



Congé reprise caractere reel et serieux non justifié

Par bientotalarue

bonjour,
je suis locataire et j ai reçu un congé reprise dans les délais 7 mois avant la fin de mon bail.
je suis totalement perdue vis a vis du "caractère réel et sérieux" devant être justifié sur le congé.

a plein d endroits sur le net (articles d'avocats/ décision de justices/ forums...) on peut lire que désormais, et ce depuis le changement dans la loi alur 2014, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de son congé reprise, on ne parle pas du "motif" qui est "congé pour habiter" mais bien de la motivation de reprendre le logement pour y habiter. montrer a son locataire que la reprise est réelle et sérieuse entre autre. sauf que.. c est tres confus.

j ai lu des decisions de justice dans lesquelles les bailleurs justifiaient des raisons de la reprise (changement d'école, de region, etc etc) et les juges apprécient à partir de là si ça leur parait légitime, sérieux, ou pas...

sauf que dans ma procédure, j ai l impression que ca passe a la trappe, alors que c est la seule chose qui pourrait "me sauver".

en effet, mon bailleur n a rien justifié pour ce qui est de la motivation, la reprise est pour son épouse, seule associée de la sci.

et j ignore toujours pourquoi elle aurait besoin de venir habiter le logement que je loue avec mes enfants depuis 9ans. ni dans le congé, dans en réponse a ma demande par mail, ni meme dans ses conclusions, le bailleur n a pris la peine de " justifier" de ce caractère reel et serieux de sa décision de reprise. donc j ignore totalement pourquoi sa femme doit venir habiter le logement.

je comprends vraiment plus rien, car partout on peut lire que le bailleur doit justifier aupres de son locataire que c est une reprise réelle et sérieuse, il n a pas a me donner de document mais au moins m indiquer la motivation d apres ce que je peux comprendre.

mais il l a pas fait et mon avocat semble trouver cela normal. l audience a eu lieu, je suis donc dans l attente du jugement.

mais avant l audience je n ai pas arreter d évoquer cela aupres de mon avocat et il me disait que le bailleur n est pas tenu de justifier de quoi que ce soit!

c est en contradiction avec un paquet de textes que j ai pu lire sur le net depuis des mois et des mois.

avant le changement dans la loi alur 2014 le bailleur n avait pas cette obligation mais ca a changé et j ai l impression que ce changement de loi n est pas appliqué ou pris en compte.

recemment on apprend que la justification du caractère reel et serieux de la reprise n est pas édicté a peine de nullité. ok mais il n en reste pas moins que le juge peut , apprécié la légitimité de la reprise, sauf que le bailleur dans ses conclusions n a rien évoqué sur la motivation de la reprise, divorce? changement de travail? rien je ne sais strictement pas personnellement en tant que locataire, et je suppose que le juge n a donc pas d élément non plus pour "apprécier le caractère reel et serieux de la reprise" je pensais que le juge reclamerait des justifications aupres du bailleur? je comprends vraiment pas pourquoi dans d autres les autres procédures les bailleurs donnent des justification sur le pourquoi de la reprise " mon petit fils vient vivre dans la region etc etc " et dans ma procédure rien du tout, le bailleur n a rien justifier.

ca me depasse car je sais que le congé est faux, il a tenté de m expulsion precedemment, et il a plein de logement en plusieurs sci et d autres société, et il vit avec son epouse dans un grand logement il n y a vraiment aucune raison qui pourrait expliquer qu elle ait besoin de venir vivre ici je suis totalement convaincue que c est juste pour changer de locataire , ca c est 100% mais peu importe je comptais donc sur cette fameuse justification qu il ferait en justice sauf qu il n a rien justifier.

est ce normal que le juge ne lui ai rien demandé au bailleur?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Puisque vous attendez le jugement, il n'est pas possible ici de contredire le juge.

Suite au jugement, et s'il ne vous convient pas, il sera encore possible de faire appel.

Mais ne rêvez pas trop, et cherchez un autre logement.

Si après votre départ, le logement n'est pas occupé par la personne désignée, il sera possible d'obtenir des dommages et intérêts de votre ex bailleur pour congé frauduleux.

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/quelle-sanction-sapplique-en-cas-preavis-frauduleux-du-propretaire]https://www.ecologie.gouv.fr/quelle-sanction-sapplique-en-cas-preavis-frauduleux-du-propretaire[/url]

Il peut même y avoir une sanction pénale.

