



Congé reprise validé par le juge sans justification du bailleur

Par unequestionjuridique1

bonjour,
je viens de recevoir le jugement pour la validation en congé reprise lancée par mon bailleur.
il m'avait envoyé un congé reprise, que j'avais contesté, je me suis maintenue dans les lieux ayant de bonnes raisons de penser que le congé n'est pas réel, et mon bailleur n'avait de plus pas "justifier le caractère réel et sérieux" me permettant pas de connaître la motivation de son congé au profit de son fils travaillant loin du domicile que j'occupe.

le juge a validé le congé reprise sans même chercher à vérifier le sérieux de la reprise, alors même que je contestais le sérieux de ce congé, mon bailleur n'a rien indiqué, pourquoi son fils reprend le logement.. il n'a rien indiqué, rien justifié en justice.

le juge n'est-il pas censé vérifier le sérieux de la reprise en cas de contestation du locataire?
ça n'a pas été fait,

que puis-je faire

merci d'avance cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour tout jugement il est possible de faire appel.
Consultez un avocat.

Par unequestionjuridique1

bonjour
oui mais sur quelle base je peux m'appuyer dans ce cas de figure
mon avocate n'est pas communicative.

Par Isadore

Bonjour,

La Cour de cassation considère que l'absence de justification du caractère sérieux de la volonté de reprendre le logement par le bailleur n'est pas un motif de nullité du congé :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048211097]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048211097[/url]

Ce jugement suit donc la jurisprudence récente de la Cour de cassation : sauf si le locataire démontre que le motif du congé est bidon, le congé pour reprise est valide. La loi dit que le juge peut vérifier la validité du motif allégué mais ne lui en fait pas une obligation :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

Aviez-vous apporté des éléments permettant de mettre en doute la bonne foi du bailleur ? Car sinon le doute profite au défendeur.

Par kang74

Bonjour

Comme cela vous a été déjà répondu, sauf preuve du contraire que vous devez apporter (ce n'est donc ni votre avocat, ni le juge qui vont chercher et apporter la preuve), c'est vous qui amenez la preuve ...(ou pas), le congé est présumé avoir une raison légitime (sa femme veut habiter le logement).
C'est toujours au demandeur d'argumenter sa demande.

Par de là un appel est une perte de temps et d'argent prévisible (ce n'est pas parce que vous bénéficiez de l'AJ que vous ne pouvez pas être condamné à payer l'article 700), le seul recours c'est si vous avez la preuve, qu'après avoir quitté les lieux, sa femme n'a pas repris le logement .

NB : un appel ne changera rien au fait que vous devez quitter les lieux à la fin du congé, et qu'une expulsion est légitime en cas de maintien dans les lieux .

Par unequestionjuridique1

des éléments (arguments) permettant de mettre en doute la bonne foi du bailleur oui mais des preuves non. difficile d en avoir .

ce qui m étonne c est que le juge semble avoir validé le congé uniquement sur le fait que la forme du congé soit valable sans chercher a analyser le fond .

alors que je contestais avec des arguments , une vérification du sérieux du congé s imposait mais ça n a pas été le cas.

Par unequestionjuridique1

kang74
C'est toujours au demandeur d'argumenter sa demande.

c est mon bailleur qui a demarrer la procédure.
c est en théorie à lui de justifier du sérieux de la reprise en cas de contestation du locataire.

Par yapasdequoi

C'est le fils du bailleur ou sa femme qui est indiqué sur le congé ?

Le congé donné par le bailleur :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

extrait de l'article 15 de la loi n°89-462
"A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. 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 kang74

Mais personne ne vérifie le sérieux de la demande!!

C'est vous qui apportez des éléments probants , ou pas : pas d'éléments probants remettant le congé = il est valide .

NB : la loi ne dit pas que si le propriétaire gère plusieurs logement, il ne peut pas donner un congé de reprise pour un logement en particulier ! et c'est uniquement sur cela que reposent vos éléments ! Donc sur rien ...

Ce pourquoi votre avocat n'a pas repris ce point : vous n'avez pas amené la preuve que sa femme ne reprendra pas le logement ...

Ce pourquoi ce n'est qu'après votre sortie des lieux que vous pourrez saisir la justice .

Par unequestionjuridique1

c est ce que m avait dit l adil.

[barre]

si je conteste [/barre]en justice, avant que le bailleur ait demandé la validation du congé, ce serait à moi d apporter la preuve

mais si c est lui qui débute la procédure et que je conteste une fois cette procédure débutée, ce serait à lui de justifier du sérieux de la reprise.

ce que m avait dit l adil.

et mon avocate n'avait pas voulu lancer la contestation en premier sùrement pour cette raison

Par yapasdequoi

C'est le même sujet que ici ?

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/conge-reprise-caractere-reel-et-serieux-non-justifie-t44190.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/conge-reprise-caractere-reel-et-serieux-non-justifie-t44190.html[/url]

On ne va pas tout répéter ...

Par kang74

Yapadequoi, je pense que le juge a été à même de vérifier si le formalisme du congé a été respecté ...

