Image not found or type unknown

Congé propriétaire abusif?

Par **LANCE**, le **07/10/2018** à **18:37**

Bonjour,
Ma propriétaire refusant d'intervenir pour réparer nombre de désordres dans le logement que je lui loue (infiltrations, moisissures, dysfonctionnements divers) malgré une commission de conciliation par laquelle elle s'engageait à agir, je l'ai assignée en justice.
L'affaire est engagée depuis plusieurs mois, je dispose d'un constat d'huissier, d'un rapport de l'hygiène de la ville et une expertise judiciaire vient d'être réalisée.
Pour visiblement se débarrasser de moi, la propriétaire vient de me faire parvenir un congé pour reprise, d'où 2 questions :
- ce congé est-il valable, dans la mesure où je lis sur Légifrance (mais est-ce que j'interprète bien?):
1-5-Suspension de la possibilité de donner congé
*Lorsque le bâtiment où se situe le logement fait l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril, le bailleur ne peut pas délivrer de congé au locataire tant que cette procédure n'a pas été abandonnée ou annulée par un tribunal.*D'autre part, que se passe-t-il si je dois quitter le logement avant le jugement?
Avec mes remerciements.

Par **Philp34**, le **08/10/2018** à **09:24**

Bonjour LANCELIN,

Si, certes à la suite du non respect par votre bailleur de son engagement devant la commission départementale de conciliation, vous avez saisi le Juge qui en a pris connaissance lequel a mandaté un expert, cela ne signifie pas pour autant, qu'il s'agit-là d'une procédure d'insalubrité.

Car en effet, si cela était le cas le SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé) qui a visité votre logement aurait conclu à l'insalubrité du logement, et expédié son rapport directement au Préfet lequel aurait ordonné au bailleur de procéder aux réparations du logement.

A ce sujet,les conclusions du rapport de l'expert judiciaire sont déterminantes ; le juge s'y fiera.

Et c'est sans doute la raison pour laquelle votre bailleur anticipe le jugement.

Ce qui me fait dire que le congé du bailleur est valable si celui-ci s'est conformé à ses

dispositions en la matière, mais en ce cas, au risque exposé - si ce congé n'est qu'un prétexte de reprendre le logement pour y résider ou le vendre - visé au IV de l'article 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs :

« Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.
Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice ».

Si vous quittez le logement avant le jugement et que vous n'ayez pas réclamé des dommages-et-intérêts pour privation de jouissance paisible de la chose louée, il ne se passera rien pour vous, ni même pour le bailleur d'ailleurs, si ce n'est seulement ce qui résultera de la perte de la procédure, puisque personne ne vérifiera si la contrainte judiciaire a été par lui exécutée.

Par **LANCE**, le **08/10/2018** à **15:00**

Je vous remercie.
Donc, si je comprends bien, si le congé est régulier et que je dois donc avoir quitté les lieux au plus tard à la fin du bail et que le jugement, postérieur à mon départ, est en ma faveur, aucune vérification concernant les travaux ne sera effectuée, la propriétaire sera en principe condamnée aux dépens et je serai susceptible de recevoir des dommages et intérêts à la seule condition de les avoir demandés?

Par **Philp34**, le **08/10/2018** à **18:28**

Du fait d'un congé par le bailleur qui serait régulier et relatif à une reprise du logement pour y habiter, je vois mal qui sera en capacité de vérifier et surtout vérifiera sur place, que les réparations ordonnées par le tribunal ont bien été exécutées, étant entendu que l'insalubrité du logement n'a pas été prononcée.

En règle générale, un juge ne répond qu'aux sollicitations qui lui sont portées à sa connaissance, d'autant lorsqu'il s'agit de dommages-et-intérêts qu'il faut outre justifiés, les quantifier.

Toutefois, dans le cadre d'une expertise judiciaire le Juge lui-même au lu de l'exposé de la partie demanderesse peut donner à la mission à l'expert, celle entre autres, de déterminer la privation de jouissance, d'où vous disant que les conclusions d'expert seront déterminantes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés