



Récupérer un logement loué puis le relouer au bout de 1 an

Par Immo49

Bonjour,

Je suis propriétaire bailleur. Je compte déposer congé à mon locataire 6 mois avant le terme du bail en cours, pour pouvoir habiter ce logement.

Ensuite, au bout de quelques temps, j'ai l'intention de remettre ce logement en location saisonnière (et donc de partir habiter ailleurs).

Ma question est, combien de temps dois-je attendre pour avoir le droit de le remettre en location ? Puis-je le mettre en location saisonnière au bout de 1 an sans être dans l'illégalité vis à vis de mon ex-locataire ?

Merci par avance.
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez donc conscience d'avoir donné un congé frauduleux ?

Si le locataire le prouve, vous risquez une amende plus de lui verser des dommages et intérêts.

La prescription civile est de 5 ans.

cf article 15 de la loi 89-462

V. - Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 ? pour une personne physique et à 30 000 ? pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

Il faudra avoir une bonne histoire à raconter au juge pour justifier votre 2eme déménagement et la relocation.

Par janus2

Bonjour,

Il n'y a pas de congé frauduleux si Immo49 occupe réellement le logement à titre de résidence principale après le départ de son locataire.

La durée minimale d'occupation n'est pas strictement définie par la loi, mais des décisions de justice ont considéré qu'une occupation de cinq mois pouvait satisfaire aux exigences légales (Cour d'Appel de Toulouse, 23 juin 1998).

Par yapasdequoi

En effet ce n'est pas la durée qui détermine l'intention frauduleuse ou pas.

Par Immo49

Bonjour,

Il n'y a absolument aucune mauvaise intention, comme l'a rappelé Janus, je souhaite véritablement habiter ce logement. J'ai besoin de le récupérer pour des raisons professionnelles notamment (je compte chercher du travail dans la région où se trouve ce logement).

Par ailleurs, si je pose la question, si je demande comment je peux faire les choses bien sans être dans l'illégalité, c'est bien parce que je n'ai pas l'intention de l'être. Donc merci de ne pas dire de bêtises.

Et merci à Janus pour l'utilité de sa réponse.

Par Nihilscio

je souhaite véritablement habiter ce logement.
Oui, et au bout de quelque temps, remettre ce logement en location saisonnière.

C'est jouer avec le feu. Nul ne peut prédire quelle sera serait l'appréciation portée par le juge.

Par janus2

L'important est de pouvoir justifier du caractère réel et sérieux de la décision de reprise (cf article 15 de la loi 89-462). Prendre un emploi à proximité du logement entre dans ce cas...

Par Immo49

Nihilscio, ce n'est pas dans le but de le relouer derrière que je veux le récupérer. Comme je l'ai écrit noir sur blanc, dans tous les cas je dois récupérer ce logement pour raisons professionnelles.

Par contre je ne compte pas rester éternellement dans ce logement ça c'est certain, car à terme je veux quelque chose de plus grand. Et donc, c'est là qu'intervient ma question, ai je le droit de le relouer derrière ? (ce qui n'est pas le but ultime).

Si j'ai le droit je le fais, si je n'ai pas le droit je ne le fais pas. C'est pourtant simple à comprendre.

En tout cas ça l'est pour Janus apparemment, merci à lui a nouveau.

Par Nihilscio

C'est en effet simple à comprendre.
Janus vous a dit que vous avez le droit. Vous avez donc le droit, allez-y.

Par yapasdequoi

Si j'ai le droit je le fais, si je n'ai pas le droit je ne le fais pas. C'est pourtant simple à comprendre.
La loi n'est pas aussi simple que vous le souhaitez.

Tout dépend de la justification pour la reprise, et ensuite pour quitter le logement et le remettre en location. Comme déjà dit, ce n'est donc pas une simple notion de délai entre les changements d'utilisation de ce logement.

A l'extrême, il serait ridicule de penser que si vous avez cessé de louer le bien pour y habiter, vous ne pouvez PLUS JAMAIS le relouer.