"Le juge peut décider de condamner en outre le propriétaire à payer une amende pénale de 6 000 ? maximum (30 000 ? maximum lorsque le propriétaire est une personne morale)."

Par bientotalarue

bonjour,

non je ne reve pas, je cherche a defendre mes droits.
mon bailleur ment en justice pour obtenir mon expulsion.

avant, le congé reprise suffisait en tant que tel mais désormais les bailleurs doivent motiver leur décision de reprise. (suite a la constatation de nombreux abus, l utilisation du congé reprise pour changer de locataire car celui en place ne convient plus aux criteres personnels du bailleur)

... il ne l a pas fait, mon avocat m a repondu " le juge en tirera les conséquences"

j espere que ca signifie que le juge, (sans ces éléments justifiant la motivation de la reprise) pourrait estimer que la reprise n apparait pas réelle et sérieuse.

le but de ma présence ici c est donc de savoir quels seraient mes recours dans cette situation, si le juge validait ce congé sans qu aucune justification du caractère réel et sérieux n ait été faite,

je me trouve réellement dans une sitation abusive.

s il obtient la validation du congé + l execution provisoire et que je fais appel, je risque d etre " virée" avant d avoir obtenu l'arret ?

Par yapasdequoi

Votre avocat a connaissance exacte de votre dossier et de la jurisprudence. Mais le résultat de la procédure ne peut pas être garanti.

Vous ne serez pas expulsée avant la fin de la trêve hivernale, même si le congé est validé.

Ensuite si vous faites appel, il est possible (et même fort probable) que la décision ne soit rendue qu'au delà du 1er avril.

Il est préférable de quitter le logement de votre plein gré que de devoir subir une expulsion. Mais c'est vous qui voyez.

Par bientotalarue

mon bailleur est entrain de berner tout le monde pour changer de locataire. son épouse n a pas besoin de venir vivre ici . ils ont plein de societe et plein de logement, tant bien meme elle aurait besoin d aller vivre ailleurs qu avec son mari elle aurait les moyens de se loger autrement qu en expulsant une famille de 3 enfants (qui paye ses loyers).

si le premier juge met des oeilleres sur cette realité, j irai de toute evidence en cour d appel.

mais j ignore comment ca risque de se passer s ils ont un titre executoire.

pourrais je alors demander au prefet de ne pas accorder le concours de la force publique dans la mesure ou je fais appel ?

Par Henrii

Hello !

Bientoalarue vous avez motivé une action devant la justice, il faut attendre son résultat. Mais effectivement il me semble

difficile de contester a priori sur le fond le motif de ce congé pour reprise s'il est donné dans les formes. Votre avocat pourra vous aider à le faire a posteriori si un membre de la SCI n'en fait pas sa résidence principale*... Mais malheureusement vous aurez subi la situation.

* c'est le "motif" légitime, pour moi la SCI n'a pas à donner un "motif au motif".

A+

Par bientotalarue

bonjour

donc selon vous, le changement dans la loi alur 2014 qui a ajouté que le bailleur doit justifier du caractère reel et serieux de sa decision de reprise, n equivaut a rien?

c est a se demander a quoi sert ce changement de loi.

ils pretendent pour proteger les droits des locataires. mais beaucoup semblent d accord sur le fait que le bailleur n a pas a justifier de quoi que ce soit !

c est pourtant en contradiction avec ce qui ce changement de loi.

qui permet de controler " a priori" le serieux de la reprise, et non pas qu a postérieuri comme c etait le cas avant 2014.

Par yapasdequoi

Si votre avocat (qui est payé pour) n'a pas trouvé la faille, comment pensez vous que le forum pourrait faire mieux sans connaître le dossier ?

Par bientotalarue

copier coller trouvé sur le net assez explicite pour le coup

(avocat berthelot-eiffel/ 2016)

"Depuis la Loi ALUR, le congé doit préciser :

le nom et l'adresse du (ou des) bénéficiaire(s) du droit de reprise

le lien de parenté entre le bailleur et le(s) bénéficiaire(s).

les motifs réels et sérieux de la décision de reprise

Cette dernière obligation a pour objet de permettre un contrôle a priori du motif par le juge, et non plus, comme c'était le cas auparavant, un contrôle exclusivement à postérieuri. La loi Alur est encore récente. L'avenir dira si les juges vont exiger la démonstration de la conformité du logement objet du congé avec les besoins du bénéficiaire de la reprise ou la justification du fait que le bénéficiaire n'a pas d'autres possibilités de logement."

