



Reprise appartement par propriétaire avec bail illégal

Par FloreMo

Bonjour,

J'ai signé un bail le 1er juin 2020 mais je n'ai pas fait bien attention et il s'avère que c'est un bail de résidence secondaire et non de résidence principale. Quand ma propriétaire a voulu augmenter le loyer en juin 2024, je me suis aperçue du problème, j'ai refusé l'augmentation de loyer et demandé à signer un nouveau bail de résidence principale. La propriétaire a joué la montre en disant qu'elle devait d'abord changer les fenêtres, avait de faire un DPE (que je n'avais jamais eu non plus) pour enfin signer un nouveau bail. Je l'ai relancée récemment car je n'avais aucune nouvelle depuis les changements de fenêtre. Elle ne m'a jamais répondu et j'ai reçu récemment une lettre de congé pour reprise à l'échéance du bail de résidence secondaire à savoir le 31 mai 2026. Le problème est que ma fille est scolarisée à l'école du quartier et que c'est très compliqué de partir à ce moment là par rapport à son année scolaire. Quels arguments puis-je donner pour rester jusqu'à fin juillet 2026? Est-ce que ce congé pour reprise est même légal compte tenu de la non validité du bail ?

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses et j'aurais dû faire plus attention quand j'ai signé le bail mais j'étais en plein divorce avec un bébé et en plein covid ...

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous pouvez faire requalifier en justice votre bail et acter qu'il est soumis à la loi 89-462.

Mais ceci ne changera pas la validité du congé pour reprise à l'échéance.

Ce congé semble conforme à l'article 15 de la loi 89-462 et donc vous devrez quitter les lieux au 31 mai 2026.

L'année scolaire se termine fin juin, ce n'est pas si grave de camper 1 mois.

Nb le bail n'est pas illégal.

Par Charles94

Bonjour,

Rien ne vous empêche de négocier un départ au 30 Juin avec votre propriétaire.

Par janus2

Rien ne vous empêche de négocier un départ au 30 Juin avec votre propriétaire.

Pas sur qu'il accepte car il y a un risque que cela soit requalifié en reconduction du bail.

Par FloreMo

Est-ce que je peux faire intervenir une conciliation dans ce cas ? Qu'est-ce que je risque à rester un ou deux mois de plus ?

Par yapasdequoi

Vous risquez une expulsion et de devoir payer des dommages et intérêts en plus de l'indemnité d'occupation qui peut

attendre 3 fois le loyer.

Ce sera moins cher de résider temporairement à l'hôtel ...

Par FloreMo

Y compris pour un ou deux mois en payant le loyer ?

Par yapasdequoi

La loi dit :

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

"sans droit ni titre" = squatteur.

En restant sans autorisation, vous vous appropriez le bien d'autrui, c'est sanctionné par la justice.

Le bailleur qui demande la reprise de SON bien peut lui aussi être en difficulté et sans logement pendant 1 mois : le juge apprécie au cas par cas.

Par Isadore

Bonjour,

Pour bénéficier d'une certaine indulgence du juge, le locataire doit être de bonne foi et justifier de réelles difficultés à se reloger. Dans ce cas l'indemnité d'occupation est en général équivalente au loyer.

Ici vous avez très largement le temps de chercher un logement.

Il y a aussi le risque que la bailleuse fasse valoir de la mauvaise foi si vous avez signé un bail de résidence secondaire au lieu d'un bail loi 1989. La requalification n'est pas automatique, il faut que le bailleur ait voulu frauder en contournant la loi.

N'oubliez pas que pendant les six mois de préavis vous pouvez à tout moment quitter le logement sans devoir de préavis.

Par FloreMo

Habitant à Paris je vous laisse imaginer la difficulté à se reloger. Et oui la propriétaire est de mauvaise foi depuis le début : elle a voulu me faire passer en bail meublé, a menti sur la surface, le montant du loyer ne respectait pas l'encadrement des loyers...Elle a 4 autres appartements dans Paris quelle loue en meublé, j'ai de gros doutes qu'elle veuille vraiment récupérer le mien pour y habiter sachant qu'elle habite depuis des années sur la côte d'Azur une très belle maison...

Par yapasdequoi

congé pour reprise :

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.

Vous pouvez tenter de contester le congé.

Pour les autres sujets, il y a des recours, mais apparemment vous ne les avez pas exercés.

Par FloreMo

Je vous remercie pour vos réponses. J'ai contesté l'augmentation des loyers et demandé la requalification du bail mais elle a fait la sourde oreille. Je comptais partir l'été dernier malheureusement ça ne s'est pas fait

Par yapasdequoi

Qui est la personne qui doit venir habiter pour cette reprise ? Quel est le motif "réel et sérieux" invoqué pour cette reprise ?

Vous pouvez déjà contester le congé par courrier RAR.

Si après votre départ le congé s'avère frauduleux, vous pourrez obtenir des dommages et intérêts.

Si le bailleur a fait la sourde oreille à vos réclamations il vous appartenait de poursuivre la démarche auprès de la commission départementale de conciliation, ou même au tribunal.

De même pour la contestation de ce congé, si rien ne se passe après votre RAR, il faudra poursuivre.

Avec un peu de chance, le temps de la procédure vous donnera le sursis souhaité.. mais avec le risque de perdre, y compris de payer les frais d'avocat de la partie adverse.

Et de toute façon le plan B c'est quand même de trouver un autre logement dans les délais, et si c'est difficile, ne tardez pas.

Par FloreMo

C'est la propriétaire elle même qui dit qu'elle vient s'installer à Paris

Par yapasdequoi

Et quel est son motif "réel et sérieux" ?

(mutation professionnelle ? raison de santé ? perte d'un proche ?)

Par FloreMo

Elle met en vente sa résidence actuelle pour s'installer à Paris (elle est à la retraite pour info mais gère une sci immobilière avec sa fille de 5 logements loués)

Par yapasdequoi

Prenez l'avis de votre ADIL.

Ce déménagement me semble assez mal motivé, mais je n'ai pas le texte sous les yeux.

Par FloreMo

Oui je vais recontacter l'ADIL et l'assistante juridique de mon assurance, merci beaucoup !

Par yapasdequoi

En tout cas vous maintenir dans le logement après la fin du bail sans avoir tenté au moins une contestation du congé vous met totalement en tort. A éviter donc.

Par Isadore

Et si vous pensez avoir du mal à vous reloger, il faut dès maintenant faire des démarches pour trouver un autre logement par sécurité, par exemple demander un logement social.

S'il s'avère que le congé est valide cela vous servira de défense si vous ne pouvez quitter le logement à l'échéance du bail.

Par FloreMo

C'est une excellente idée !