Par kang74

Comme cela vous a été dit , et répété, soit vous avez la preuve que sa femme ne reprendra pas ce logement, soit le caractère sérieux de la reprise du logement est avéré ...

Après si vous voulez perdre du temps et de l'argent pour vous lancer dans un appel perdu d'avance, vous pouvez .

M'enfin je serai vous, je mettrai plutôt mon temps et mon argent à trouver un autre logement ...

Par unequestionjuridique1

donc il y a des juges qui vérifient la réalité du motif et d autres qui ne le font pas.

pas de chance je tombe sur un qui ne le fait pas. j ai plus qu a plier bagage. c est un peu ça?

...

Par unequestionjuridique1

...J entends par là qu il n a pas vérifié si la reprise était sérieuse, ce pouvoir qui lui a été conféré dans l article 15 que vous connaissez.

Par kang74

Aucun juge ne fait une enquête pour vérifier quoi que ce soit .

Par contre, dans certaines affaires les juges peuvent constater les preuves que le justiciable amène .

Ce n'est donc pas une histoire de chance.

Vous n'amenez aucune preuve contraire donc le congé est valide .

Par unequestionjuridique1

je comprends votre réponse qui est valable pour la plupart des procédures.

mais ici dans le cas de congé reprise, bien souvent les locataires n ont pas de preuve pourtant il existe beaucoup d abus qui sont reconnus puisqu il y a eu ce changement de loi pour cette raison. trop d abus.

dès lors dans ce cas de procédure précis, les juges ont obtenu le pouvoir de vérifier la réalité du motif, chose que nous locataire nous ne pouvons pas faire.

Par yapasdequoi

Comme on vous l'a dit sur l'autre discussion,

Même après votre départ, s'il s'avère que le repreneur annoncé (sa femme ? ou son fils ? vous n'avez pas clairement précisé) n'habite pas le logement au bout d'un délai "raisonnable" et si finalement reloué ou vendu, vous aurez une possibilité de faire condamner votre ex-bailleur à des dommages et intérêts ou même à des sanctions pénales...

Mais ce n'est pas non plus gagné d'avance ...

Par unequestionjuridique1

...sur la base de ce qui lui ai apporté au juge biensur. j ignore si il est en mesure de fouiller plus loin que ce qui lui ai présenté.

en tout cas ici le bailleur n ayant rien présenté rien justifié.

je pense que le juge aurait été en mesure d invalider le congé comme on l a vu dans d autres jugements au motif que la reprise ne lui semble pas réelle et sérieuse.

Par yapasdequoi

Dans ce cas, il faut faire appel.

Qu'en dit votre avocat ?

Par unequestionjuridique1

un appel de la décision reste possible? au motif que le sérieux de la reprise n a pas été recherché dans cette premiere décision

Par Nihilscio

Bonjour,

donc il y a des juges qui vérifient la réalité du motif et d autres qui ne le font pas.

Non.

Il y a trois motifs de congé :

- le congé pour reprise,
- le congé pour vente,
- le congé pour motif légitime et sérieux.

Vous avez reçu un motif pour reprise. Le logement appartient à une SCI familiale. La SCI est en droit de vous délivrer un congé pour reprise au profit d'un des associés. Elle n'a pas à justifier du caractère sérieux du besoin d'habiter de l'associé bénéficiant de la reprise. Votre avocat a raison, vous avez été débouté et c'était prévisible.

Le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise (article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989). Cela signifie seulement que le bénéficiaire de la reprise doit avoir réellement l'intention de venir habiter le logement. Comment voulez-vous prouver que le bénéficiaire n'a pas réellement l'intention de venir habiter le logement avant que vous l'ayez quitté ? C'est quasiment impossible. En pratique vous n'avez la possibilité d'agir qu'a posteriori si vous constatez que le bénéficiaire de la reprise n'est pas venu s'installer dans le logement.

un appel de la décision reste possible? au motif que le sérieux de la reprise n a pas été recherché dans cette premiere

décision

Vous avez le droit d'interjeter appel mais ce n'est pas au juge de rechercher si le motif de reprise est sérieux. C'est à vous.

Par yapasdequoi

Tout à fait.

Si vous n'avez rien de plus à argumenter, l'appel ne servira à rien.

Par unequestionjuridique1

donc cette loi avec le controle " a priori" du motif ne sert strictement a rien si je comprends bien

Par kang74

Elle sert à vous donner la possibilité de contester le caractère sérieux de la reprise si vous avez des preuves : exemple, vous trouvez l'annonce du bien à la location .

En justice il ne faut pas dire, il faut prouver ...

Par unequestionjuridique1

pourtant il n est jamais question de "preuve" dans les autres jugements mais plutot d 'appréciation" du sérieux de la reprise par le juge.

en fonction des élèment il apprécie le sérieux de la reprise. on parle pas de preuve!

Par kang74

Euh ...

Cela fait plus de deux pages sur cette discussion qu'on vous explique les choses ... Vous ne voulez pas comprendre .

