Image not found or type unknown

résiliation anticipée du bail

Par **VictorF**, le **22/11/2019** à **17:19**

Bonjour la team.

Je suis investiseur immobilier sur le 37.

Je suis actuellement sur le rachat d'un immeuble, dans le quel ce trouve un locataire en place.

Je souhaite effectuer des travaux mais ce locataire me bloque par sa présence dans les lieux. Son bail locataire est jusqu'en 2022.

Je souhaiterai effectuer une résiliation anticipée du bail pour motif sérieux et légitime.

Les motifs serieux et legitime seront donc les travaux de cet appartement dans le but d'une rénovation complète et mise en conformité avec les caractéristiques d'un logement décent.

Les travaux sont les suivants: cuisine, salle de bain, electricité (prises, compteur electrique, circuit d'alimentation) murs et sols, deux ouvrants, isolation du planché et des combles. C'est travaux concerne uniquement l'appartement du locataire.

Les travaux de l'immeuble, ravalement de façade, murs et sols des communs.

Ma question est la suivante:

Pensez-vous qu'avec la liste de travaux que je vien de vous citée, je puisse entrer dans la case motif serieux et légitime et donc etre en droit de demander une résiliation anticipée du bail de mon futur locataire?

Comme le motif est litigieux et que c'est au juge de trancher je préfère demander l'avis d'avocat spécialiste.

Merci a vous, j'attend vos réponses avec impatience.

Coordialement M.FOUQUET

Par **Visiteur**, le **22/11/2019** à **18:03**

Bonjour

Le congé ne peut être donné qu'à échéance du bail, en prévoyant un délai de préavis de six mois.
La jurisprudence est claire : le juge dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier le sérieux du motif (sa réalité) et sa légitimité.
Donc si votre locataire conteste en justice, vous devrez effectivement avoir un dossier costaud.
L'information devra se faire en recommandé avec toutes pièces justificatives, notamment celles relatives aux travaux rendant obligatoire l'inoccupation du bien.

Cependant il importe peu que ces travaux ne soient pas indispensables car le propriétaire est en droit de rechercher la rentabilité de son bien, en le rénovant intégralement (CA Bordeaux, 5e ch., 6 nov. 2007 : JurisData n° 2007-357411).

Sur notre site...https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/resiliation-bail-habitation-proprietaire-8314.htm

Par **janus2fr**, le **23/11/2019** à **09:56**

[quote]
Je souhaiterai effectuer une résiliation anticipée du bail pour motif sérieux et légitime.

[/quote]
Bonjour,

Le loi 89-462 ne prévoit pas de résiliation anticipée du bail. Tout congé donné par le bailleur à son locataire, fusse t-il pour motif légitime et sérieux, ne peut être donné que pour l'échéance du bail avec préavis de 6 mois (ou 3 mois pour un meublé).

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés