



article 10 loi du 1er septembre 1948

Par **I3ios**, le **12/10/2011** à **09:48**

Bonjour

Le propriétaire de l'appartement ou je reside souhaite donner congés pour le 30 juin 2012, au motif que le bail a été signé au nom de mon pere et que selon le propriétaire, ce dernier ne reside plus dans les lieux.

Mon pere passe actuellement sa retraite au Portugal, mais l'article 10 auquel il fait reference precise, pour resumer: "n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui n'ont pas occupé effectivement les lieux ou qui ne les ont pas fait occupés par les personnes qui vivent habituellement avec elles et qui sont membres de leurs familles ou a leurs charges"

Le lien de filiation ne fesant aucun doute, j'aimerais savoir si l'article est correctement utilisé dans ce cas precis ?

merci

Par **Claralea**, le **12/10/2011** à **12:09**

Bonjour, avez vous des preuves que vous habitez avec votre père depuis au moins 1 an ?

D'autre part, votre père peut très bien vivre sa retraite 6 mois au portugal et 6 mois en France par exemple, et le propriétaire ne peut donc pas estimer que votre père n'habite plus le logement

Lire ce site <http://www.pratique.fr/maintien-lieux.html> vous y trouverez peut etre votre reponse

Par **I3ios**, le **12/10/2011** à **12:30**

Bonjour Claralea, merci d'avoir pris le temps de lire et d'apporter un début de réponse.

Pour répondre à votre question, j'ai grandi ici. Je m'acquitte de la taxe d'habitation depuis 2008 et paye le loyer depuis la même période, a laquelle mon pere -locataire nominatif- a commencé a passer le plus clair de son temp dans son pays natal.

Le lien que vous avez laissé semble correspondre a mon cas, à ceci près que le locataire n'est pas décédé. Mais comme vous dites: Rien ne prouve que mon père ne passe pas la moitié de son temps en France, dans ce logement. De plus les factures EDF et l'assurance sont a son nom.

Cordialement.

Par **Claralea**, le **12/10/2011 à 12:32**

Vous n'avez donc qu'à rétorquer au propriétaire que votre père se partage entre son logement en France et sa famille au Portugal. Que jusqu'à preuve du contraire, votre père n'a pas quitter son domicile

Par **I3ios**, le **12/10/2011 à 12:44**

Je ne voudrais pas abuser de votre temp, mais j'ignore la procédure à suivre pour contester le "congé avec refus de maintien" signifié par l'huissier.

Sa lettre ne donne pas matière à réponse ou appel mais j'avais dans l'idée de faire appel à un avocat, l'idée d'attendre une demande d'expulsion et une confrontation au tribunal me paraissant hasardeuse.

Par **Claralea**, le **12/10/2011 à 12:56**

Je vous donne ce lien, normalement vous avez de quoi vous defendre
http://www.vincentcanu.com/document_name/loi-1er-septembre-1948.aspx

Par **I3ios**, le **12/10/2011 à 16:31**

Merci Claralea. Me basant sur cet article que vous m'avez recommandé (bien qu'il soit en ma defaveur car je suis enfant majeur) on pourra joué le flou sur la presence de mon pere.

Cordialement.

Par **Claralea**, le **12/10/2011 à 17:37**

Zut !!! J'ai carrement fait un amalgame avec ascendant et descendant, faut le faire, j'ai lu trop vite ! Effectivement, ça ne parle pas d'enfant majeur.

Demandez à votre père de vous faire une attestation comme quoi vous résidez avec lui avec copie de sa pièce d'identité recto verso, et qu'il n'a pas quitté son appartement en France, qu'il se partage entre la France et le Portugal, ce qu'il a tout à fait le droit de faire.

Par **Claralea**, le **12/10/2011 à 17:41**

[citation]Article 10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 61 (V)

N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 :

1° Qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou de dispositions antérieures permettant l'exercice du droit de reprise ou qui feront l'objet d'une semblable décision prononçant leur expulsion pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi ; toutefois, lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les lois antérieures, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux ;

[fluo]2° Qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge[/fluo].L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre. En particulier, lorsque l'occupant apportera la preuve qu'il est tenu par ses obligations professionnelles à résider temporairement hors de la France métropolitaine, la durée d'occupation susvisée pourra être réduite à six mois pour une période de trois années.

3° Qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;

4° Qui occupent des locaux visés à l'article L. 43 du code de la santé publique, ou des locaux ayant fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article L. 28 ou L. 42 du code de la santé publique, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel les locaux sont situés.

Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession ;

5° Qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés ;

6° Qui occupent des locaux de plaisance, pour lesdits locaux ;

7° Qui, dans les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune

de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants ne remplissent pas à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la signification du congé les conditions d'occupation suffisante fixées en application de l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces dispositions pourront être rendues applicables aux communes non visées ci-dessus par décret pris sur le rapport de la construction.

Pour l'application des conditions susvisées, l'occupation des locaux doit être appréciée compte non tenu de la ou des pièces régulièrement sous-louées et des occupants de ces pièces.

La diminution du nombre des occupants par suite de mariage ou de décès ne pourra être invoquée qu'à l'expiration d'un délai d'un an à compter de ce mariage ou de ce décès.

Le présent paragraphe ainsi que les conditions d'occupation suffisante fixées pour la commune en application de l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation et les dispositions de l'article 79 de la présente loi devront être reproduites, à peine de nullité, dans tout congé donné en application du présent paragraphe ;

8° Dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ;

9° Qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge, qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois ;

Toutefois, lorsque l'occupant pourra justifier d'une instance régulièrement engagée dans la quinzaine de la contestation du droit au maintien dans les lieux, et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local ;

10° Qui dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, occupent des locaux habituellement affectés avant le 2 septembre 1939 à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire.