Vous pensiez que les décisions de justice étaient pris sur quelle base ? La météo? L'astrologie ?

Les décisions de justice sont TOUJOURS motivées par des pièces JUSTIFICATIVES(= preuve des dires) : " Par ces motifs" blablabla .

Vos éléments n'étaient pas suffisants pour penser que la femme ne reprendra pas le logement : point .

Je vous ai donné un exemple d'élément probant mettant en application ce fameux changement de cadre légal...

..

Par Nihilscio

Le motif est l'intention d'habiter. Ce n'est pas le besoin de venir habiter. Si, par exemple, vous apprenez que le bénéficiaire de la reprise vient d'accepter une mutation à 500 km du lieu de l'immeuble, vous avez une chance de faire admettre que le motif allégué est frauduleux. Sinon, le contrôle ne peut se faire qu'a posteriori.

Par unequestionjuridique1

au sujet de la charge la preuve ...

<https://postimg.cc/hJtw5VXY>

Par Nihilscio

La preuve de quoi ?

Par unequestionjuridique1

suite concernant ce jugement (cour d appel)
alors meme que le bailleur a tenter de se justifier!
moi il n a rien justifier du tout...

ici le congé a été déclaré nul car le bailleur n a pas apporté la preuve du caractère réel et sérieux

[img][url=https://postimg.cc/WFvDvmZ2][img]https://i.postimg.cc/NMyR1pfr/conge45suite.png[/url]/img]

Par unequestionjuridique1

je me permets de poster une autre et dernière décision de cour d appel qui a invalider la encore un congé reprise au motif que le bailleur ne justifie pas du caractère réel et sérieux.

dans ces cas de figure on observe que les bailleurs ont tenté de justifier du sérieux de la reprise mais que les juges n ont pas estimé que c était sérieux.

que penser dès lors de mon cas où le bailleur n a tout simplement PAS tenté de justifier quoi que ce soit!

en image:

[img][url=https://postimg.cc/k696xNf2][img]https://i.postimg.cc/C1nGpm8s/conge-non-valable-manque-preuve-legitimit-reprise.jpg[/url]/img]

Par yapasdequoi

Et quand bien même ces jurisprudences (illisibles) avaient une chance de nous convaincre que votre jugement est inéquitable ? ça vous servira à quoi ?

Il n'y a qu'en faisant appel et AVEC des arguments supplémentaires que vous avez une chance de conserver votre logement.

Vous devriez plutôt utiliser votre énergie à chercher un autre logement ...

Par unequestionjuridique1

dans ces images, les termes employés dans ces arrêts proviennent de juges de cour d appel, dans le tout premier c est clairement mentionné que la preuve incombe au bailleur de justifier du caractère réel et sérieux.

juste avant on me disait que c était a moi, locataire, de prouver le non sérieux du congé...

et puis ces congés en question ont été invalidé car congés jugés pas réel et sérieux alors même que ces bailleurs ont tenté de justifier du sérieux de la reprise.

donc non, le simple fait de dire untel reprend le logement n est plus considéré (ou plus suffisant) de nos jours comme étant un motif réel et sérieux comme certains le prétendent encore.

la preuve par ces arrêts de cour d appel.

Par Pierrejacques11

Bonjour,

Le bailleur est présumé de bonne foi.

Il délivre un congé en bonne et due forme, mais il omet de justifier du caractère réel et sérieux du congé. La Cour de cassation considère que ce n'est pas un cas de nullité du congé en soi.

Ceci étant, sur demande du locataire, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux du congé, que ce soit avant ou après le départ du locataire en question.

C'est donc bien au bailleur, dans tous les cas, de justifier du caractère réel et sérieux du congé, et pas au locataire.

Le locataire ne peut que faire part de ses doutes et demander au juge de trancher. Le Juge ne fait pas d'enquête au sens propre mais le défendeur est bien obligé de se justifier.

Avant l'expiration du préavis et le départ du locataire, il sera difficile au locataire de remettre en cause l'intention du bailleur, sauf si le motif tel qu'exprimé par le bailleur dans la correspondance avec le locataire semble irréal.

Par exemple, « mon fils va travailler à Rennes, je lui laisse l'appartement de Paris » (et encore).

Par contre, après le départ du locataire, en cas de contestation par le locataire, ce sera au bailleur, par des justificatifs matériels et non plus par des déclarations d'intention qu'il conviendra de convaincre le Juge (factures etc). Ce qui sera

donc beaucoup plus facile et moins susceptible de remise en cause (mais pas impossible non plus).

Par unequestionjuridique1

Pierrejacques11

Le Juge ne fait pas d'enquête au sens propre mais le défendeur est bien obligé de se justifier.

c est ce qui me semblait. mais étrangement, dans ma procédure, le bailleur n a pas cherché a se justifier.

Par yapasdequoi

Attention : le délai d'appel est très court, il va falloir vous décider plutôt que ressasser...

Par unequestionjuridique1

je suppose qu il sera encore possible pour le bailleur de "se justifier" en cour d appel ? malgré qu il ne l'a pas fait en premiere instance?