Non renouvellement de bail et référé (clause résolutoire)

Par Soccanice

Bonjour,

Suite à un litige (nuisances olfactives persistances depuis 5 mois maintenant), j'ai envoyé un congé fin juillet de non renouvellement du bail meublé de ma locataire dont l'échéance est le 31 janvier prochain.

La copro va voter à l'AG cette semaine la possibilité de m'attaquer en justice pour me forcer à résilier le bail avec dommages et intérêts.

Par conséquent, je m'interroge pour me couvrir sur le fait de lancer une procédure en référé pour faire jouer la clause résolutoire présente sur le contrat de bail.
Cette procédure nécessite -pouvez vous me le confirmer - au préalable de faire constater par un juge les nuisances (s'agit il d'une audience supplémentaire à celle du référé ou d'un simple courrier d'avocat accompagné des éléments de preuve tangibles ?).
En connaissez vous les délais pour obtenir la reconnaissance du litige, faire jouer la clause et avoir la résiliation effective du bail ?

Autre question importante : sachant que le bail aura son échéance dans 4 mois, passer en référé maintenant présente t'il un intérêt (sinon de me protéger vis à vis de la copro) ?

Et surtout le fait de faire un référé en parallèle du non renouvellement de bail ne risque t'il pas de rendre caduque justement ce non renouvellement si à la date du 31 janvier prochain (échéance du bail), la résiliation par le juge des contentieux n'est pas prononcé ?

Merci pour vos avis éclairés.
Je suis un peu perdu et en stress :(

Thierry

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous devez envoyer rapidement un congé au locataire pour "motif légitime et sérieux", qu'il doit recevoir avant fin octobre.
Par HUISSIER de préférence (pour un courrier RAR le délai est un peu juste s'il ne va pas le chercher).
Ceci vous libère du recours de la copropriété pour inaction.

Vous devez aussi procéder à un constat d'huissier (ou commissaire de justice) pour avoir une preuve irréfutable des nuisances. (Ce n'est pas un juge qui constate)

Lire cette page :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299[/url]

Par Soccanice

Ok donc "la decision de justice qui constate le trouble" c'est le constant du commissaire de justice ?

Ok donc je vais faire en sorte de faire ce constat qui me manque.
Je dispose d'autres éléments (mise en demeure des services d'hygiène de la Ville, du syndic, de moi-même).

Pour le non-renouivellement c'est déja fait depuis le 5 aout mais par LRAR.
Je pensais effectivement pour éviter un problème de forme, passer par un huissier d'ici fin octobre.

Probablement le même qui constatera les nuisances.

Merci.

Par yapasdequoi

non : la décision de justice s'appuie sur le constat. Il est donc indispensable de faire ce constat avant de saisir le juge.

Et le congé est à adresser dès que possible.

Par Soccanice

Bonjour,

je reviens vers vous suite à l'AG qui s'est tenu la semaine dernière.

Entre temps j'ai mandaté un huissier pour envoyer le congé de non renouvellement du bail pour motif sérieux et légitime en y annexant les différentes mises en demeure du syndic, de moi-même et de l'Hygiène de la Ville de Nice qui montre que ces nuisances olfactives ont persisté durant plusieurs mois.

Pour le constat d'huissier, j'en avais mandaté un hier mais j'ai du annuler parce que les odeurs n'étaient pas suffisantes selon moi et la gardienne pour être certain du résultat du constat. Partie remise mais le constat d'huissier n'est pas une obligation pour un congé de non renouvellement il l'est davantage dans le cadre d'une procédure judiciaire j'imagine.

Je reviens sur l'AG.
La copro a donc voté le principe de pouvoir m'attaquer en justice si au delà du 31 janvier prochain (date de l'échéance du bail) les locataires étaient encore là et dans l'hypothèse où je n'engage pas de démarches pour les expulser.

Compte tenu des délais d'ici au 31 janvier, un référé n'ira pas plus vite (d'après un avocat outre les délais de l'audience, le constat par un juge de la nuisance, il faut prendre en compte au moins un renvoi de l'audience) donc il y a des chances que la résiliation soit reconnue de fait par le non renouvellement du bail.

Il faudra juste que l'état des lieux de sortie se fasse avec un huissier avec convocation des parties je présume pour constater l'état intérieur ou constater le non-départ des locataires c'est bien ça ?

Et à partir de là (si les locataires n'ouvrent pas), il faudra lancer une procédure d'expulsion. Toujours bon ?

Merci :)

Par yapasdequoi

Pour le moment attendez l'échéance du bail, puisque le congé a été adressé. Ceci vous exonère normalement de l'inactivité dont l'AG voudrait vous accuser. Faites déjà une copie de ce congé pour le syndic et le conseil syndical.

Pour le moment, vous n'avez rien de plus à faire, puisque le bail se termine le 31/10.
extrait de l'article 15 de la loi de 89 :

"A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués."

Vous ne pourrez agir en justice que si le 1er février un huissier missionné par vos soins constate que les lieux n'ont pas été libérés.

Et n'espérez pas que le locataire s'il s'incruste puisse être expulsé à la fin de la trêve hivernale... Peut-être après celle de 2024.

Le mieux qui puisse vous arriver c'est qu'il parte de lui même en douce.

Par Soccanice

Merci.

En effet, j'ai lu que les délais pour une expulsion étaient de 2 à 8 mois (renouvelable une fois si besoin de demander une expulsion avec usage de la force publique)...
quoiqu'il en soit, il n'y a pas de démarche qui permette d'aller plus vite.
Passer par un référé pour résilier, ne fera pas accélérer la démarche d'expulsion pour autant.

On ne peut pas imaginer utiliser le risque sanitaire que font peser ces nuisances olfactives pour faire accélérer (par prioritisation vis à vis d'autres dossiers d'expulsion ?) le dossier ?

On est d'accord que si le locataire ne dénonce pas le congé durant le délai du préavis, il ne pourra pas remettre en cause ensuite ce congé par voie d'avocat ?

Merci pour tes conseils.

Par yapasdequoi

"risque sanitaire" ??? Il se dégage des fumées toxiques ? ou seulement désagréables ?

Le locataire peut utiliser les voies de recours accessibles à tout citoyen, y compris avec l'aide d'un avocat.
C'est pourquoi, expulser un locataire prend en moyenne 2 ans, ne vous faites pas d'illusion.

Par Soccanice

Risque sanitaire parce que les odeurs sont nauséabondes et que la loge de la gardienne se trouve à quelques mètres de l'appartement.

Pourriez vous me confirmer (parce que je peux me tromper) qu'en passant en référé pour résilier le bail (plutôt que d'attendre l'échéance du bail non renouvelé) ne changera rien quant aux voies de recours pour une procedure d'expulsion ?

Quelles sont ces voies de recours ? le fait de demander un ou des délais pour se reloger et des renvois pour une autre audience ou a t'il la possibilité de dénoncer le congé au bail une fois déchu de tout titre ?

Merci pour la clarification.

Par yapasdequoi

Bof. Sauf si il distille du TNT, je ne vois pas ce risque sanitaire... A vous de le prouver et éventuellement de le signaler au maire.

Le référé ne changera pas grand chose. Le locataire reste en droit de contester, et la trêve hivernale aura lieu de toute façon.

Consultez un avocat pour faire face à toute éventualité.

Par Nihilscio

Le référé serait inadapté. Le juge des référés est le juge de l'urgence ou de l'évidence. Or la gravité des nuisances olfactives qui sont l'objet du litige ne sont pas évidentes. Il suffirait que votre locataire demande un jugement sur le fond pour que le juge des référés se déclare incompétent.

On est d'accord que si le locataire ne dénonce pas le congé durant le délai du préavis, il ne pourra pas remettre en cause ensuite ce congé par voie d'avocat ?
Non, on n'est pas d'accord. Si votre locataire considère que le congé n'est pas justifié par un motif sérieux et légitime il peut très bien l'ignorer et rester dans le logement. Ce serait alors à vous de demander l'expulsion du locataire, ce que vous ne pourrez faire qu'une fois la date de fin du bail dépassée. Ce dernier répondrait alors que le congé est nul et ce serait au juge d'apprécier. Soit il vous suit et il ordonne l'expulsion soit il donne raison au locataire et le bail est reconduit.

Par Soccanice

Merci pour votre retour.

Le devoir d'user paisiblement des locaux loués fait partie de la clause résolutoire du bail. La seule différence par rapport par exemple à l'impayé de loyer par exemple demeure dans le fait qu'il faut faire constater par une décision de justice au préalable les nuisances.

Je retiens pour la possibilité de dénoncer le congé seulement après l'échéance du bail. Je ne savais pas. Il me semblait aovir lu justement qu'il devait le faire durant la durée du préavis démarré par la réception de la demande du congé.

Merci à vous deux. :)

Par Soccanice

Je me permets juste pour alimenter le sujet du timing pour contester un congé de fin de bail.

J'ai trouvé ça sur le site suivant (https://www.qiiro.eu/documents-juridiques/conge-pour-motif-legitime-et-serieux#bloc6) :

Quid de la contestation du congé pour motif légitime et sérieux ?
Le locataire procédant à une contestation du congé pour motif légitime et sérieux avec des motifs valables est en droit de réagir. Il peut renvoyer une lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier au bailleur indiquant son intention de s'opposer à la résiliation du bail. Il devra ensuite respecter le délai pour contester un congé pour motif légitime et sérieux, soit moins de 6 mois avant l'échéance du bail.

?

Le locataire doit également prouver le non-respect du propriétaire de certaines formes légales relatives à la demande de résiliation. Ces dernières peuvent être :

la remise d'une simple lettre, c'est-à-dire d'un document qui ne respecte pas les conditions de fond et de forme légales ;
l'adoption d'un délai de résiliation trop court ;
l'envoi de la lettre par lettre recommandée sans accusé de réception?
?

? BON À SAVOIR
En cas d'acceptation de la demande de contestation par le juge, le bail est tacitement reconduit à une durée de 3 ans, et ce, bien que les motifs énoncés par le bailleur soient prouvés.

Par yapasdequoi

Le locataire peut contester et saisir le tribunal quand il le souhaite, il n'y a pas de délai pour cette action.... y compris après avoir quitté les lieux pour obtenir des dommages et intérêts.
Cherchez "congé frauduleux"...