



Congé pour habiter ? Le caractère réel et sérieux est-il valable ?

Par Christophe75015

Bonjour,

Mon propriétaire m'a adressé (via CDJ) un Congé pour reprise de l'appartement que j'occupe depuis mai 2022. :(

Le document m'a été remis dans les délais et contient toutes les mentions obligatoires.

C'est bien pour une descendante directe du propriétaire, sa petite fille.

Mais je m'interroge sur la validité du caractère réel et sérieux du congé.

Extrait :

« Je vous fais connaître que congé vous est donné pour la date d'échéance du XX/XX/2025.

Je vous déclare que les requérants entendent refuser le renouvellement dudit contrat de bail en application de l'article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Qu'en effet les requérants veulent effectuer la reprise de leur bien immobilier pour y loger la petite fille de M. XXX, Madame XXX Prénom, née le XX/XX/XXXX, actuellement domiciliée XXXXX à 94340 Joinville Le Pont.

Le caractère réel et sérieux de la décision de reprise est justifié par le fait que la bénéficiaire de la reprise souhaite se rapprocher de son lieu de travail, situé à Paris. »

Ma question :

Puis-je contester le caractère « réel et sérieux » invoqué (« se rapprocher de son lieu de travail »), sachant que le temps de transport depuis son domicile actuel et son lieu de travail (trouvé sur LinkedIn) est le même que depuis mon domicile ?

Ou bien cela ne sert à rien ?

Merci d'avance de vos conseils !

Christophe

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous pouvez contester, mais les chances de réussite sont plutôt minces.

Vous ne connaissez pas sa vie, son mode de transport, ni si elle change prochainement d'emploi, etc.

Par nathanb

Bonjour,

Je ne comprends même pas cette phrase. Il suffit d'indiquer que c'est une reprise pour loger sa petite fille point. Il n'y a

pas à dire elle habite là elle doit aller ici

Par Christophe75015

Bonjour,
et merci de vos messages.

Effectivement je ne sais pas si l'indication d'un motif réel et sérieux est accessoire, et si le propriétaire doit justifier ce point. Je trouve des informations contradictoires sur les sites.

Je suis un peu perdu du coup :(

Par CToad

Bonjour

votre proprio a mélangé les choses.

Voir ici <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=>

il a fait un congé pour reprise pour loger un descendant. Il n'a pas à justifier le caractère sérieux et légitime de cette démarche. Le congé pour motif sérieux et légitime c'est encore autre chose.

Cordialement,

CToad

Par yapasdequoi

Pensez vous qu'un huissier aura mal rédigé ce congé ?

Ne faites pas trop confiance à internet, on y trouve n'importe quoi sur certains sites. Préférez les articles de loi.

Notamment article 15 de la loi 89-462 :

"A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise."

Il faudra donc attendre d'avoir quitté le logement et vérifier si dans l'année qui suit la personne indiquée aura bien occupé le logement, ou s'il est remis en location.

Dans ce dernier cas, vous pourriez envisager un recours au tribunal pour des dommages et intérêts. Mais le résultat n'est jamais garanti.

Par yapasdequoi

@CToad : mais si ... c'est obligatoire.

Par contre la loi ne donne pas vraiment de précision, et la jurisprudence est contrastée. C'est donc risqué de se lancer dans une contestation en utilisant cet argument.

Par Isadore

Bonjour,

En gros la loi dit que justifier de ce motif est obligatoire mais sans en faire une condition de validité du congé et la jurisprudence dit que l'absence de justification solide n'est pas forcément une cause de nullité du congé.

[url=https://www.efl.fr/actualite/usage-justification-conge-reprise_f0319aa07-0a00-4935-a19f-84e77fd7a95d]https://www.efl.fr/actualite/usage-justification-conge-reprise_f0319aa07-0a00-4935-a19f-84e77fd7a95d[url]

En gros si ça finit en justice le locataire n'obtiendra la nullité du congé que si le motif s'avère bidon, et prend le risque de devoir indemniser le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise.

