Fraude au congé locatif pour reprise de logement

Conseils pratiques publié le **27/12/2022**, vu **980 fois**, Auteur : Amis du DAL

Même si les magistrats sont tolérants à l'égard des propriétaires qui invoquent l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 pour reprendre personnellement le bien qu'ils mettent en location, ce motif ne doit pas être mensonger.

Extrême et amusante maladresse

Un bailleur a donné congé à son locataire pour reprendre personnellement un logement en Normandie. Contrairement à ce qu'exige l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur a omis de préciser l'adresse des bénéficiaires de la reprise. Il avait aussi indiqué dans un autre écrit que le but était de louer ultérieurement en meublé.

Cela revenait à se tirer une balle dans le pied !

Logiquement, la Cour d'appel de Caen a annulé de congé délivré dans de telles conditions (ch. civ. et com. 2, 3 juin 2021, 19/03517).

Absence d'éléments objectifs

Un autre bailleur a délivré un congé pour reprise en prétendant devoir venir sur Nice pour se marier et y développer une entreprise. En cours de procédure judiciaire, il a ajouté qu'il souhaitait se rapprocher de son père malade.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence a annulé le congé, faute d'éléments probants sur la création de l'entreprise. Quant à l'argument relatif au père malade, il était absent du congé et n'est apparu que dans des conclusions devant la cour (Pôle 1, ch. 8, 9 déc. 2021, RG 18/2075).

Les arguments sur lesquels se basent un congé sont donc évalués par rapport à des données concrètes à la date d'émission de celui-ci.

Flagrante mauvaise foi

Dans un autre logement, un locataire s'était plaint de la non décence des lieux et a fait désigner un expert par le tribunal. Cet expert a noté des infiltrations en toiture, une forte humidité, une absence de ventilation et de chauffage, une installation électrique pas aux normes, des murs gorgés d'eau et des huisseries qui gonflaient. Des travaux ont été ordonnés et le propriétaire s'est engagé à les

réaliser mais n’en a rien fait.

Deux ans plus tard, le propriétaire a délivré un congé pour reprise. Celui-ci a été annulé car il visait uniquement à contourner les obligations liées aux travaux nécessaires pour rendre le logement décent (CA Aix-en Provence, Pôle 1, ch. 8, 25 mai 2022, n° 19/05893).

Chacun doit s’en souvenir pour éviter d’imiter ces bailleurs imprudents.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés