



## Contestation Resiliation bail

-----  
Par Koala

Bonjour

Mon bailleur me donne congé pour la fin de mon bail soit le 30/09/24. Les 6 mois sont respecté puisque la notification reçu date du 08/03/24.

Le motif : légitime et sérieux - démolition pour reconstruction

Seulement un permis de construire valant démolition présente en mai 2023 a été refusé le 19 juillet 2023 et un sursis à statuer a été prononcée à partir du 25 octobre 2023 pour 2 ans .

Aujourd'hui avec ce refus de permis mon bailleur a t il le droit de me donner congé ? Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le permis n'est ni accepté, ni refusé. Il sera examiné plus tard, le délai maximum est de 2 ans, mais il peut être plus court. Ceci ne rend pas votre congé nul.

Néanmoins, vous pouvez le contester en saisissant la commission départementale de conciliation.

Vérifiez auprès de votre ADIL.

-----  
Par Koala

Bonjour

La demande du permis de construire valant démolir a été faite par un autre que mon bailleur. en fait nous savons que ce dernier cherche à vendre le logement sans occupation . Une SCI à fait cette dem

-----  
Par Koala

Bonjour

La demande du permis de construire valant démolir a été faite par un autre que mon bailleur. en fait nous savons que ce dernier cherche à vendre le logement sans occupation . Une SCI nouvel acquereur à fait cette demande de permis (le nom de notre bailleur ne figure à aucun moment sur la demande) et donc les travaux seront fait par celle ci après la vente du logement et non pas par notre bailleur.

Dans ce cas le motif légitime et sérieux ne devient pas vente à la place de démolition ??

Merci pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Le refus de permis de démolir n'est semble-t-il plus un motif valide pour vous donner congé.

Toutefois, rien n'empêche votre bailleur de représenter une autre demande à l'urbanisme d'ici sept 2024.

Avez-vous contesté ce congé par courrier RAR ? Avez-vous saisi la commission de conciliation pour contester ce congé ?

Avez-vous consulté votre ADIL (gratuit).

-----  
Par Koala

Bonjour  
Merci pour votre réponse  
J ai déposé le dossier chez un avocat hier .  
Donc le conge ne serait plus valide ?  
Merci

-----  
Par yapasdequoi

On ne peut rien affirmer. Le bailleur devra prouver que son motif est légitime.  
L'avocat vous expliquera.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le fait que la demande de permis ait été déposée par un autre que le propriétaire change la donne.

Le congé pourrait bien être requalifié en congé pour vente ce qui ne permettrait pas au nouvel acquéreur de mettre fin au bail avant la fin de la première reconduction du bail en cours et vous donnerait de plus un droit de préemption. Il faudrait examiner quels liens attachent la SCI au propriétaire actuel. En attendant, du fait du sursis à statuer, le caractère légitime et sérieux du congé sur le motif de la démolition-reconstruction n'est pas établi mais l'inverse non plus. Vous pourriez demander en conséquence au tribunal un sursis à statuer sur la validité du congé et le droit de continuer à occuper le logement en attendant.

-----  
Par janus2

Le congé pourrait bien être requalifié en congé pour vente ce qui ne permettrait pas au nouvel acquéreur de mettre fin au bail avant la fin de la première reconduction du bail en cours et vous donnerait de plus un droit de préemption.

Bonjour,

Soit c'est un congé pour vente et dans ce cas, la partie que j'ai mise en gras n'a pas de sens, soit c'est une vente occupée et dans ce cas, elle a du sens, mais alors pas de droit de préemption.

-----  
Par Koala

Voici le paragraphe écrit par le bailleur pour le congé :

Qu'en effet la société X (c est mon bailleur) entend, soit directement soit par le truchement d'une société venant à ses droits, procéder à la démolition de l'immeuble ainsi loué dans son intégralité ainsi que de la totalité des bâtiments situés sur le tènement immobilier ci dessus décrit afin d'y reconstruire un ensemble immobilier à usage exclusif d'entrepôts et de bureaux, les plans du projet de demande de permis de construire valant permis de démolir portant sur notamment l'assiette de l'immeuble qui vous est loué étant notifié à l'appui des présentes.

Je précise que mon bailleur est une personne morale Etablissement G.... et cie et que la SCI qui a fait la demande du permis de construire n'a aucun lien avec le bailleur. Rien ne les lie.

En parlant de truchement n'évoque-t-il pas une vente ?

-----  
Par Nihilscio

Réflexion faite, j'abandonne l'idée d'une requalification du congé donné en congé pour vente qui ne tient pas.

La question se pose de savoir qui serait véritablement le bénéficiaire du permis de démolir. Il y a deux hypothèses.

