



## Congé reprise/expulsion/demande de délais

-----  
Par questionlogement1

bonjour,

je suis locataire et je viens de recevoir le jugement ordonnant mon expulsion, avec execution provisoire et ma demande de délai rejetée.

il s agit d un congé reprise,  
(que je contestais et conteste encore)

je vais faire appel.

je suis encore dans les lieux, j y vis avec mes 3 enfants et ma situation financiere ne me permet pas de trouver un logement dans le privé.

jusqu ici j attendais le jugement, contestant le sérieux de cette reprise je n ai pas fais de recherche de logement.. (hormis une demande de logement social en ligne pour laquelle je n ai jamais été contacter)..ayant bon espoir que le juge puisse reconduire mon bail au motif qu aucun élèment ne permettrait d apprécier le sérieux de cette reprise, en effet le bailleur n a meme pas pris la peine de justifier du "caractère réel et sérieux " de sa décision de reprise alors que je contestais.

la raison pour laquelle je poste ce sujet:

je suis devenue expulsable, j ai reçu la signification du jugement et j attends le commandement de quitter les lieux,

mon avocat est informé que je fais appel.  
et que je souhaite obtenir des délais.

mon avocat m a informé qu en terme de délai je peux demander au premier président de la cour d appel la suspension de l execution provisoire et a défaut demander des délais au jex.

pourtant je comprends pas, le texte de loi indique que le jex peut accorder des délais mais a l exception de certaines situations notamment pour un conjoint violent devant quitter le domicile et ... en cas de congé reprise!

c est écrit noir sur blanc qu en cas de congé reprise aucun délai n est accordé par le jex.

j en ai fait part a mon avocat qui me dit que si, tant qu il est question d expulsion on peut demander des delais au jex.  
je comprends donc rien.

par ailleurs au vu des dates, (je viens d avec la signification du jugement uniquement) pensez vous qu il y a un risque important d etre expulsé avant la treve hivernale si aucun delai m etait accordé?

MERCI

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Malgré vos recours, personne ne peut vous garantir que l'expulsion n'aura pas lieu.

L'exécution provisoire n'a pas d'effet suspensif, et le propriétaire peut poursuivre la procédure d'expulsion, même si vous faites appel.

"En cas d'appel, la partie contre laquelle la décision s'exécute peut demander au premier président de la cour d'appel la suspension de l'exécution provisoire. Elle doit justifier d'un motif sérieux. C'est par exemple le cas si l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives (par exemple, destruction d'un bien, mise en danger de la situation financière du débiteur)."

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1780]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1780[ur  
rl]

Votre avocat doit savoir comment faire.

Il serait prudent de déposer des demandes de logement social, même si vous n'en avez pas besoin dans l'immédiat, parce que les délais sont très longs.

-----  
Par questionlogement1

merci pour votre réponse,  
concrètement, si me retrouver avec 3 enfants a la rue d ici 2 mois (suite au commandement de quitter les lieux que je  
vais pas tarder a recevoir)... n est pas un motif sérieux ...  
je vois pas quel autre motif pourrait être plus sérieux que celui ci.

-----  
Par yapasdequoi

Hélas, vous ne dites rien par exemple de la situation du bailleur qui peut aussi se trouver en situation précaire.  
N'ayant fait aucune démarche de recherche d'un autre logement, votre inaction pourrait se retourner contre vous.  
Vous devez faire confiance à votre avocat, car rien n'est garanti.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je ne sais pas comment votre avocat compte argumenter. Mais il peut déjà souligner que la validité du congé reste  
contestée.

L'article L412-2 du Code des procédures civiles d'exécution permet d'accorder un délai de trois mois "lorsque l'expulsion  
aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté" :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000025026037]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article  
\_lc/LEGIARTI000025026037[/url]

La restriction apportée à l'article L412-3 du même Code concerne le droit de reprise exercé conformément à la loi de  
1948 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000047899976]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article  
\_lc/LEGIARTI000047899976[/url]

Si votre bail était soumis à la loi de 1989, le droit de reprise n'a pas pu être effectué en vertu de l'article 19 de la loi de  
1948. Il ne serait donc pas interdit au juge de l'exécution d'accorder un délai.

par ailleurs au vu des dates, (je viens d avec la signification du jugement uniquement) pensez vous qu il y a un risque  
important d etre expulsé avant la treve hivernale si aucun delai m etait accordé?

Il est impossible de répondre à cette question. Matériellement c'est possible.

Vous dites avoir des enfants : ont-il un autre parent, si oui participe-t-il à leur entretien par le biais d'une pension  
alimentaire ? Si non, est-ce suite à une décision de justice l'en dispensant ?

Vos enfants ont-ils des ascendants en vie (de votre côté ou de celui de l'autre parent) ? Si oui, ce sont des obligés  
alimentaires, vous pouvez les solliciter pour obtenir une pension afin d'avoir plus de moyens pour les élever.

-----  
Par questionlogement1

depuis le debut de la procédure je disais a mon avocat que le congé ne contenait pas la "justification du caractere reel  
et serieux de la decision de reprise"  
autrement dit la simple justification ecrite mentionnant par exemple rapprochement de travail, changement d ecole etc  
etc

mon bailleur n a rien justifié.  
il a "motivé" (reprise pour habiter) mais pas "justifier"

je sais qu il n a pas de document a me fournir mais il est censé ne serait ce que noter le pourquoi de sa decision de

reprise on peut le lire vraiment partout sur le net bien que les avis divergent sur ce point.

je m'étonne donc à la lecture du jugement de constater que le juge n'a pas relevé que le bailleur n'avait rien justifié.

j'avais pourtant insisté auprès de mon avocat sur ce point, mais dans les conclusions il n'a pas mentionné que le congé ne contenait pas de justification du caractère réel et sérieux.

hier je lis sur [jurislogement.org](https://www.jurislogement.org) [img]<https://ibb.co/6D5vy6v/>[img]

à cette lecture je comprends mieux pourquoi le juge n'en parle pas tout simplement parce que mon avocat n'en parlait pas! alors que je lui avais demandé de me défendre sur ce point.

-----  
Par questionnement1

[url=<https://ibb.co/6D5vy6v/>]<https://ibb.co/6D5vy6v/>[url]

-----  
Par questionnement1

vous me demandez la situation du bailleur.  
il s'agit d'un héritier fortuné.  
ils détiennent en famille plein d'entreprises, des "groupes" ...  
notamment dans le transport ils sont très connus.

plein de SCI une quarantaine.

il a plein de salariés en tout genre, notamment des gestionnaires immobiliers

la SCI avec laquelle j'ai signé le bail est dite familiale mais c'est une véritable entreprise qui gère tout ça derrière

mon bailleur n'est absolument pas le petit bailleur en détresse que vous pourriez imaginer.

le congé serait soit disant pour son épouse! une épouse qui vivrait donc sans son mari (je sais que ce n'est pas interdit mais avouez qu'il y a de quoi avoir des suspicions)  
une épouse qui travaille à 45 minutes de mon logement. directrice d'un groupe pharmaceutique.

il a perdu dans une précédente procédure, j'avais mis en lumière sa mauvaise foi vis à vis du petit impayé que j'avais à l'époque, ça m'avait plongé dans une procédure d'expulsion pour impayé mais j'ai pu prouver que la démarche du bailleur était exagérée il avait gonflé le montant de ma dette dans le commandement de payer et avait rectifié pile 2 jours après les 2 mois qui m'étaient alloués pour payer! donc j'ai été propulsé dans la procédure mais passons par la suite j'ai pu prouver ma bonne foi, régler le restant et reconduire mon bail.

pendant cette procédure je voyais son acharnement envers moi (des constatations de huissier pour des broutilles) etc et je savais que même en gagnant je finirai par recevoir un congé reprise plus tard et ça n'a pas manqué.

