



Bailleur me donne congé pour vente (destr.) sans la procédure normale

Par **Tom86**, le **31/08/2021** à **04:23**

Bonjour,

Locataire d'un T2 meublé sous bail de 3 ans (1 an restant), l'agence gestionnaire du bien me fait savoir verbalement il y a 6 mois que je vais devoir trouver un autre logement " à l'avenir " car la résidence va être vendue pour destruction et création de logements sociaux.

Pas de détails durant des mois, je les relance il y a trois mois pour savoir où ça en est, on me parle du mois de septembre mais sans rien d'officiel ni courrier.

La résidence étant laissée à l'abandon, plus de travaux d'entretien n'y étant effectué (car ils vendent), je négocie par lettre électronique (PDF en pièce jointe d'un mail) un loyer à 50 % jusqu'à la fin de vie de la résidence et ils acceptent sans faire d'histoire.

Je stipule bien qu'ils devront définir la date exacte du départ et que je pars par contrainte et non pas par choix, et donc que ce n'est pas à interpréter comme un courrier de préavis de départ standard.

Depuis plus rien, on arrive en septembre, tous les voisins sont partis je suis le seul restant dans ce coin de la résidence. Après avoir interrogé un voisin un peu plus bas, savoir si on lui a mis la pression pour partir, celui-ci n'est pas au courant de l'affaire.

Peut-être que l'agence/bailleur attendent d'être sûr avant de faire les choses dans les règles, c'est à dire à ma connaissance A/R 6 mois avant le congé souhaité, proposition commerciale etc. mais j'ai quand même aperçu plusieurs fois des gens de l'agence immobilière avec d'autres personnes ressemblant fortement à de potentiels promoteurs/investisseurs, ça se rapproche donc .

Quelques questions donc :

- Quelles sont leurs obligations légales ?
- Que puis-je faire si demain on me demande de rendre les clés alors qu'ils n'ont pas honoré leurs obligations ?
- S'ils jouent sur le fait que j'ai fait un courrier de préavis de départ sous " contrainte " pour bénéficier d'une réduction de loyer, est-il possible de s'en tirer sur la forme qui n'est pas officielle, à savoir courrier A/R, acte d'huissier etc

- Si je dois absolument partir, comment négocier une contrepartie financière, l'avocat est-il de rigueur ?

Merci pour vos lumières.

Par **Tisuisse**, le **31/08/2021** à **08:14**

Bonjour,

S'agissant d'une location en meuble, il faudrait savoir ce qui est écrit sur votre bail. Vous devriez aller à votre ADIL, ils vous renseigneront et vous guideront.

Par **janus2fr**, le **31/08/2021** à **09:35**

[quote]

S'agissant d'une location en meuble,

[/quote]

Bonjour,

J'ai un doute vu le bail de 3 ans...

[quote]

Locataire d'un T2 meublé sous bail de 3 ans (1 an restant)

[/quote]

Par **beatles**, le **31/08/2021** à **11:24**

Bonjour,

Je pense que vous devez être au courant de l'engagement du gouvernement pour la [construction de logements sociaux](#).

Pour ce qui vous concerne le congé donné pour cause de démolition pour (re)construction de logements sociaux correspond bien à un [motif légitime et sérieux](#).

Cdt.

Par **janus2fr**, le **31/08/2021** à **13:22**

[quote]

Pour ce qui vous concerne le congé donné pour cause de démolition pour (re)construction de logements sociaux correspond bien à un [motif légitime et sérieux](#).

[/quote]

Oui, sauf qu'un tel congé ne peut être donné qu'à l'échéance du bail et pas n'importe quand...

Par **Tom86**, le **31/08/2021 à 14:13**

Bonjour à toutes et à tous et merci pour vos différentes réponses.

Avec mon contrat de location sous les yeux, je peux affirmer que :

*« Le présent bail est conclu pour une durée de **trois années entières et consécutives** . En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de 3 ou 6 ans dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail **à son échéance et après avoir donné congé**, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, **soit pour un motif sérieux et légitime**.*

Effectivement, dans ce contrat, il est décrit dans la partie « Etablissement du bail » qu'un logement nu est lié à un bail de trois ans, et un meublé un an : (étrangement, j'ai un meublé mais avec bail de trois ans !)

« Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an. »

Ensuite ...

« Congé délivré par le bailleur :

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1 . Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiements des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinages, etc

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de

l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue : Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée : Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : Si le motif du congé ne correspond pas la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale. »

La loi semble assez stricte et du côté du locataire. Mais je n'arrive pas à comprendre pourquoi l'agence immobilière, pourtant au courant et m'ayant mis au courant verbalement de cette affaire il y a six mois, n'a pas fait les choses dans les règles.

Est-ce que ma négociation de loyer d'il y a trois mois, au vu d'un départ anticipé avant la fin du bail, mais sous la contrainte de leur vente, a pu être interprétée comme un préavis de départ spontané de ma part et donc avec valeur juridique telle ?

Consécutivement, serait-ce du à ce courrier qu'ils se seraient affranchis de leurs obligations légales (A/R avec motif, dates etc ...)

Tout cela semble un peu léger.

Quels sont les risques si je m'oppose à quitter les lieux s'ils reviennent vers moi au cours des prochains jours ? N'ayant jamais rien émis de manière officielle quand à une date de départ ou éventuel état des lieux ?

Bonne journée

Par **Marck_ESP**, le **31/08/2021** à **14:21**

Bonjour

[quote]Je stipule bien qu'ils devront définir la date exacte du départ et que je pars par contrainte et non pas par choix, et donc que ce n'est pas à interpréter comme un courrier de préavis de départ standard.[/quote]

Tout à fait d'accord, il y a une atteinte au droit de jouissance, c'est le préjudice subi par l'obligation de quitter les lieux... Et l'éviction trouble la jouissance paisible des locaux loués (atteinte au droit personnel de jouir de la chose louée).

C'est pourquoi il faudrait vous assurer si vous êtes dans un des cas concernés par l'obligation de relogement...

Je vous engage à contacter l'ANIL ou votre ADIL. <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Par **janus2fr**, le **31/08/2021 à 15:03**

[quote]

Effectivement, dans ce contrat, il est décrit dans la partie « Etablissement du bail » qu'un logement nu est lié à un bail de trois ans, et un meublé un an : (étrangement, j'ai un meublé mais avec bail de trois ans !)

[/quote]

En fait, vous avez un bail pour logement vide et ce sont les règles pour les logements vides qui s'appliquent. Il est autorisé de conclure un bail pour logement vide même si le logement est meublé, en revanche le contraire est interdit.

Par **beatles**, le **31/08/2021 à 15:17**

Certes mais l'on a à faire à un programme social et que celà a dû faire l'objet d'un [permis de démolir](#) concernant une opération de restauration immobilière suite à une politique constante des différents gouvernements.

L'intervenant semblerait n'être au courant de rien ou très peu, alors que tous les autres résidents le seraient.

S'il existe un permis de démolir et un programme de logements sociaux je pense que ce n'est pas un secret de polichinelle, ou que cela ne peut pas se faire en douce et qu'une publicité d'affichage existe ; que devant l'immeuble à démolir doit être affiché le programme avec avec une vue du futur ensemble.

Dans ce genre d'opération il me semble ce sont les propriétaires et non les locataires qui sont indemnisés.

Aucune soi-disant pression, soi-disant subie par l'intervenant, n'aurait été faite sur tous les autres résidents ; ce dernier a obtenu une baisse de 50 %, qui peut être comprise comme une indemnité, et voudrait sans doute obtenir plus.

Je ne vois pas comment l'on pourrait se retourner contre le bailleur qui n'est aucunement responsable des décisions administratives prises.

J'ai des doutes concernant une atteinte au droit de jouissance pouvant donner droit à une amende pénale de 6 000 euros espérée, car ce n'est pas une décision propre au bailleur (peut dans le contrat) mais une obligation (doit) suite à un permis de démolir décidé par l'administration.