



## Demande de résiliation du bail (en cours) par le propriétaire

-----  
Par Rapsody

Bonjour,

Je suis titulaire d'un bail de location vide. Mon appartement se situe dans un immeuble en monopropriété.

Le propriétaire n'ayant jamais entretenu ses biens, il ne peut plus les louer (passoire énergétique).

Il veut entreprendre de grands travaux de réhabilitation complète (refaire les dalles, le toit etc..) et pour ce faire me demande de quitter les lieux avant fin d'année.

Mon bail s'est reconduit par tacite reconduction en 2022, il court donc jusqu'en 2025.

Le propriétaire me propose de me reloger (avec nouveau bail aux mêmes conditions tarifaires) dans un autre de ses biens si je déménage avant fin d'année.

La localisation et le bien en question ne me convient pas (loin de la crèche, de mon travail, etc..).

Puis-je refuser de partir ? Ou puis-je demander plutôt une compensation financière ? Et si oui, quelle demande peut-être raisonnable ?

Je vous remercie pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les nouvelles dispositions légales relatives aux passoires énergétiques ne s'appliquent que pour des relocations.

Il n'y a pas d'impact sur les baux en cours.

Contrairement à votre titre, le propriétaire ne propose pas une résiliation mais un relogement avec continuité du bail actuel. Vous êtes libre de refuser.

Dans ce cas, le bailleur devra respecter votre décision et attendre la fin du bail pour vous donner congé.

Lire ceci :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699  
[url]

Si les travaux rendent le logement inhabitable, vous pouvez demander au juge de résilier le bail sans préavis. Mais vous devrez vous reloger.

-----  
Par Rapsody

Bonjour Yapadequoi,

Merci pour votre réponse.

Le propriétaire demande à ce que j'envoie un congé ET que nous concluons un nouveau bail pour l'autre logement. C'est pour cela que je parle de résiliation de bail.

Qu'en est-il de la résiliation de bail sans préavis ?

Et concernant une demande d'indemnité pour départ anticipé, cela se fait-il ?

Merci à vous

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne faut surtout pas que vous donniez votre congé. Il n'a pas le droit de résilier le bail. Comme il n'a pas le droit de vous faire partir, il vous propose de prendre l'initiative de partir. Une fois que vous aurez donné votre congé, vous n'aurez plus aucun droit et ne comptez pas sur un relogement.

-----  
Par Rapsody

Merci Nihilscio pour votre réponse

Je ne compte pas envoyer de lettre de congés rassurez-vous.

Un déménagement maintenant est très préjudiciable pour moi (enfant en bas age, mon compagnon a une entreprise individuelle domicilié ici etc.).

Donc je me dis que si le propriétaire veut absolument effectuer ces travaux, il doit me proposer une indemnisation pour départ anticipé. Sinon il attendra.

Mais je ne sais pas si ce type de transaction est légale.

Aussi, concernant la résiliation judiciaire du bail, il y a-t-il une indemnité versée au locataire ?

Merci à vous

-----  
Par yapasdequoi

N'envoyez pas votre congé, sauf indemnité TRES motivante. C'est parfaitement possible, toutefois il faut savoir négocier et rédiger correctement le protocole transactionnel.

La résiliation par le juge est possible si les travaux sont impératifs. Et l'indemnisation n'est pas forcément accordée.

Pour le moment vous n'avez pas vraiment de contrainte et pouvez rester occuper le logement et refuser les travaux. Toutefois il n'est pas exclus que dans un avenir proche les travaux d'amélioration énergétique soient imposés par la loi. Dans ce cas vous n'aurez plus de choix.

-----  
Par Rapsody

Merci pour vos conseils !

-----  
Par Rapsody

Bonjour à vous tous,

Mon propriétaire m'a fait recontacter ce matin par un « ami » qui l'aide dans la gestion de ses biens.

Il m'a réexposé la situation en me faisant comprendre qu'il n'y aurait aucun choix que de partir avant la fin de l'année et que je devrais me dépêcher d'accepter l'offre proposée car celle-ci est avantageuse pour moi. En effet le logement proposé fait 10m2 de plus que le mien.

Cette offre ne m'intéresse absolument pas. Déménager d'ici 3 mois impliquerait trop de contrainte (éloignement de mon travail, éloignement de la crèche, fatigue du déménagement, déménagement de l'entreprise de mon compagnon, recherche d'un nouveau local de stockage, changement de carte scolaire).

Je trouve honteux qu'on me le présente comme un non choix, et comme une fleur faite par le propriétaire alors que pour lui c'est tout bénéfique (il continue à percevoir les loyers d'un logement vacant).

D'autant plus que nous avons réalisé des travaux à l'arrivée dans l'appartement moyennement gratuité de loyer (mis par écrit) et que nous n'avons aucune envie de recommencer la même histoire.

De plus l'immeuble comporte 20 appartements occupés dont des baux qui viennent de se reconduire comme le mieux ainsi que deux baux commerciaux.

Je pense donc que le propriétaire me prend pour une idiote.

-----  
Par yapasdequoi

N'écoutez pas les "amis" et consultez l'ADIL.

-----  
Par janus2

Si les travaux rendent le logement inhabitable, vous pouvez demander au juge de résilier le bail sans préavis. Mais vous devrez vous reloger.

Bonjour,

Pour en arriver là, il faudrait que les travaux soient urgents et ne puissent être différés à la fin du bail. Or, je ne vois pas bien comment le bailleur pourrait faire valoir des travaux d'amélioration énergétique comme urgent et ne pouvant attendre !

La seule possibilité légale du bailleur est donc de donner congé à son locataire pour motif légitime et sérieux, mais il devra attendre l'échéance du bail.

Il semble d'ailleurs qu'il le sache très bien puisqu'il demande au locataire de donner congé...