à la prochaine échéance de bail j'ai reçu le congé reprise.

si vous arrivez un minimum à percevoir le personnage auquel j'ai affaire vous comprendrez que j'ai contesté ce congé.  
et que je me suis maintenue dans les lieux.

je ne crois pas du tout à la sincérité de ce congé et je tente de me défendre en justice.

-----  
Par kang74

Bonjour

Sauf erreur de ma part, vous avez déjà contesté la légitimité du congé et le juge a définitivement statué sur la légitimité du congé ET le fait que vous soyez expulsable.  
Cette histoire dure depuis un moment et vous avez œuvré d'action dilatoire dont le juge a tenu compte.  
Ce pourquoi votre avocat vous conseille et vous informe en ce sens.

Il est assez pénible de constater que vous avez supprimé toutes les conversations que vous avez postées à ce sujet, ou les intervenants ont pris le temps de vous répondre

-----  
Par questionlogement1

vous etes incroyable

"action dilatoire" je vais meme pas repondre a ça

-----  
Par Isadore

Si les conseils et le travail de votre avocat ne vous conviennent pas, il faut en changer.

La Cour de cassation a jugé très récemment que l'absence de justification du caractère sérieux du congé pour reprise ne rendait pas nul le le congé :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048211097]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048211097[/url]

Le juge doit apprécier souverainement le caractère sérieux ou non de cette reprise.

Si votre avocat n'a pas argumenté sur l'absence de justification du congé, il a argumenté sur quoi ?

Le bailleur n'a fourni au cours de la procédure aucune pièce justifiant du caractère sérieux du congé ?

La fortune du bailleur n'a aucune incidence sur la validité du congé. Il peut avoir autant de logements qu'il veut ou être actionnaire d'autant de SCI qu'il lui plaira, il a le droit de reprendre son logement.

je ne crois pas du tout a la sincérite de ce congé  
Visiblement le juge ne partage pas votre avis.

-----  
Par yapasdequoi

Je me souviens de certains détails des discussions précédentes.  
c'est donc terminé, je ne répond plus sur ce sujet.

-----  
Par questionlogement1

"Si votre avocat n'a pas argumenté sur l'absence de justification du congé, il a argumenté sur quoi ?"

la fraude de mes droits de locataire

"Le bailleur n'a fourni au cours de la procédure aucune pièce justifiant du caractère sérieux du congé ?"

AUCUNE

son avocate s est contenté de repondre "quenini l'épouse compte bien reprendre le logement"

c est tout ce qu il y a eu dans ses conclusions.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Moi aussi je me rappelle au moins une discussion, à laquelle je n'ai pas participé d'ailleurs.

Je suis d'accord avec toutes les réponses précédentes et je ne vais pas toutes les citer.

J'attire néanmoins votre attention sur ce point évoqué par Isadore

La Cour de cassation a jugé très récemment que l'absence de justification du caractère sérieux du congé pour reprise ne rendait pas nul le le congé :

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048211097

E?tes-vous suivie par une assistante sociale qui pourrait vous aider à faire des demandes de logements sociaux ? Parce qu'une seule demande me paraît à moi aussi bien insuffisante. Vous auriez dû assurer qu'à ce que plus tard vous vous rendiez compte que la reprise n'était pas légitime auquel cas votre propriétaire bailleur vous devrait un substantiel dédommagement. Ce que lui a sans doute expliqué son avocat, sinon il aurait laissé tomber l'affaire. Il doit donc être sûr de ses droits.

Enfin, essayez de trouver en urgence un hébergement, ne serait-ce que pour vos enfants qui verraient débarquer chez vous les forces de l'ordre.

-----  
Par Isadore

Sur le forum nous ne contredirons pas votre avocat qui connaît le dossier alors que nous n'avons même pas accès au jugement.

Si vous avez des questions sur sa manière de mener l'affaire, il faut s'adresser à lui. Vous pouvez aussi soumettre le dossier à un autre avocat pour avoir un second avis.

