



Résiliation location non meublée en cas de vente ou travaux

Par Zorca

Bonjour,

Ma propriétaire a mandaté une agence afin de faire une soi-disant "expertise du bien pour les impôts" de l'appartement que je loue. Je pressens plutôt une estimation avec des visées de vente derrière ...

Il s'agit de la location d'un non meublé depuis le 1er juillet 2006, bail de 3 ans, avec donc date anniversaire (des 3 ans) du bail le 1er juillet 2024.

Qu'en est-il des délais de résiliation du bail, il me semble avoir lu que c'était 6 mois minimum avant la date anniversaire du bail auquel cas je ne risquerai rien dans l'immédiat (je n'ai rien reçu à ce jour donc le bail est censé être reconduit je crois)? Ou alors en cas de vente du bien peut-elle le faire à tout moment et dans ce cas avec quel délai (mais là encore je crois que je suis protégée, au moins deux ans après la signature de l'acte authentique en cas de vente) ?

Quid du cas où elle veuille faire des travaux, elle ne peut me mettre dehors non plus je crois ?

J'ai besoin de me projeter et de prendre mes dispositions, les locations sont dures à trouver et je m'angoisse beaucoup, vos réponses seront donc bienvenues.

Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer vérifiez les dispositions légales :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=[/url]

Si l'échéance du bail est en juillet 2024, il est beaucoup trop tard pour vous donner congé pour vendre.

Le propriétaire peut éventuellement vendre occupé, sans vous informer, vous le saurez lorsque le nouveau propriétaire se manifestera :

article 3 de la loi 89-462

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Et ensuite il ne pourra donner congé pour reprise qu'après au moins 2 ans (cf lien supra)

En cas de travaux :

- soit c'est abusif et vous pouvez refuser
- soit c'est justifié (urgence ? arrêté de péril ?) et si le logement devient inhabitable, vous pouvez résilier le bail sans préavis.

Par Zorca

Merci beaucoup @yapasdequoi

Je suis perplexe sur le motif de résiliation en cas de "motif sérieux et légitime" : "lorsque le propriétaire veut réaliser de gros travaux de réhabilitation du logement".

Il n'y a pas d'urgence dans mon appartement, mais la peinture est écaillée en de multiples endroits (plafond et mur) dus à des problèmes d'humidité (DPE : F) inhérents à l'appartement et ça peut être rébarbatif pour la mise en vente même

en vente occupée.

Je pense qu'elle va essayer cette voie là pour me pousser vers la porte mais là encore doit-elle attendre la fin du prochain bail (juillet 2027) ou prétexter des travaux pour revente ?

Je suis inquiète, le marché de l'immobilier n'est pas top et mon dossier n'est pas des meilleurs.

Quels sont vraiment mes droits dans ce cas là, peut-elle se servir du motif DPE pour résilier le bail ?

Merci par avance pour vos précisions.

Par yapasdequoi

Tant que le bail est en cours, vous pouvez refuser les travaux. LE DPE n'est pas une raison légale pour résilier.

Par Zorca

Cette réponse est un vrai baume au coeur pour moi, merci !

Y aurait-il un substrat juridique qui me permette d'objecter cela à ma propriétaire (elle souhaite me voir début juin à propos de l'appartement ...).

Encore merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

lire ceci :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699
[/url]

"Dans certains cas, le locataire peut avoir recours au juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

C'est le cas lorsque les travaux :

présentent un caractère abusif
ou ne sont pas conformes aux conditions indiquées dans la notification
ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse.
Le locataire peut alors demander au juge :

l'interdiction des travaux entrepris
ou l'interruption des travaux entrepris
ou, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable, la résiliation du bailRupture du bail ou du contrat de location."

Les textes de référence sont en bas de la page.

Par Zorca

Merci beaucoup pour cette référence.

Néanmoins quand on lit le 2ème paragraphe de l'onglet "durant le bail" :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>

... on se dit que le propriétaire a plus ou moins toute latitude pour les travaux ... la lecture est au minimum ambiguë.

Quelle en est votre interprétation (on parle notamment de performance énergétique ...) ?

Encore merci !

Par yapasdequoi

Vous pouvez vous opposer aux travaux via le tribunal. Ensuite c'est le juge qui décide.

Par Zorca

Donc c'est plus ouvert que ça ne paraît pour le propriétaire et ça ne dit rien de mon sort si je n'ai pas gain de cause par le juge ... ça reste un peu flou donc.

Par yapasdequoi

On ne peut pas garantir la décision du tribunal. Mais pour le moment il n'est pas question de travaux, vous pourrez consulter un avocat si le bailleur vous annonce des travaux.

Déjà si les travaux ne vous sont pas notifiés comme indiqué par la loi, vous pouvez refuser d'ouvrir la porte à l'entreprise.

Et s'ils vous sont notifiés, vous avez un délai suffisant pour consulter un avocat et savoir si vous pouvez contester.

D'autre part, des travaux peuvent être gênants, mais la plupart du temps ne rendent pas le logement inhabitable.

Par Zorca

Merci beaucoup pour ces précisions.

Vous parlez de délais pré/post notification mais je n'ai pas trouver de source sur internet à ce sujet.

Là on parle de travaux de remise en état qui toucheraient tout l'appartement pour le rendre plus présentable notamment peinture sur plafond et murs de la pièce de vie où l'on mange et on travaille notamment (les derniers datent de 18 ans) plus la cuisine ... a minima.

Par yapasdequoi

Des paroles sans intérêt. Attendez un descriptif écrit par courrier RAR.

La peinture n'a rien d'urgent de toute façon.

Par Zorca

D'accord, merci beaucoup pour ce complément.

Je vous tiens au courant.

Bonne semaine à vous.