



motif légitime et sérieux : quelle stratégie ?

Par **Leehan**, le 19/12/2021 à 15:07

Bonjour,

A la suite de l'acquisition d'un appartement avec un locataire en cours de bail, je souhaite donner son congé pour motif légitime et sérieux. Dans la lettre que l'on doit envoyer au locataire, l'on doit préciser la raison. Je souhaite récupérer l'appartement à la fin du bail afin de faire des travaux de réhabilitation. Parallèlement, malgré plusieurs interventions pour arranger les choses, le locataire génère des nuisances sonores répétées (musique au milieu de la nuit à des niveaux importants par exemple). Ma question : lors de la rédaction de la lettre, est-il judicieux de citer les deux raisons ? ou de privilégier une ?

Merci.

Par **Zénas Nomikos**, le 19/12/2021 à 15:18

Bonjour,

je vous invite à mentionner les deux motifs de résiliation.

En cas de litige ultérieur, cela vous protégera et donnera de la légitimité à la résiliation pour motifs sérieux, justes et appropriés.

Par **janus2fr**, le 19/12/2021 à 18:53

Bonjour,

Pour arguer des nuisances sonores, vous devez avoir des éléments, par exemple des lettres de plainte des voisins, sinon éviter d'utiliser cet argument, d'autant que vous en avez un inattaquable avec votre projet de réhabilitation totale du logement.

Par **Leehan**, le 20/12/2021 à 10:25

Merci pour vos réponses.

[quote]

vous en avez un inattaquable avec votre projet de réhabilitation totale[/quote]

Le projet ne sera pas une réhabilitation totale et, d'après mes lectures, les travaux doivent nécessiter le départ du locataire. Reste à bien prévoir les travaux et les devis en conséquence n'est-ce-pas ?

Par **Tisuisse**, le **20/12/2021 à 10:47**

Bonjour,

Si vous voulez mettre fin au bail à l'issue de la période triennale en cours, i vous suffit d'adresser le congé, par un huissier, au moins 6 mois avant la fin de cette période triennale, le délai des 6 mois de préavis pourra alors débuter le jour de la présentation du congé par l'huissier, que votre locataire prenne le courrier ou non, qu'il soit présent ou non. Il ne sera pas nécessaire d'invoquer alors une raison quelconque. Surtout, n'envoyez pas de LR/AR car les 6 mois démarreront le jour où le locataire ira chercher le recommandé et s'il n'y va jamais, les 6 mois ne démarreront pas, pire, vous reartiriez pour une nouvezlle période de 3 ans.

Consultez votre ADIL.

Par **janus2fr**, le **20/12/2021 à 12:01**

[quote]

Il ne sera pas nécessaire d'invoquer alors une raison quelconque.

[/quote]

Bonjour Tisuisse,

Vous faites erreur, la loi 89-462 impose bien de motiver le congé, soit pour :

- vente
- reprise
- motif légitime et sérieux

Et dans le dernier cas, la jurisprudence a précisé, au fil du temps, les motifs reconnus comme valables.

Par **Zénas Nomikos**, le **20/12/2021 à 13:30**

Bonjour,

voici :

bail d'habitation, congé, préavis, formalités :

<https://www.smartloc.fr/blog/conge-du-bailleur-motifs-et-preavis/>

Par **Zénas Nomikos**, le **21/12/2021** à **11:50**

Bonjour,

[quote]

Je souhaite récupérer l'appartement à la fin du bail afin de faire des travaux de réhabilitation

[/quote]

<https://immobilier.lefigaro.fr/annonces/edito/acheter/j-emmenage/travaux-bruyants-les-regles-a-respecter>

Par **Leehan**, le **29/12/2021** à **11:24**

Merci pour vos réponses.

Dernière question sous forme d'affirmation :

Quelle que soit la date de l'achat de l'appartement loué (sous-entendu avant ou après la période de deux ans avant la fin du bail), il faut envoyer la lettre de congé au moins 6 mois avant la date légale (c'est-à-dire avant la date de fin de bail ou avant la fin des deux ans à partir de la date d'achat dans le cas d'un achat à une date où la durée restante du bail était inférieure à deux ans).

Est-ce correct ?