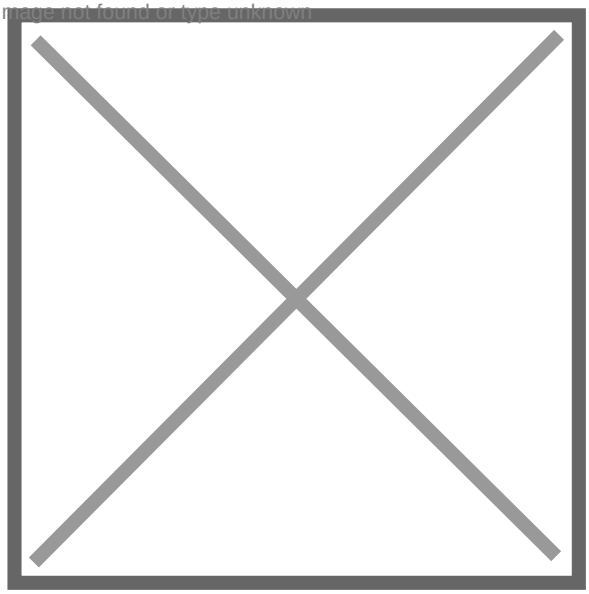
Image not found or type unknown



Permis de demolir sur un immeuble avec locataire

Par **marionn06**, le **02/05/2018** à **11:20**

Bonjour,

Voilà un an que je suis locataire dans mon immeuble.

Quelques mois après mon emménagement, un promoteur immobilier m'a appelé pour me prévenir de son intention de racheté l'immeuble que j'occupe afin de le démolir pour construire d'autres logements.

Suite à cela, une personne mandaté par ce promoteur m'a appelé de très nombreuses fois, afin de convenir d'une négociation pour que je parte avant juin 2018, Mais il ne m'a jamais rien proposé. Il m'a simplement demandé de chercher un autre appartement et qu'ils étaient pret a me donner une petite compensation financière pour la différence des loyers (oralement).
Je n'ai pas trouvé de logement dans mes moyens qui correspondaient a mes critères (le marché a augmenté) et je n'ai pas de garant pour pouvoir bénéficier d'un logement supérieur a mes moyens même si compensation de leurs part du coup.
Aucune proposition de relogement ne m'a était faite.

Cette semaine un panneau de permis de démolition et de construction a été afficher sur mon immeuble au bénéfice de ce promoteur. N'ayant plus eu de nouvelles de ce projet depuis plus de 3 mois. Je tombe un peu des nues.

Mon agence ne m'a jamais fait part d'un changement de propriétaire suite au rachat de ce promoteur, mon bail se termine en février 2020.

Que dois je faire ?

Merci.

Par **talcoat**, le **02/05/2018** à **11:53**

Bonjour,
Votre problème n'est pas une question d'urbanisme mais de droit commun.
Depuis la loi Alur les locataires bénéficient d'une protection pour les contrats passés après 2014, le congé ne pouvant intervenir dans ce cas avant le terme des trois ans qui suivent le bail en cours.
Dans votre situation, le congé ne pourra intervenir qu'en 2023.
Cordialement

Par **marionn06**, le **02/05/2018** à **11:58**

Bonjour,
Merci pour votre réponse et désolé pour l'erreur ! Donc je n'ai rien a faire ? Comment est il possible qu'un permis de démolir ai était obtenu alors qu'il y a des locataires dans l'immeuble ?
Bien cordialement,
Marion

Par **nihilscio**, le **02/05/2018** à **13:35**

Bonjour,

Les permis de construire et de démolir ne font que constater la conformité des projets présentés avec les règles d'urbanisme en vigueur. Ils ne préjugent pas des droits des tiers qui sont aussi à respecter.

Par **goofyto8**, le **02/05/2018** à **15:30**

bonjour,

[citation]Que dois je faire ?[/citation]
Prenz contact avec votre propriétaire bailleur pour savoir ce qu'il en est.
Si votre bail se termine en février 2020, vous allez recevoir un congé pour vente, avec une offre de racheter l'appartement (puisque vous êtes prioritaire) mais le prix sera celui offert par le promoteur donc excessivement élevé.
C'est le pot de fer contre le pot de terre !
Comme vous ne pourrez pas disposer de la somme pour acheter vous devrez partir en 2020.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

En revanche, si vous pouvez négocier avec votre propriétaire pour partir en 2018 avec une compensation financière ,saisissez-en l'opportunité.