Le congé a été délivré formellement par l'actuel propriétaire en titre au motif d'un projet de démolition et reconstruction allégué comme étant légitime et sérieux.

Dans l'hypothèse où, par une SCI interposée, c'est bien ce propriétaire qui conduira à son profit l'opération projetée, le motif du congé semble bien légitime et sérieux mais sous réserve de l'obtention du permis. Celui-ci faisant l'objet d'un sursis à statuer, le locataire peut très logiquement revendiquer tout d'abord que l'effet du congé soit différé et qu'ensuite,

si la validité lui en semble douteuse, qu'elle ne soit examinée qu'au regard de la décision administrative une fois qu'elle sera connue.

Dans l'hypothèse où un transfert de propriété est en cours à la suite duquel l'actuel propriétaire n'aura plus d'intérêt même indirect sur l'immeuble, l'auteur du congé n'ayant aucun intérêt dans l'opération de démolition-reconstruction, le congé est sans objet et nul de ce fait.

-----  
Par Koala

Non je confirme que le bailleur ne conduira pas à son profit le projet mais bien la SCI qui en sera conductrice. D'ailleurs sur la demande de permis celle ci a désigné un architecte . La SCI n'est pas un intermédiaire du bailleur.

D'ailleurs nous savons que notre bailleur cherche désespérément un autre acheteur quitte a vendre en plusieurs lots et même accepter que la SCI modifie son projet pour l'obtention du permis.

Ceci dit le sursis a statuer est du 25/10/2023 pendant 2 ans maxi et durant toute nla période du sursis rien ne peut être fait .

Il est probable que la SCI ait signé un compromis de vente avec le bailleur pour pouvoir accéder a la demande du permis.

Il doit y avoir une clause suspensive d obtention du permis , l'enjeu est trop énorme.

Si cela s'avère être... le compromis est nul vu que le permis est refusé.

Qu'en pensez vous ?

-----  
Par Koala

Je met ici un document faisant partie de la demande de permis de construire

## DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT EXISTANT ET CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT LOGISTIQUE ET BUREAUX ENGAGEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LE RESPECT DES REGLES DE CONSTRUCTION

Je soussigné, M. Michel..., agissant en qualité de représentant de la sci , maître d'ouvrage pour la démolition d'un bâtiment existant, construction d'un entrepôt et bureaux sur la commune de ??

M'engage à :

respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment celles relatives à la solidité;

respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en application de l'article L111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, conformément aux dispositions imposées à l'article R 421-5-2 du Code de l'Urbanisme.

-----  
Par Koala

### PRÉAMBULE

L'objet de la présente demande de Permis de Construire porte sur la démolition des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux.

#### 1.2. DESCRIPTION DU SITE

##### 1.2.1. SITUATION

Le terrain, se situe au ?.

##### 1.2.2. ENVIRONNEMENT

Le terrain est situé dans un environnement urbanisé en zone d'activité. Les bâtiments environnants sont soit des bâtiments d'activités métalliques soit des immeubles de bureaux et, quelques maisons pavillonnaires.

##### 1.2.3. ÉTAT ACTUEL

Le site est à l'heure actuelle, exploité par la société ETS ? . et. Cie implantés sur les parcelles

?et un accès de service sur chemin

implantées sur la parcelle

-dont l'accès est au:

qui dispose de plusieurs bâtiments d'activités

L'accès se fait via deux accès, un accès principal situé au ? La

?. Le site se compose également d'une maison et de son annexe,

Les terrains existants à usage d'activités sont aménagés par des bâtiments qui occupent l'essentiel de l'espace.

Une surface de man?uvre bétonnée est implantée en façade sur le chemin de

F. Au Nord-Est, est implanté

l'ensemble des espaces de stationnement et des aires man?uvres bétonnées, enfin une surface de pleine terre, arborée et végétalisée, est aménagée le long des limites de propriétés Sud-Ouest.

Le terrain sur lequel s'implante la maison, est essentiellement recouvert de surface de pleine terre engazonnée.

Les bâtiments existants développent une emprise au sol de 12110m? aménagés en grande partie de plain-pied.

1.2.4. PLU

Le Plan Local d'Urbanisme applicable est le PLU en date du 23/06/2022. Le terrain est situé en UE2.

1.2.5. PPRNS

Le terrain est situé partiellement dans la zone d'aléas moyen de PPRNS

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous formellement contesté le congé (courrier RAR au bailleur) ?

-----  
Par Koala

Le dossier de trouve entre les mains d un avocat

Je dois avoir des nouvelles vendredi

C est tout récent