire les travaux);

A t il respectait le congé donné ? Merci

Par Rambotte

Bonjour.

Je n'ai pas la réponse, mais le sujet est intéressant, car on pourrait y voir un abus de droit, ou un détournement des règles du congé.

En effet, c'est une manière de changer de locataire en alternant la partie louée. Dans 3 ans, il peut à nouveau donner congé pour reprise, et mettre à nouveau en location votre logement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez saisir le tribunal pour congé frauduleux et obtenir des dommages et intérêts.

Lire ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362
[/url]

Par Rambotte

Sauf qu'il reprend effectivement le logement de nathanb pour l'habiter à titre de résidence principale !

Et qu'il se met à mettre en location l'autre partie de la maison qu'il habitait au moment de la location de nathanb.

Finalement, on a une maison avec deux logements, et il alterne son habitation principale effective au fil des congés pour reprise. Ce qui permet de changer de locataire (et d'augmenter le loyer plus que l'IRL ?) à chaque échéance de bail.

Stricto sensu, le congé n'est pas frauduleux (le logement n'est pas vide, il est bien habité à titre de résidence principale par la personne mentionnée dans le congé), mais y a-t-il un dévoiement du droit (destiné à protéger le locataire) par ces man?uvres d'alternance ?

Par yapasdequoi

Le tribunal appréciera...

Si c'est la première fois et qu'il a de bonnes raisons de n'avoir pas fait ses travaux, ça peut passer.

Par janus2

Bonjour,

A partir du moment où le bailleur a réellement repris le logement à titre de résidence principale, il n'y a pas congé frauduleux.

Par nathanb

Merci pour vos réponses.

A priori, le seul fait d'une reprise pour habiter et de respecter cette condition serait la seule condition du respect du congé.

Pour compléter votre analyse, je vous mets le texte de l'huissier :

"Le caractère réel et sérieux de cette décision de reprise est justifié par le fait que les bailleurs entendent reprendre le logement pour en faire leur habitation principale.
Les époux X vont entreprendre des travaux importants dans leur logement actuel et ne pourront ainsi plus y vivre".

Par yapasdequoi

Voyez avec un avocat si vous souhaitez contester.. Mais les travaux peuvent avoir pris du retard, ou toute autre raison. Toute procédure prend du temps, coûte de l'argent et le résultat n'est pas garanti.

Par ESP

Bienvenue
Vous pouvez aussi contacter l'ADIL de votre secteur.

Par Rambotte

Alors effectivement, dans le contenu du congé pour reprise, on lit les conditions :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Que doit indiquer la lettre de congé ?

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser :

Le motif du congé (reprendre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches)

Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise

Le lien de parenté entre le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise

Une indication justifiant le caractère réel et sérieux de la reprise

Ici, l'indication est "les époux X vont entreprendre des travaux importants dans leur logement actuel et ne pourront ainsi plus y vivre".

Mais les travaux peuvent avoir pris du retard, ou toute autre raison.

Ici, on sait que le logement en question a été mis en location, donc il n'y a pas de volonté réelle de faire des travaux dans l'ancien logement du propriétaire (ou alors au terme des 3 ans du bail...)

Par yapasdequoi

Il est donc envisageable de saisir le tribunal...

Ma remarque avait simplement pour but de démontrer que rien n'est automatique.

Par nathanb

Merci beaucoup.

Par yapasdequoi

Pour info :

Reposer la même question n fois n'amènera pas plus de réponses.

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/le-propretaire-donne-donne-conge-pour-faire-ses-travaux-chez-lui-t37431.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/le-propretaire-donne-donne-conge-pour-faire-ses-travaux-chez-lui-t37431.html[/url]

Par Rambotte

Sachant que l'action en annulation d'un congé pour fraude doit avoir son propre délai de prescription.

Ici, il faudrait réunir les preuves qu'il s'agit bien d'un locataire, avec sa garantie de jouissance paisible, et pas d'un simple commodat de quelques mois le temps de pouvoir réaliser les travaux prévus.

Par janus2

Comme dit plus haut, je doute très fortement que le congé soit considéré comme frauduleux par le juge, dans la mesure où le bailleur a réellement repris possession du logement en tant que résidence principale. A mon avis, une telle procédure est très risquée. Il suffira au bailleur de dire qu'il avait bien prévu des travaux dans l'autre logement mais que pour une raison x ou y (inflation par exemple), il n'a pas pu les réaliser.

Par Rambotte

Il ne faut pas oublier que pour la validité du congé, il faut une justification sérieuse de la reprise.

Ici, elle est mensongère, les travaux n'ont pas et n'auront pas lieu dans l'autre logement qui est mis en location. Les conditions de validité sont explicitées plus haut, et la quatrième semble bien en défaut.

Article 15 extrait alinéa 1er

(...) Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. (...)

L'inflation me semble un argument insuffisant, on a toujours la possibilité de diminuer un peu l'ampleur des travaux, ou les étaler plus dans le temps. Et la mise en location immédiate laisse entendre une certaine mauvaise foi, comme si la raison invoquée ne relevait que du prétexte.

Après il est vrai qu'en justice, il y a toujours le risque de ne pas être suivi.

Par Isadore

Bonjour,

N'est-il pas possible que nous soyons dans le cas où il y aurait un abandon de loyer contre des travaux effectués par le locataire, ou d'une mise en location brève du type bail mobilité à cause d'un retard ?

Il est possible que les artisans aient fait faux bon ou que l'un d'eux ait du retard dans ses chantiers... et donc le bailleur a reloué le temps de pouvoir réorganiser son chantier.

Par nathanb

Bonjour,

Je confirme qu'il n'y a aucun travaux et qu'il n'y en aura pas. Cela était un prétexte pour le congé. Relouer plus cher de 1000 ? à 1700 ? leur ancien logement.

"le caractère réel et sérieux" n'est pas rempli.

Comment le prouver sans pouvoir pénétrer dans le logement même pour un huissier ?

Par yapasdequoi

L'huissier peut relever certains indices comme le nom sur la boîte à lettres ou la sonnette.

Il peut constater que la personne qui habite sur place n'est pas le propriétaire, ensuite prouver que c'est une location nécessite d'avoir soit le témoignage du locataire, soit une copie de son bail, soit un accès aux revenus du bailleur.

Sinon le juge exigera du propriétaire de prouver ses travaux.

S'il est malin, il y arrivera !

Et c'est de toute façon long et aléatoire... sans compter le coût de la procédure et des expertises.

Par Isadore

Je confirme qu'il n'y a aucun travaux et qu'il n'y en aura pas.

Si je comprends bien, vous n'avez aucune preuve de cette affirmation.

Comment le prouver sans pouvoir pénétrer dans le logement même pour un huissier ?

C'est tout le problème... Si vous affirmez que le congé est frauduleux, il vous appartient de le démontrer.

Si vous y tenez, consultez un avocat pour savoir s'il pense que prouver la relocation suffit. Sinon, il faut produire la preuve qu'il n'y aura pas de travaux.

Par Rambotte

Relouer plus cher de 1000 ? à 1700 ? leur ancien logement.

Si vous l'affirmez, c'est que vous avez déjà des éléments de preuve que leur ancien logement est bien loué au sens juridique du terme (j'imagine le témoignage de l'occupant), sinon, d'où sortez-vous 1700 ?

Cela dit, les deux logements ne sont pas forcément les mêmes, donc le vôtre qu'ils habitent actuellement peut bien avoir une valeur locative de 1000?, et leur ancien logement 1700?. Ici, ils ne relouent pas plus cher. Ils ne louent plus un premier logement, et ils louent un autre logement.

Par nathanb

Bonjour,

Pour la relocation ils ont mis une annonce dans le B...C et en plus par agence. J'ai fait appelé pour les conditions donc, déjà loué.

Pour le logement je le connais très bien puisque l'on se recevait pour différents évènements. Oui je sais, c'est un peu fou....

Merci encore pour vos analyses. C'est très intéressant d'avoir ce type de retour.

Par Rambotte

Proscrivez le mot "relocation". Ils ne relouent pas leur ancien logement, ils le louent. Et ils ne relouent pas votre ancien logement, puisqu'ils y habitent. Il n'y a aucune relocation dans votre affaire.

Si vous utilisez le verbe relouer, le juge va vous dire que vous racontez n'importe quoi.

Votre affaire, c'est la raison fictive donnée pour la reprise du logement que vous louiez, raison qui n'a pas de caractère réel et sérieux. La reprise, en tant que telle, est bien avérée, votre logement n'est pas remis en location.