Dans la majorité des cas, l'appel confirme la première instance parce que les juges connaissent leur métier et prennent des décisions conformes au droit.

Ici vous avez un juge de première instance qui a été tellement peu convaincu par votre position qu'il a rendu un jugement exécutoire même en cas d'appel.

Je me rappelle aussi des précédents échanges. Si je me souviens bien vous n'aviez pas tenté grand-chose pour trouver un autre logement.

Au vu de la gravité de votre situation, je renouvelle mes questions :  
Vos enfants ont-ils un autre parent et si oui avez-vous tenté de mettre en jeu l'obligation alimentaire ?

Vos enfants ont-ils des ascendants encore vivants ?

Sur l'expulsion de votre logement actuel, la partie semble mal engagée. Mais il est peut-être possible de vous procurer des ressources supplémentaires pour vous aider à obtenir un autre logement.

Vous misez tout sur l'appel et votre capacité à démontrer le caractère abusif du congé. Il y a le risque d'une expulsion avant l'appel. Même si vous avez finalement gain de cause et pouvez récupérer le logement, il faudra vous mettre un toit sur la tête dans l'intervalle. Et si vous perdez vous risquez non seulement de ne pas avoir de logement mais en plus d'avoir une lourde dette à l'égard de votre bailleur.

Au vu de la situation, si vos enfants n'ont pas d'autre parent apte à les recueillir, vous ne pourrez espérer qu'un hébergement d'urgence, autrement dit une chambre d'hôtel pour quatre, avec de la chance un studio.

Il ne faut pas compter sur faire traîner jusqu'à la prochaine trêve hivernale. D'après ce qui ressortait des précédents échanges, la mauvaise foi a de bonnes chances d'être retenue. Cela vous rendrait expulsable même en période de trêve hivernale.

Si la procédure a été perdue à cause d'une erreur de votre avocat, vous pourrez tenter d'impliquer sa responsabilité civile, mais cela non plus ne vous mettra pas de toit sur la tête.

Et comme dit dans la précédente discussion, on ne vous reprochera pas de ne pas trouver un logement dans le privé faute de moyens. Mais vous devez impérativement chercher.

-----  
Par questionlogement1

je me demande en quoi la pension alimentaire a un lien avec ma procédure?

-----  
Par questionlogement1

vos remarques me semblent objectives mais je ne suis pas de mauvaise foi dès lors j'ai du mal avec cette idée qui est qu'un juge me voit ou me verrait de mauvaise foi.

ma contestation est légitime.

j'ai eu des problèmes avant le congé avec le bailleur,  
je sais très bien que ce congé émane de ces antécédents.  
et que la reprise est fictive.

j'ai le sentiment qu'un locataire n'a pas réellement le droit de se défendre.

on est accablé, et suspecté d'action "dilatoire" d'office.  
le bailleur n'a d'ailleurs pas manqué de l'inclure dans ses conclusions.  
mais c'est un grand classique m'a répondu mon avocat.

concernant le premier juge qui a jugé l'affaire, je vois vraiment pas sur quel critère il pourrait avoir déterminé que je suis de mauvaise foi.

tout comme sur quel critère il aurait pu déterminer que le bailleur lui est de bonne foi.

non non

c'est un jugement bâclé il ne contient quasi rien.

le sérieux de la reprise, j'ai demandé à ce que ce soit vérifié! mais mon avocat n'a rien mis dans ce sens dans les conclusions

donc le juge n'a pas cherché à vérifier la réalité du motif.  
c'est plus que frustrant.

alors que je sais très bien que si le bailleur serait amené à justifier le sérieux de sa reprise ça augmenterait mes chances de gagner car il aurait du mal à justifier le sérieux de cette reprise!

en appel je vais insister pour que mon avocat demande à ce que soit vérifiée la réalité du motif du congé.  
<https://ibb.co/6D5vy6v>

-----  
Par questionnement 1

la vérification de la réalité du motif est une faculté offerte au juge.

depuis le départ c'est que j'espère dans cette procédure, qu'un juge vérifie la réalité du motif. ni plus ni moins.

pour une raison que j'ignore, malgré ma demande, mon avocat n'a rien mis à ce sujet dans les conclusions.

il semble pourtant d'accord avec moi, que cette reprise n'est pas réelle il m'a dit "oui madame on le sait tous que c'est faux" quelque chose comme ça.

il m'avait assisté dans l'ancienne procédure m'opposant au bailleur.

il n'a donc pas visé le caractère réel et sérieux du motif alors que je ne faisais que ça de lui en parler.

il a évoqué une fraude de mes droits de locataire essentiellement mais rien ne demande à ce que la réalité du motif soit vérifiée.

j'ai laissé ainsi l'audience se dérouler estimant que le juge vérifierait sans qu'une demande expresse lui soit faite.

mais non, le juge n'a rien évoqué à ce sujet.  
donc la vérification de la réalité du motif n'a pas été faite.

j'ai posté une image et à en lire le contenu je comprends que ça doit être expressément demandé pour que le juge soit tenu de le faire!

donc comme mon avocat l'a pas demandé ça n'a pas été vérifié et le congé a été validé je suis pas étonnée en fait

en cour d'appel il est pas trop tard pour faire cette demande ?  
l'affaire est complètement rejugée paraît-il donc je peux demander à ce que soit vérifiée la réalité du motif?

bien que je l'avais déjà demandé par le biais de mon avocat mais que celui-ci n'a pas jugé utile visiblement de en faire la demande il a je crois compris trouver plus intéressant de partir sur une autre technique de défense (fraude de mes

droits) mais tout ca est lié il aurait pu faire également la demande visant le caractere reel et serieux?

-----  
Par questionlogement1

si l avocat de nouveau ne met rien dans les conclusions au sujet du caractere reel et serieux de la reprise, pourrais je aller a l audience en fait la demande a l oral ?

c est ma vie qui est jouée et celle de mes enfants et ma demande n ayant pas été entendu en premiere instance je veux pas que ça se reproduise en cour d appel

-----  
Par Isadore

Personne sur ce forum ne peut juger de la validité de la stratégie de votre avocat.

j ai le sentiment qu un locataire n a pas reellement le droit de se defendre.  
Il a le droit de se défendre, mais il ne suffit pas d'invoquer la mauvaise foi du bailleur, il faut la démontrer. Si un bailleur a besoin de récupérer son logement pour y loger son épouse, il y a une certaine logique à donner congé à un locataire avec lequel il y a eu un litige plutôt qu'un locataire avec lequel les relations sont bonnes.

tout comme sur quel critere il aurait pu determiner que le bailleur lui est de bonne foi.  
Le bailleur vous a donné un congé pour un motif légitime. Si le juge invalide le congé, il doit argumenter. Le bailleur est présumé de bonne foi et le congé valide, c'est à vous de prouver le contraire.

concernant le premier juge qui a jugé l affaire, je vois vraiment pas sur quel critere il pourrait avoir déterminé que je suis de mauvaise foi.  
Ben visiblement il n'a pas jugé bon de rendre l'appel suspensif. Sans forcément vous juger de mauvaise foi, il n'a pas non plus été convaincu qu'il fallait vous permettre un répit.

Là où la mauvaise foi pourrait être retenue c'est au niveau du juge de l'exécution, dans le cadre de la procédure d'expulsion. La mauvaise foi du locataire permet au juge de l'exécution de réduire les délais qui lui sont normalement octroyés. Elle augmente aussi les chances que le préfet accorde le concours de la force publique si elle est requise.

je me demande en quoi la pension alimentaire a un lien avec ma procédure?  
Vous vous plaignez de manquer de ressources financières pour trouver un logement dans le privé. Obtenir une aide alimentaire de vos obligés ou de ceux de vos enfants augmenterait votre solvabilité.

ma contestation est legitime.  
Pour le moment il y a un jugement qui dit le contraire, et donc que vous êtes expulsable. Si votre bailleur est bien de mauvaise foi, il ne va pas attendre sagement l'appel avant de vous faire mettre à la porte. Pour vos enfants une expulsion avec le concours de la force publique serait une chose terrible.

Donc arrêtez de tout miser sur cet appel, que vous pourriez perdre.

-----  
Par questionlogement1

autrement dit vous me suggerez d abandonner car c est trop compliqué.

ca arrangerait les affaire du bailleur tout ça.  
et j ai décidé de me defendre  
car je sais que le congé est fictif

-----  
Par questionlogement1

autrement dit vous me suggerez d abandonner car c est trop compliqué.

ca arrangerait les affaire du bailleur tout ça.  
et j ai décidé de me defendre  
car je sais que le congé est fictif

-----  
Par yapasdequoi

Si vous lisez bien les réponses, personne ne dit d'abandonner.

Le conseil que plusieurs intervenants ont donné c'est de rechercher un logement. Car rien n'empêche le bailleur de vous expulser dans un avenir proche.

L'appel que vous espérez pourrait intervenir trop tard... ou même vous débouter.

-----  
Par questionlogement1

oui, mais je vais demander des délais au premier président de la cour d'appel et à défaut je demanderai des délais au jex.

à savoir que pendant la procédure (après l'audience) j'ai reçu des quittances de loyer par le gestionnaire immobilier du bailleur.

qu'il se pourrait que ça reconduise mon bail.

-----  
Par yapasdequoi

oui, c'est ce qui ressortait des discussions effacées.

Il semble qu'on tourne en rond avec les mêmes questions et les mêmes réponses.

Le forum ne remplacera ni l'avocat ni le tribunal.

-----  
Par questionlogement1

rien n'a été effacé j'ai juste perdu mes id de connexion

-----  
Par questionlogement1

je viens de bien relire le jugement

il est noté que :

"la défenderesse (moi) n'apporte aucune preuve démontrant que le congé serait frauduleux" et qu'en conséquence le congé est validé.

j'avais lu à plusieurs reprises, qu'en cas de contestation il appartient au bailleur de prouver que son congé est sérieux.

il n'a rien prouvé

j'ai vraiment le sentiment d'être bafouée dans toute cette histoire

-----  
Par questionlogement1

La loi permet au juge de ne pas valider un congé qui ne serait pas justifié par des ? éléments sérieux et légitimes ? (V. pour un arrêt estimant que le bailleur ne démontre pas la nécessité pour sa fille de venir s'installer dans un logement plus spacieux, CA Toulouse, 3e ch., 14 juin 2021, n° 20/02954 : JurisData n° 2021-011815 ; Loyers et copr. 2021, comm. 128)

ça fait 2 ans que je lis des choses dans ce genre.

le juge avait la possibilité dans mon cas de ne pas valider ce congé, mon bailleur pas du tout justifier quoi que ce soit. rien ne permettait au juge ayant jugé mon affaire, d'apprécier le sérieux de la reprise,

mais le juge l'a validé uniquement parce que moi locataire je n'apportais pas la preuve du congé frauduleux!

alors que ce n'est même pas à moi d'apporter la preuve que le congé est frauduleux et ils le savent !

c'est pour ça qu'ils ont instauré un contrôle "a priori" du motif du congé en cas de contestation du locataire.

mais ce n'est pas appliqué dans mon cas

je subis une grande injustice

-----



Par Isadore

j avais lu a plusieurs reprises, qu en cas de contestation il appartient au bailleur de prouver que son congé est sérieux  
Ben non, c'est celui qui prétend quelque chose qui doit le prouver.

c est pour ça qu ils ont instauré un controle "a priori" du motif du congé en cas de contestation du locataire  
Je ne sais pas qui sont "ils", mais la Cour de cassation a tranché que le juge pouvait d'office contrôler la validité du motif. Il n'y est pas obligé.

Pour faire simple :

- le juge peut décider de contrôler la validité du motif (sous-entendu s'il a un doute)
- le juge n'est pas obligé d'user de cette faculté
- l'absence de justification du caractère sérieux du congé n'entraîne pas son invalidité
- le congé respectant les formes légales est valide jusqu'à preuve du contraire
- c'est au demandeur (vous en l'occurrence) de prouver que sa demande (ici l'annulation du congé) est fondée, pas au défendeur (le bailleur) de prouver que son congé est valide.

Il existe ce que l'on appelle le pouvoir souverain d'appréciation du juge : en d'autres termes, c'est à lui de décider si oui ou non il faut demander au bailleur de se justifier au vu des éléments fournis.

-----  
Par questionlogement1

justement,  
sur conseils de l'adil avant que la justice soit saisie,

elle me disait que si je contestais moi meme en justice (avant que le bailleur demande la validation du congé) ce serait a moi de prouver que le congé est frauduleux,  
...alors que si j attendais que le bailleur saisisse la justice pour demander la validation du congé et qu a ce moment la je conteste , ce serait a lui de prouver que son congé est sérieux.

-----  
Par questionlogement1

je ne suis pas le demandeur !  
le demandeur c est le bailleur qui a demander la validation du congé en justice

-----  
Par Isadore

Je ne sais pas sur quoi l'ADIL s'est fondée pour répondre, mais le bailleur vous a visiblement donné un congé valide en la forme.

Il n'y a pas besoin de faire "valider" un congé par la justice. Le bailleur a saisi la justice pour récupérer son logement toujours occupé par un ancien locataire, malgré le congé qu'il a reçu. Ce que demande le bailleur, ce n'est pas la reconnaissance de la validité du congé mais votre expulsion.

Vous ne contestez pas avoir reçu ce congé ni occuper encore les lieux. Vous contestez la validité du congé mais manifestement sans apporter assez d'éléments pour convaincre le juge de première instance.

Même si vous êtes défendeur, à partir du moment où vous demandez quelque chose (la reconnaissance de la nullité du congé) c'est à vous de le prouver.

-----  
Par questionlogement1

excusez moi mais biensur que si il demande a faire valider le congé c est clairement intitulé d ailleurs en en-tete:  
" assignation en validité du congé"

le juge doit valider le congé.

et lorsqu il le fait, ordonner l expulsion evidemment.

-----  
Par questionlogement1

à partir du moment où vous demandez quelque chose (la reconnaissance de la nullité du congé) c'est à vous de le prouver.

moi je demande rien je conteste !

qui demande quelque chose dans une procédure comme celle ci: le bailleur il demande a faire valider son congé.

et en cas de contestation il appartient au bailleur de prouver que son congé est sérieux

-----  
Par questionlogement1

la loi dit ceci clairement (mais j ai pas eu droit a ce que cette loi soit appliquée dans mon cas etrangement)

En vertu de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise, et il appartient au juge, en cas de contestation, de vérifier la réalité du motif invoqué.

-----  
Par questionlogement1

a aucun moment dans mon jugement le juge n a chercher " a vérifier la réalité du motif invoqué"  
a aucun moment !

voici le paragraphe lorsque le juge évoque le sujet du caractère réel et sérieux:

"en l'espèce, le congé est justifié par la volonté de la SCI untel et son gérant mr untel d y loger son épouse dont il est justifié qu'elle est également associée.

il sera ainsi précisé que le droit de reprise peut être exercé par le bailleur d'une société civile au profit de l'un de ses associés.

si madame (moi) fait état du fait que la bénéficiaire de la reprise serait également associée au sein d'autres sociétés, elle ne produit pour autant aucune pièce au soutien de ses assertions et que de surcroît cet état de fait ne l'empêche pas d'être bénéficiaire de la reprise du logement litigieux."

La fraude est caractérisée lorsqu'il est établi que l'intention véritable du bailleur est d'évincer le locataire pour un motif autre que la reprise aux fins d'habitation.

cependant une telle fraude ne se présume pas et il appartient à madame (moi) d'établir qu'à l'époque de la délivrance du congé le bailleur avait une intention frauduleuse.

le seul fait qu'il existe un antécédent judiciaire entre les parties résultant d'une procédure initiée par le bailleur au regard des impayés locatifs ayant donné lieu à un jugement..ne constitue pas un élément permettant de remettre en cause la réalité du motif allégué dans le congé.

la demanderesse n'apporte aucune preuve démontrant que le motif légitime ne serait pas établi et que le congé serait frauduleux.

dès lors il convient de constater la résiliation du bail par l'effet du congé pour reprise ..."

j'ai le sentiment que la technique de défense de mon avocat (fraude des droits de la locataire) était vouée à l'échec car une telle fraude ne se présume pas et mon avocat devait bien savoir que l'on me reprocherait de ne pas "prouver" mes "allégations".

moi je voulais essentiellement demander à ce que le juge utilise le pouvoir qu'il a de "vérifier la réalité du motif"

ce que je comprends par là personnellement c'est qu'en fonction des éléments que le bailleur apporte, le juge apprécie si la reprise lui semble réelle et sérieuse ou non.

c'est tout ce que je voulais demander en justice.

mais mon avocat n'a pas "demandé à ce que le juge vérifie la réalité du motif du congé" et au vu des textes de l'image que j'ai déjà postés ici, c'est une faculté offerte au juge mais non une obligation, qu'en l'absence de demande du locataire visant le caractère réel et sérieux du motif, le juge n'est pas tenu de vérifier la réalité du motif du congé.

-----  
Par Isadore

en l'absence de demande du locataire visant le caractère réel et sérieux du motif, le juge n'est pas tenu de vérifier la réalité du motif du congé

Même si le locataire fait cette demande, le bailleur n'est pas tenu de l'accepter, notamment si le locataire n'apporte aucun élément démontrant que la reprise n'est pas sérieuse.

j ai le sentiment que la technique de defense de mon avocat (fraude des droits de la locataire) etait vouée a l echec car une telle fraude ne se présume pas et mon avocat devait bien savoir que l on me reprocherait de ne pas "prouver" mes "allégations"

C'est vous qui accusez votre bailleur de fraude en prétendant que le motif du congé est bidon. On ne peut agir en justice contre le bailleur juste pour demander au juge de vérifier le sérieux du motif. Il faut contester le congé en soulignant que le motif invoqué est frauduleux.

Dans votre cas vous n'avez visiblement pas apporté d'éléments assez sérieux pour faire douter du sérieux du bailleur.

qui demande quelque chose dans une procédure comme celle ci: le bailleur il demande a faire valider son congé  
Vous êtes têtue, mais pour vos enfants je vais encore le répéter une fois : vous avez reçu un congé parfaitement valide jusqu'à preuve du contraire.

Le juge peut procéder à une vérification du motif du congé, s'il a des raisons d'en douter. Mais ce n'est pas un droit pour le locataire ! C'est un pouvoir du juge, qui l'exerce s'il le pense nécessaire. Et dans votre cas le juge a clairement eu l'impression qu'il n'y avait pas de raisons de soupçonner votre bailleur de fraude.

Le père de vos enfants pourrait-il et accepterait-il de les héberger ? Sinon avez-vous de la famille qui seraient prêts à les recueillir ?

-----  
Par questionnement1

merci de vous soucier de mes enfants, je me défends en effet pour eux, car si je serai seule dans cette histoire, je me tracasserai pas autant je privilégierai ma santé mentale.

je vais faire appel et il n est pas envisageable d en arriver a une telle misere : mettre mes enfants chez des personnes ne s en occupant pas habituellement et moi dans un hotel !

oh non, il faudrait que ça aille jusqu en expulsion forcée pour un tel resultat et j en suis actuellement au stade de la volonté de faire appel avec demande de délais et ou de suspension de l execution provisoire.

je vais faire des recherches de logement en parrallele.