Toutefois les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux sinistrés et réfugiés privés de leur habitation, jusqu'au moment où ils pourront réintégrer leur local réparé ou le local reconstruit en remplacement de leur habitation primitive ou occuper le local correspondant à leurs besoins mis provisoirement à leur disposition par l'administration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux titulaires d'une location amiable résultant de la transformation de leur titre antérieur de réquisition.

11° Qui, après s'être vu offrir un logement définitif correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes H.L.M., continuent d'occuper des locaux appartenant aux organismes d'H.L.M. et destinés à assurer le relogement provisoire des occupants des locaux ou installations visés au premier alinéa de l'article 13 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.[/citation]

Faudrait voir cette possibilité que j'ai surligné, le droit au bail est apparemment valide puisque votre père fait occuper ce logement par un membre de sa famille, tout en restant le titulaire du bail bien sur. Cet appartement est bien considéré comme la résidence principale de votre

père ? Il paie ses impôts en France ?

Fausse déclaration sur domicile / résidence => ça sent le roussi si la mauvaise foi est établie.....

Par **I3ios**, le **12/10/2011 à 18:16**

C'est là le talon d'Achille: Il ne paie pas d'impôts en France puisque de fait il réside à plein temps au Portugal. Le cas échéant, il occupe l'appartement lorsqu'il vient en France pour raisons administratives. J'ignore si ce genre de bail a toujours lieu d'être dans ce cas.

Son compte bancaire étant toujours domicilié à cette adresse, il a proposé de payer de nouveau le loyer, par cheque, en échange de quoi je virerai la somme sur son compte. Pensez vous que cela puisse avoir une influence ? Il a également d'autres factures a son nom et a cette adresse (EDF, SFR, assurances auto et maison)
Cordialement.

Par **Domil**, le **12/10/2011 à 21:03**

Déjà, ce n'est pas à vous de répondre au bailleur, c'est à votre père uniquement. Votre père ne résidant plus en France, ce logement ne peut plus être sa résidence principale. Ce n'est qu'une résidence secondaire, et il doit payer la taxe d'habitation en conséquence.

Par **I3ios**, le **12/10/2011 à 23:15**

Merci Domil d'apporter votre contribution.

Le fait que ce soit à présent sa résidence secondaire pose un problème pour la continuité du bail ?

j'ignore ce genre de détails du droit immobilier.

Pour la taxe d'habitation, si je vous comprend bien, je n'ai pas a la payer, ce serait à lui de la régler, n'est ce pas ?

Cordialement

Par **Domil**, le **13/10/2011 à 03:44**

oui, le fait que vous la payez et pas lui, n'est pas un bon point en sus, il ne vit plus en France et ne paye plus le loyer. On est donc bien dans le cadre d'un abandon du logement loué par

le locataire.

Dans ce cadre, ont droit au maintien dans les lieux

- les ascendants/descendants handicapés
- le conjoint ou partenaire
- les enfants mineurs.

Par **I3ios**, le **13/10/2011** à **10:36**

Merci d'avoir jusqu'ici bien voulu repondre a mes questions.

S'il ne s'agit que de ça, mon pere (titulaire du bail) peut de nouveau payer les loyers. Je pensais etre de bonne foi en affirmant que "n'importe qui" peut payer le loyer, du moment que c'est fait.

Pour la taxe d'habitation, une prise de contact avec le service des impots, a qui nous demanderont de rectifier devrait suffire.

Effectivement la taxe doit etre paye par le titulaire du bail, ce qui depuis 2008 n'etait pas le cas. C'est une maladresse due a notre ignorance du droit immobilier.

Reste la question de la residence secondaire: Un bail sous la loi de 48 peut-il perdurer quand il ne s'agit plus d'un domicile mais d'une residence ?

je m'excuse pour les accents, j'utilise un clavier anglais.

cordialement

Négatif pour la dernière question

Par **Domil**, le **13/10/2011** à **14:18**

C'est trop tard pour faire tout ça

De toute façon, votre père ne résidant plus en France, il ne peut y avoir de résidence principale.

Par **I3ios**, le **14/10/2011** à **11:18**

Merci pour votre réponse (laconique, mais qui correspond a la réalité de la situation)

Cordialement

Par **I3ios**, le **14/10/2011** à **11:33**

Je suis donc sur le point d'avoir le statut d'occupant sans droit ni titre, à compter de juin 2012.

Le propriétaire étant dans son bon droit, je n'ai aucune raison légitime de me maintenir dans cet appartement. Ceci dit, je ne pourrais raisonnablement pas obtenir un appartement qui corresponde à mes besoins dans le parc privé avant la fin du préavis, et l'on connaît tous les délais d'attente pour obtenir un logement social (la constitution du dossier est en cours)

J'ignore vos expériences dans les jugements d'expulsions locative, mais pensez-vous que je puisse obtenir du juge un délai pour me maintenir dans l'appartement le temps d'une réponse positive d'un organisme HLM? Il n'y a jamais eu de retards de loyers, et l'appartement ne sera pas loué à nouveau après mon départ

Cordialement

Par **Domil**, le **14/10/2011** à **15:04**

Si le bailleur fait une procédure d'expulsion, vous êtes, au minimum, tranquille, jusqu'à la fin de la trêve hivernale de 2012 (mars)