



Congé de fin de bail à l'initiative du bailleur

Par **Tom Alex**, le **29/08/2022** à **20:21**

Bonsoir

J'expose clairement ma situation pour bénéficier d'une réponse exacte.

Je suis locataire d'un appartement situé au sein d'une copropriété depuis le 1 avril 2012, date de départ du bail. Le bailleur est une SCI possédée par une seule et unique personne, appelée mandataire dans le bail. Je paie mes loyers sur le compte bancaire de la SCI, sans aucun intermédiaire. Le bail est reconductible par tacite reconduction par période de trois ans. La dernière reconduction date donc du 1 avril 2021 et prend fin le 31 mars 2024. J'ai toujours été loyal dans l'exécution du bail: loyers payés en temps et en heure, je ne suis auteur d'aucune nuisance, d'aucune dégradation au sein du logement ou de la copropriété. Cette location est ma résidence fiscale.

Cependant, mon propriétaire a, depuis toujours, montré des réticences à exécuter ses obligations. Je lui ai signifié, par mail puis, n'ayant pas eu de réponse aux mails, par lettre suivie (qu'il a reçu ce matin) des problèmes dans le logement (une manivelle de volet roulant cassée, une porte gondolée) et je lui ai également demandé des quittances: ce Mr ne me les fournit que si j'insiste plusieurs fois...

Suite à la réception de ma lettre, le propriétaire m'a appelé et m'a laissé un message vocal en me disant directement qu'il faut que l'on se rencontre rapidement car il doit récupérer le logement de suite sous prétexte qu'il est en instance de divorce et qu'il doit habiter l'appartement que j'occupe ! S'en est suivi un échange de SMS dans lequel je suis resté ferme tandis qu'il insiste pour que l'on se rencontre afin que je quitte le logement avant la date du 31 mars 2024...

Ma question est de savoir si il est en droit de mettre fin à mon bail avant le 31 mars 2024 sous prétexte qu'il est en instance de divorce et qu'il doit habiter le logement.

Entre nous, j'ai un gros doute sur cette histoire de divorce qui apparait comme par hasard et subitement alors que je lui demande de remplir certaines de ses obligations (fourniture de quittances, réparations...) A savoir qu'en 2016, j'ai eu un problème de fenêtre, c'est allé jusqu'en conciliation et ce Mr m'avait déjà menacé de mettre fin au bail pour loger son fils... Ferait-il du chantage ?

J'espère avoir été clair, si besoin est, je peux fournir des précisions pour avoir des réponses exactes.

Cordialement.

Par **P.M.**, le **29/08/2022** à **20:45**

Bonjour,

Je présume que le logement est loué vide...

Dans ce cas, il convient de se référer à l'[art. 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#)...

Par **Tom Alex**, le **29/08/2022** à **20:57**

Bonsoir

Merci pour votre réponse. Oui, le logement est vide (non meublé) En revanche, je n'arrive pas à comprendre les termes légaux utilisés... Je ne suis pas professionnel du droit :/

Par **P.M.**, le **29/08/2022** à **21:12**

Le bailleur ne peut pas vous donner congé avant le terme de la reconduction actuelle en respectant un préavis de 6 mois...

Par **Visiteur**, le **29/08/2022** à **21:26**

Bonjour,

Selon l'article 15 le bailleur doit vous donner congé pour reprise au plus tard le 30 septembre 2023 en respectant le formalisme légal (notamment indiquer l'identité précise du repreneur)

Voici une page qui explique un peu mieux cet article 15 bien alambiqué !

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Il est étonnant que cette SCI n'ait qu'un seul associé ... Mais je ne sais pas si cela peut avoir une incidence sur vos relations bailleur/locataire.

Les mails et lettres suivis sont utiles mais ne permettent pas d'aller en justice. Si c'est important, préférez la lettre RAR.

En complément, s'il est si pressé de récupérer le logement, faites lui savoir que vous seriez prêt à accepter une indemnité "motivante" pour donner votre congé plus tôt. (exemple : 6 mois de loyer + pas de préavis ni d'état des lieux + frais de déménagement) Mais c'est à vous

de décider si vous acceptez de négocier ainsi ou pas.

Par **Tom Alex**, le **29/08/2022** à **22:54**

Merci pour vos réponses. Ce cher Mr m'a envoyé un SMS ce soir pour me dire qu'il allait m'envoyer une lettre pour que je quitte mon logement dans 6 mois ! Sur société.com il figure bien seul dans la liste des gérants. En revanche, le nom de la SCI représente les deux premières lettres du prénom de son épouse (ou ex épouse...) et de son prénom à lui... Pour ce qui est d'un départ à l'amiable, vu son attitude, j'ai pas trop envie. En plus, le connaissant, je pense qu'in fine, il ne me versera aucune somme si on en convient ainsi. Je me rapproche de mon assurance juridique demain et je lui envoie un recommandé pour le mettre en demeure / en garde...

Par **Visiteur**, le **29/08/2022** à **23:21**

Vous n'avez pas besoin de le mettre en demeure (de quoi au juste ?)

Il peut vous envoyer son courrier de congé très à l'avance, mais la date de fin du bail reste la même.

Par **Tom Alex**, le **30/08/2022** à **00:40**

Il soutient mordicus que le bail prendra fin six mois après réception de la lettre. Je compte le mettre en demeure afin qu'il me donne les quittances et qu'il fasse procéder aux réparations :) Pour le reste, j'ai quand même bien envie de prendre les devants au cas où il lui viendrait des idées pas très "catholiques" on va dire.