Par yapasdequoi

C'est juste l'avis d'un avocat.

Qui d'ailleurs est très prudent : " l'avenir dira" et apparemment il l'a écrit en 2016.

Il vous reste maintenant à patienter pour la décision du juge ... en attendant vous pouvez toujours rechercher les jurisprudences sur le sujet.

Par bientotalarue

oui enfin je voulais simplement montrer que le sujet dont je parle ne sors pas de ma tete je lis ça un peu partout et je constate que les avis sur ce sujet sont tres partagés. pour vous dire, en ayant contacté l ADIL a plusieurs reprises, les avis divergent chez eux aussi.

pour certains, le bailleur n a rien a justifier pour d autres "sisi le bailleur doit ceci cela, contestez madame" etc

ici le fait que mon bailleur n a rien justifier sur le sérieux de la reprise (dans ses conclusions son avocate a ce sujet s est contenté d ecrire " quenini, son épouse entend reprendre le logement!"

elle "entend" reprendre le logement voila tout ce que je sais du sérieux de la reprise.

si avec ca un juge valide un tel congé je comprends plus rien

Par Rambotte

Bonjour.

Dans votre cas, est-ce que le bailleur vous dit "je reprends le logement, point barre", ou bien il donne quand même un début d'explication ?

je suppose que le juge n'a donc pas d'élément non plus pour "apprécier le caractère réel et sérieux de la reprise" je pensais que le juge réclamerait des justifications auprès du bailleur ?

Ce n'est pas son rôle. Le juge analyse les prétentions des parties, et regarde si elles sont conformes au droit. Il n'est pas là pour "sauver" une partie, ici le bailleur, en lui réclamant des pièces qui permettraient ensuite de vous débouter "vous voyez, sa reprise est sérieuse".

Par ailleurs, le caractère légitime et sérieux de ces explications est à l'appréciation souveraine du juge. Et légitime et sérieux n'est pas synonyme de "je ne peux absolument pas faire autrement".

On espère donc que dans ses conclusions, votre avocat a bien dit que le bailleur n'avait apporté aucun motif à sa reprise, et donc a bien demandé au juge de prononcer la nullité du congé pour reprise. La partie adverse, quant à elle, ayant les conclusions adverses, aura peut-être apporté les précisions utiles justifiant du congé dans ses conclusions.

Par isernon

bonjour,

il faut bien lire l'article 15 de la loi 89-462 qui indique :

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations l

la suite de l'article précise dans le cas d'un congé pour vendre, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

l'ANIL indique sur son site :

Le bailleur peut mettre fin au bail pour habiter le logement en tant que résidence principale ou y loger un proche (modèle de courrier).

Le proche peut être un conjoint, un partenaire de Pacs, un concubin depuis au moins un an, un de leurs ascendants (parents, grands-parents, arrière-grands-parents?) ou descendants (enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants?) ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin. Le bailleur doit mentionner au locataire la nature du lien avec le bénéficiaire de la reprise ainsi que les motifs qui justifient son besoin de reprendre le logement

dans le cadre d'un non renouvellement de bail, l'article 15 utilise l'expression " caractère réel et sérieux de sa décision de reprise " ce qui est moins exigeant que " motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant." .

cela explique, sans doute, la position de l'avocat de bientotalarue, car 2 époux peuvent avoir des résidences séparées.

salutations

Par yapasdequoi

Dans les informations données, rien ne permet d'affirmer si ce congé est valide ou pas.

Par janus2

la suite de l'article précise dans le cas d'un congé pour vendre, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

?????

Par janus2

L'article 15 est très clair il me semble et bien totalarue a parfaitement raison :

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

Depuis la loi ALUR, le bailleur, lorsqu'il donne congé pour reprise doit être un peu plus loquace qu'avant et préciser pour quelle raison il reprend le logement. Par exemple, reprise pour son fils qui entame des études proches de ce logement.

Par yapasdequoi

On peut avoir une opinion, mais ceci n'aura aucun impact sur la décision du juge.
Ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre.

Par bien totalarue

bonjour,

Dans votre cas, est-ce que le bailleur vous dit "je reprends le logement, point barre", ou bien il donne quand même un début d'explication ?

je suis pas sûre de comprendre la question, le bailleur, dans son congé, a noté qu'il comptait reprendre le logement pour y loger son épouse. le fait que ce soit un congé reprise pour habiter est en effet précisé.

mais "une explication" non il n'y a que ça.

j'ai le sentiment d'avoir reçu un congé certes conforme mais conforme à la loi d'avant 2014!

On espère donc que dans ses conclusions, votre avocat a bien dit que le bailleur n'avait apporté aucun motif à sa reprise, et donc a bien demandé au juge de prononcer la nullité du congé pour reprise.

non il n'a pas mentionné cela dans les conclusions mon avocat hélas car il estime lui-même qu'un bailleur n'est pas tenu de donner un "motif" dans le cas d'une reprise, et je suis donc dans l'incompréhension depuis le début, car c'est un bon avocat pourtant.

voici une partie des conclusions de mon avocat

B/ Subsidiairement, sur le fond.

Attendu que Madame untel entend contester la validité du congé qui lui a été délivré considérant qu'en réalité ce congé est une manœuvre de son propriétaire-bailleur pour pouvoir l'évincer du logement qu'elle occupe actuellement le bailleur n'étant pas parvenu à ses fins dans le cadre de la procédure visée précédemment dans les présentes écritures.

Attendu que si la validité d'un congé pour reprise n'est pas subordonnée à un contrôle préalable, il appartient toutefois au Juge, lorsque cela lui est demandé, de rechercher l'existence d'une fraude (Cassation Civile, 3ème, 18 février 2003, N° 01-16.664, Cassation Civile, 3ème, 22 octobre 2003, N° 02-14.702, Cassation Civile, 3ème, 26 octobre 2004, N° 03-15.507).

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, précise que, « En cas de contestation, le Juge peut même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes ».

La survenance du congé délivré doit donc en l'espèce être examinée dans le contexte qui l'entoure.

Pour justifier du contentieux précédent qui l'a opposée à son propriétaire-bailleur, Madame untel moi verse à son dossier au nombre de ses pièces la copie des conclusions récapitulatives n° 3 qu'elle avait fait signifier en décembre 2019 devant la Cour d'Appel de Douai (pièce n° 4).

Attendu qu'il n'est pas justifié dans le cadre de la présente procédure que la bénéficiaire du congé pour reprise soit effectivement domiciliée (à telle adresse) et que de surcroît il soit nécessaire de rendre libres les lieux actuellement occupés par Madame untel moi pour s'y installer.

Madame (nom du repreneur) désignée en qualité de bénéficiaire de la reprise est elle-même associée de la SCI (untel).

Elle est de même associée de la Société untel1, elle est encore gérante de la Société Civile Immobilière untel2.

Qu'au regard des explications qui précèdent, il semblerait qu'une autre solution de relogement puisse être trouvée concernant la bénéficiaire de la reprise telle que visée dans le congé contesté autre que celle consistant à évincer Madame untel(moi) et ses trois enfants du logement qu'elle occupe depuis le 28 février 2014.

5

Attendu que le congé a manifestement été délivré dans une optique toute autre qu'une reprise pour habiter et que ce congé a ainsi été délivré en fraude des droits de la locataire en place.

Un tel congé ne pourra qu'être annulé par le Tribunal.

Par janus2

On peut avoir une opinion,

Ce n'est pas une opinion mais le texte même de l'article 15 tel qu'il a été modifié par la loi ALUR :

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

Par janus2

voici une partie des conclusions de mon avocat

Votre avocat veut simplement faire établir que le bailleur tente, par un congé frauduleux, de vous faire partir du logement puisqu'il n'y est pas parvenu par d'autres man?uvres auparavant.
Pour cela, il n'a pas besoin de préciser le manque d'élément du congé lui-même.

