



problème avec mon locataire pour congé

Par **Golden**, le **30/12/2008** à **13:15**

En 2008 j'ai acheté un appartement occupé par un locataire dont le bail arrive bientôt à sa fin juin 2009 j'ai donné congé à ce locataire par l'intermédiaire de l'huissier de justice pour reprise de l'appartement .

Mais mon locataire m'a renvoyé une protestation a congé par un l'huissier stipulant que je disposais déjà d'un logement correspondant à mes besoins dont je suis propriétaire ce qui n'est pas totalement faux.

Mais le bien dont je suis déjà propriétaire je l'ai acheter avec l'aide de mon père pour mes parents qui habitaient au part avant sous mon locataire et qui leur a rendu la vie impossible c'est pour cela que j'ai acheter cet appartement pour le réparer et y habiter.

Par ailleurs je suis travailleur handicapé et l'appartement que j'ai acheté est proche de mon travail et y habité me facilitera la vie.

Merci pour votre aide

Par **jeetendra**, le **30/12/2008** à **14:31**

bonjour, voici un copié collé www.universimmo.com apportant une réponse complète et détaillée à votre préoccupation, bonne fête de fin d'année, cordialement

Article 15 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°2006-685 du 13 juin 2006 - art. 5 JORF 14 juin 2006

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. [fluo]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 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.[/fluo]

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également

réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

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

II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque

notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Voici une source supplémentaire

Source : Avocat Lyon (26/08/08)

Contrôle a posteriori du congé
Congé pour reprise du bailleur loi du 6 juillet 1989

[fluo]L'article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose que le congé donné par le bailleur à son locataire doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre son logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.[/fluo]

Rappelons que ces dispositions visent essentiellement les contrats de location portant sur des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation

principale.

[fluo]Comment vérifier que le congé pour reprise délivré par le bailleur à son locataire est régulier ?

Le contrôle du caractère frauduleux est réalisé a posteriori : Le juge dispose d'un pouvoir de contrôle a posteriori, qui lui permet d'annuler le congé pour vice de forme ou de fond s'il apparaît que la reprise a été exercée en fraude des droits du locataire.[/fluo]

[fluo]Les décisions sont nombreuses en ce sens.

Un congé aux fins de reprendre pour habiter peut par exemple être annulé, alors que libéré, le local a été mis en vente.[/fluo]

La Cour d'Appel de NIMES dans un arrêt du 15 janvier 2008, Jurisdata 2008-358008 donne une précision importante permettant de savoir à quel moment faut-il se placer pour contrôler la réalité de la reprise des lieux par le bailleur.

Les faits étaient les suivants : Un bailleur avait délivré un congé pour reprise à sa locataire. Le Tribunal d'Instance de NIMES, saisi par la locataire avait jugé le congé frauduleux et condamné le propriétaire à lui verser 5 000 € à titre de dommages et intérêts.

La 2ème Chambre, Section A, de la Cour d'Appel de NIMES, saisie par le bailleur condamné, a confirmé dans son arrêt du 15 janvier 2008 le jugement contesté.

Les Magistrats de la Cour ont tout d'abord rappelé que le congé pour reprise destiné à l'habitation par le bailleur pouvait donner lieu à un contrôle a posteriori.

[fluo]Ils ont ensuite constaté que le bailleur avait laissé s'écouler plus de 10 mois sans motif avéré sans engager les moindres travaux dans le logement occupé précédemment par la locataire.[/fluo]

Le critère d'appréciation de la fraude est donc le suivant : Doit être considéré comme frauduleux le congé pour reprise non suivi dans un bref délai d'une reprise effective des lieux ou a minima de la réalisation de travaux nécessité pour la reprise.

La Cour ajoute que le « bref délai » doit s'entendre de quelques semaines à quelques mois. En l'espèce un délai de 10 mois s'était écoulé depuis le départ du locataire sans engagement de travaux par le bailleur lequel devait réaliser des travaux d'adaptation du logement nécessité par l'état de santé de son épouse.

Notons que la réparation du préjudice du locataire évincé frauduleusement est réparable en dommages et intérêts (frais consécutifs à un déménagement et surcoût de loyer...) et ne peut consister en une réintégration dans le local d'habitation.