Et encore l'on peut discuter sur le sens du mot "justifier" : le bailleur donne ici le motif exact du congé. Il n'est pas certain qu'il soit tenu de fournir des pièces justificatives ou de le détailler excessivement.

Donc un recours, ce sera à l'appréciation souveraine du juge, avec un risque non négligeable pour le locataire de se planter. Personnellement je ne conseille le recours que si le locataire a des preuves sérieuses que le congé est bidon avec l'aval d'un avocat.

Par yapasdequoi

Ce ne sera qu'a posteriori que le locataire pourra constater si la reprise a bien bénéficié à la personne indiquée. Et encore il faut attendre un délai "raisonnable" (?) et il peut y avoir des aléas que le juge peut prendre en considération (exemple : la personne est mutée à l'autre bout de la France).

Par Christophe75015

Rebonjour,

et merci de vos commentaires !

Je ne sais pas encore quelle méthode je vais prendre, mais malgré tout, sur ce "motif sérieux", ça me laisse un gout amer: que ce soit en voiture, en 2 roues, en transports en commun, le trajet jusqu'à son travail est de même durée qu'elle soit chez elle ou qu'elle s'installe à mon adresse :(

Bon week-end

Christophe

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi montrer ce congé à votre ADIL. Ils trouveront peut être une autre faille moins aléatoire pour contester.

Par Christophe75015

@ yapasdequoi

Bonjour ,

j'ai une expérience peu concluante avec l'ADIL il y a quelques années sur un décompte de charges fantaisiste. La dame était restée sur des généralités que l'on trouve en 2 clics sur les sites officiels. En même temps je comprends, c'est une prestation gratuite, de niveau 1.

Bref, sur mon pb actuel, Je vais probablement essayer de challenger leur motif, sans exiger l'annulation du congé, mais en demandant quelques mois supplémentaires dans mon appart...

on verra bien

En tout cas merci !

Bonne journée

Christophe
merci de vo

Par cgravedoctor

Je ne crois pas que le fait que la distance à son lieu de travail identique invalide le congé. Vous risquez d'avoir toutes les peines du monde à le démontrer. Et si vous perdez, vous risquez d'être condamnée à l'article 700 (dédommagement supplémentaire en plus des frais de justice réglementaires).

La seule chose qui vous reste à faire est de constater qui habite le logement à votre départ. Il y a peu de chances qu'il

soit laissé vacant. S'il est habité par une autre personne que la petite-fille, faites constater par huissier et demandez la réintégration du bail ou des dommages et intérêts.

Par yapasdequoi

Même si l'ADIL n'a pas répondu à vos attentes, ni jusqu'ici ce forum, on vous a donné les repères juridiques.

Après si vous voulez tenter la contestation, c'est votre droit.

Consultez un avocat et préparez vos économies.

Attention, jusqu'au jugement, le congé est valide, et si vous restez dans les lieux après l'échéance du bail, vous serez "sans droit ni titre".

Le juge peut aussi en vous déboutant vous imposer une indemnité d'occupation qui peut monter jusqu'à 3 fois le loyer actuel.

Gagner du temps, peut-être, mais sûrement pas de l'argent.

Par Christophe75015

@cgravedoctor

@yapasdequoi

Rebonjour,
et merci de vos commentaires.

Si je ne m'abuse, passer par une conciliation via le comité départemental de conciliation ne m'entraînerait pas vers de quelconques frais !

Sachant que je ne souhaite pas annuler le congé mais gagner 6 mois ou un an.

Bon après midi

Christophe

Par yapasdequoi

Rien ne vous interdit de proposer un arrangement amiable au bailleur.

Mais il peut refuser.

Tout dépend de savoir si la reprise est urgente ou pas, le bailleur peut avoir ses propres contraintes.