Par bientotalarue

il y a eu les conclusions de mon avocat puis les conclusions du bailleur en reponse puis l audience.

mon avocat me disait par mail:

Concernant vos observations sur le caractère réel et sérieux du congé qui vous a été délivré, je vous ai déjà indiqué que je serai probablement amené à conclure de nouveau au soutien de vos intérêts de telle sorte que ces observations seront faites en temps utile et surtout dès que j'aurai obtenu la réponse aux conclusions que j'ai rédigées au soutien de vos intérêts.

sauf qu il n a pas "conclu de nouveau" suite à la réception des conclusions du bailleur ... mon avocat a laisser se derouler l audience.

donc depuis le tout début j évoque ce sujet auprès de mon avocat mais il n en a pas tenu compte.

a moins d'avoir mal compris les conclusions qu il a établi aux soutiens de mes intérêts, il n'a pas évoqué le fait que le bailleur n'a pas mentionner le motif (la motivation/justification de la reprise)

avant que ca passe a l audience j ai donc relancé mon avocat a ce sujet, en lui demandant a quel moment le bailleur allait etre tenu de justifier du sérieux de cette reprise?! ne l ayant pas fait ni dans le congé ni en réponse a ma demande par mail ni dans ses conclusions,

je lui ai demandé si une réponse aux conclusions du bailleur était nécessaire pour évoquer ce sujet notamment, d autant + que c est mon avocat lui meme qui m avait auparavant dit qu il serait amené a conclure de nouveau et que ces observations (la justification du caractère réel et sérieux) seraient faites "en temps utile"

mais bizarrement il m a répondu

Votre dossier est maintenant en état et pourra donc être plaidé à l'audience de demain. Contrairement à ce que vous m'indiquez, il n'existe aucune obligation pour le propriétaire bailleur de justifier des éléments sérieux et légitimes l'ayant conduit à délivrer congé à son locataire, s'il ne le fait pas le Juge en tirera toutes conséquences. Le moyen a été soulevé devant le Juge par voie de conclusions et c'est au Tribunal qu'il appartient maintenant de se prononcer.

a ce jour l audience a eu lieu , le bailleur n a rien justifier sur le sérieux de la reprise, et mon avocat n a pas mentionner cela dans mes conclusions.

je me dis que peut être mon avocat estime t'il que c est dans mon intérêt que le bailleur n ait justement pas fourni de "justification" sur le sérieux de cette reprise, histoire que le juge n'ait pas d'élément sérieux sous la main et puisse donc invalider ce congé au motif qu'il ne lui paraît pas réel et sérieux.

Par yapasdequoi

On comprend que la situation n'est pas si simple puisqu'une autre procédure a précédé (et avec appel).

L'historique peut aussi influencer la décision du juge, surtout en ce qui concerne l'intention frauduleuse du bailleur. De même que les conclusions de la partie adverse.

Par Isadore

Bonjour,

Votre avocat connaît votre dossier, il y a quand même plus de chances qu'il ait raison que les avis généralistes que vous lisez de ci ou de là.

Il y a une jurisprudence très récente (octobre 2023) de la Cour de cassation sur ce point :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048211097]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048211097[/url]

[url=https://www.efl.fr/actualite/usage-justification-conge-reprise_f0319aa07-0a00-4935-a19f-84e77fd7a95d]https://www.efl.fr/actualite/usage-justification-conge-reprise_f0319aa07-0a00-4935-a19f-84e77fd7a95d[/url]

Pour faire simple, même si le bailleur n'a pas justifié "du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise" en donnant congé, celui-ci n'est pas nul. Ce manque de "justification" a priori n'est pas un vice de forme entraînant la nullité du congé.

En d'autres termes, d'après cette jurisprudence, le locataire ne peut pas faire annuler le congé pour le simple motif que le bailleur ne s'est pas justifié. Vous ne pouvez pas compter uniquement là-dessus pour obtenir gain de cause. Il est rare qu'un juge tranche contre une jurisprudence récente de la Cour de cassation.

Après s'il y a des éléments qui tendent à prouver que le motif est bidon, c'est une autre paire de manches.

Par Rambotte

On peut trouver dommageable que votre avocat se soit engagé dans la voie (plus difficile) de la fraude, alors qu'il pouvait utiliser la simple non conformité factuelle du congé pour reprise, par absence de la mention du motif réel et sérieux (et éventuellement expliquer subsidiairement que la reprise n'est qu'un prétexte pour vous faire partir).

Et pour sa dernière réponse en citation, que pense-t-il de la dernière phrase du premier alinéa de l'article 15 ?

Ou alors c'est une affaire tellement ancienne qu'elle doit se juger selon l'article 15 dans sa version de l'époque ?

Par janus2

Pour faire simple, même si le bailleur n'a pas justifié "du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise" en donnant congé, celui-ci n'est pas nul.

C'est tout à fait exact et c'est dans le texte de l'article 15.

Il est bien noté d'un côté "A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer..." et après, d'un autre côté : "Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise".

Le second point n'est donc pas "A peine de nullité".

Il n'empêche que l'article en question impose bien au bailleur de se justifier dès le congé.

Alors, que faut-il comprendre ? Encore un texte qui impose quelque chose mais sans sanction pour celui qui y contrevient ? A noter que ce n'est pas le seul...

Par bientotalarue

isadore,
Pour faire simple, même si le bailleur n'a pas justifié "du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise" en donnant congé, celui-ci n'est pas nul. Ce manque de "justification" a priori n'est pas un vice de forme entraînant la nullité du congé.

certes il a été jugé dernièrement que la justification du caractère réel et sérieux d'un congé reprise n'est pas édicté à peine de nullité.

j'en comprends que ce n'est donc pas une condition de forme, qui pourrait faire annuler un congé.

mais comme le rappelle Janus2 "Il n'empêche que l'article en question impose bien au bailleur de se justifier dès le congé."

c'est très confus tout ça.

pour ma part, depuis le début je compte sur la possibilité qu'à désormais le juge (depuis 2014) de contrôler "a priori" la réalité du motif.

mais dans la mesure où mon bailleur n'a fourni aucun motif.
et qu'apparemment la loi ne lui impose pas de le faire, dès lors je comprends pas comment le juge pourrait exercer ce contrôle "a priori"

peut-être et je l'espère, pourrait-il justement invalider le congé au motif qu'aucun élément sérieux n'a été apporté.

Par bientotalarue

rambotte,
Et pour sa dernière réponse en citation, que pense-t-il de la dernière phrase du premier alinéa de l'article 15 ?

je suis moi-même très étonnée qu'il me dise que le bailleur n'est pas tenu de justifier d'un motif sérieux alors que l'article 15 annonce le contraire.
je sais pas du tout pourquoi il me dit ça.

Où alors c'est une affaire tellement ancienne qu'elle doit se juger selon l'article 15 dans sa version de l'époque ?

non c'est bien une affaire qui doit se juger selon l'article 15 actuellement en vigueur.

Par yapasdequoi

mais dans la mesure où mon bailleur n'a fourni aucun motif.
Avez-vous eu connaissance des conclusions de la partie adverse ?

Et pouvez-vous nous dire quelque chose au sujet de la précédente procédure ? Serait-elle utile pour démontrer une intention frauduleuse du bailleur ? Parce que ce serait certainement plus solide que juste un vice de forme sur le congé

...

Par Isadore

j'en comprends que ce n'est donc pas une condition de forme, qui pourrait faire annulé un congé.
De ce que la Cour de cassation semble penser, c'est que même si la loi impose au bailleur de justifier le sérieux de son désir de reprise, un manquement sur ce point ne suffit pas à annuler le congé.

Toutes proportions gardées, c'est comme si un locataire a un retard ponctuel de loyer : cela ne suffit pas à annuler le bail.

Une erreur de forme ou un manquement à une obligation légale ne rend pas forcément nul l'acte ou le contrat.

Par bientotalarue

j'ai en effet reçu par mon avocat, les conclusions de mon bailleur en réponse aux miennes.

j'ai regardé les pièces jointes, il n'y avait rien qui justifiait quoi que ce soit concernant le motif sérieux de la reprise.

il a mis des pièces concernant sa légitimité à agir en justice (les statuts de la sci, propriété de la maison, kbis...)

dans ses textes,

la seule chose qu'ils ont répondu concernant le sérieux de la reprise c'est " madame (moi) entend contester la validité du congé, considérant qu'il s'agit d'une manœuvre pour la déloger, concluant ainsi à une fraude de ses droits"

" quenini, le congé n'est pas fictif, madame (l'épouse du bailleur) entend habiter le logement"

" cette supputation d'une vindicte personnelle est erratique et sans fondement..."

c'est tout ce qu'ils notent à ce sujet. à aucun moment ils fournissent une justification quelconque du sérieux de la reprise alors que c'est à eux, en cas de contestation, de prouver du sérieux de la reprise.

L'ancienne procédure, a été lancée de mauvaise foi par mon bailleur, il faut connaître les détails pour comprendre où se situe cette mauvaise foi, mais les gros points sont que j'avais une dette, suite à une coupure TOTALE de ressources. au bout de 2 mois ma situation s'est débloquée et j'ai fait de gros efforts pour rembourser ma dette, qui était donc de 1000€. en payant l'équivalent de 2 parts à charge au lieu d'une. donc je payais les loyers courants + des versements supplémentaires, en 4 mois j'ai remboursé environ 900€ et c'est énorme car j'avais pas de gros revenus. il ne me restait plus que 100€ à régler. et mes efforts pour rembourser la dette n'ont clairement pas été pris en compte il m'a envoyé un huissier (commandement de payer 1280€!) alors qu'il me restait que 100€ approximativement !

j'ai envoyé des mails disant que le montant était erroné, et demandant de rectifier. ils ne m'ont pas répondu! bizarrement ils m'ont répondu pile 2 mois après! (c'est plus tard que j'ai compris que la rectification a été faite volontairement après le délai de 2 mois qui m'était accordé pour rembourser et éviter la procédure (c'est quelque chose que j'ignorais et je suis tombée en plein dedans) donc ça m'a propulsé dans la procédure d'expulsion alors que j'y comprenais rien je savais que j'avais fait des efforts nécessaires au remboursement de la dette, les autres loyers courants étaient payés, je comprenais rien à ce qui m'arrivait. et tout s'est enchaîné, comme dans un propulseur alors que je méritais pas ça j'étais pas de mauvaise foi. avant qu'il y ait l'audience de première instance, j'avais eu un très mauvais conseil d'une personne de l'ADIL qui m'avait alors dit tenez vous bien " qu'il valait peut-être mieux ne pas régler tout de suite les 100€ restants car étant déjà en procédure d'expulsion, je risquais de ne pas me voir accorder de délais de paiement si aucune dette n'existe! et que des lors, le juge n'aurait pas d'autres choix que de prononcer l'expulsion!!!" et j'ai suivi ce conseil en me disant qu'ainsi le juge m'accorderait des délais de paiement pour les 100€ restants !

et bien non, le juge ne m'a pas accordé de délais de paiement et il a prononcé l'expulsion.
c'était l'incompréhension totale.

j'ai fait appel de la décision et c'est là que j'ai réellement pu me défendre (car en instance j'avais fait l'erreur de choisir une avocate spécialisée dans le droit civil au lieu des baux d'habitation!) et à part demander des délais de paiement mes conclusions étaient sacrément vides d'arguments.

donc en appel j'ai pu décortiquer chaque point sur lesquels mon bailleur m'attaquait et j'y ai répondu, avec des preuves de captures de mail etc qui montraient le contraire de ce que la sci affirmait etc ..

j'ai pu démontrer leur mauvaise foi, sur les montants, les dates etc ils ont essayé de m'imputer certaines choses comme un accident de la route ayant endommagé la clôture du jardin j'avais averti le gestionnaire immobilier par mail, heureusement, j'ai pu démontrer que ce dégât était un accident de la route par un tiers et que j'avais averti la sci par mail. ça les a discrédités directement.

plein d'autres choses dans le même genre.

pendant cette procédure il se faisait un malin plaisir à m'amener des huissiers pour faire des constats!

j ai eu droits a deux constats d huissier.

dans un des deux l huissier mentait clairement pour avantager le bailleur mais ca difficile de le prouver. mais juste pour dire a quel point il allait loin.

j ai fait mon propre constat d huissier qui venait contredire les propos du precedent ...

enfin bref mauvaise foi de sa part que j ai pu mettre en evidence en cours d appel et j ai sauver mon bail.

suite a une telle procédure je savais que la prochaine étape serait le congé reprise je l attendais et ça n a pas manqué le facteur a sonné 8 mois avant la fin du bail suivant ...

mais le soucis c est que je doute que le juge actuellement va rentrer dans ces details pour aller constater cette mauvaise foi que les juges de la cour d appel avait eu l occasion d apercevoir...