Par **talcoat**, le **02/05/2018** à **16:14**

[fluo]Post effacé par erreur...
Nos excuses au rédacteur...[/fluo]

Par **morobar**, le **03/05/2018** à **09:34**

Bonjour,
" relire la loi ALUR...échéance 2023! "
Ce n'est pas ce dont dispose la loi ALUR, traduite dans la loi de 1989 par l'article 11-1.
En effet il n'y a pas mise en copropriété d'un immeuble à usage d'habitation.
https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/resiliation-bail-habitation-proprietaire-8314.htm
==
Ainsi, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 7 févier 1996 que les travaux doivent nécessiter le départ du locataire (Cass 3ème civ 7 février 1996 : JCP G 1996, IV 741).
En outre, il importe peu que ces travaux ne soient pas indispensables car le propriétaire est en droit de rechercher la rentabilité de son bien, en le rénovant intégralement (CA Bordeaux, 5e ch., 6 nov. 2007 : JurisData n° 2007-357411).
Enfin, le bailleur doit prouver son intention réelle d'exécuter les travaux afin de permettre au tribunal d'apprécier leur ampleur et leur portée. S'il n'est pas tenu de décrire en détail dans le congé les travaux projetés, il doit être en mesure de rapporter la preuve, par des documents précis de la réalité de ses intentions (CA Versailles, 12 juin 1998 : JurisData n° 1998-043392).
En tout état de cause, le congé doit indiquer le motif réel et sérieux invoqué par le bailleur.
En cas de contestation par le locataire, le juge appréciera légitime et sérieux du motif invoqué dans le congé.
Dès lors, il faut que le bailleur soit suffisamment précis dans le congé.
Enfin, il convient de rappeler que lorsque le congé est notifié par le propriétaire, le locataire n'est redevable, pendant le délai de préavis, des loyers et charges que pour le temps où il a réellement occupé les lieux. Si le locataire quitte les lieux pendant le délai de préavis, il peut donc cesser valablement ses paiements après l'établissement de l'état des lieux et de la remise des clés.
==

Par **nihilscio**, le **03/05/2018** à **10:14**

[citation]NON
@nihilscio il ne s'agit pas du droit des tiers mais du congé d'un contrat de location...
[/citation]Bien sûr que si. Le locataire est un tiers et il a des droits. On ne peut le faire partir n'importe quand n'importe comment.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **03/05/2018** à **11:42**

[citation]@goofy vous devriez relire la loi ALUR...échéance 2023!
[/citation]
Bonjour,
Pourquoi 2023 ?
Ici, le bien est vendu occupé au promoteur. Le promoteur donne congé aux locataires pour "motif légitime et sérieux", la démolition du l'immeuble.
Il ne s'agit ni d'un congé pour vente, ni d'un congé pour reprise !

Par **Lag0**, le **03/05/2018** à **11:44**

[citation]Si votre bail se termine en février 2020, vous allez recevoir un congé pour vente, avec une offre de racheter l'appartement (puisque vous êtes prioritaire) mais le prix sera celui offert par le promoteur donc excessivement élevé. [/citation]
Non !
Pourquoi y aurait-il un congé pour vente ?
Voir mon message ci-dessus, le bien est vendu "occupé" au promoteur. Il n'y a pas de congé pour vente et donc pas de droit de préemption !

Par **talcoat**, le **03/05/2018** à **19:06**

NON vous êtes tous dans l'erreur!

Dans le cas présent, le promoteur ne peut donner congé (bail conclu depuis 2014- voir loi ALUR) que pour le terme du premier renouvellement (terme du contrat en cours de moins de trois ans).
Sachant que la durée du bail en location vide est de trois ans pour un particulier, il doit donc au minimum **ATTENDRE LA FIN DU BAIL EN COURS PLUS TROIS ANNEES DU BAIL RECONDUIT** pour mettre un terme au bail du locataire.
D'où pour Marion 2023...CQFD[smile3]

Par **goofyto8**, le **03/05/2018** à **19:10**

bonsoir,
[citation]Pourquoi y aurait-il un congé pour vente ?
Voir mon message ci-dessus, le bien est vendu "occupé" au promoteur[/citation]

Marionn06 paye donc son loyer au promoteur et non plus à son ancien bailleur ; ce qu'elle semble ignorer. Est-ce légal qu'elle ignore que le bailleur a changé ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **03/05/2018** à **19:14**

[citation]D'où pour Marion 2023...CQFD[/citation]

Je suis très dubitatif sur cette conclusion.
Pensez-vous qu'un promoteur soit assez idiot pour se lancer dans une opération immobilière en 2018 , sachant qu'il ne pourra pas commencer les travaux de démolition avant 2023 .... soit 5 ans d'attente !

Par **Lag0**, le **03/05/2018** à **19:16**

[citation]NON vous êtes tous dans l'erreur!

Dans le cas présent, le promoteur ne peut donner congé (bail conclu depuis 2014- voir loi ALUR) que pour le terme du premier renouvellement (terme du contrat en cours de moins de trois ans).
Sachant que la durée du bail en location vide est de trois ans pour un particulier, il doit donc au minimum ATTENDRE LA FIN DU BAIL EN COURS PLUS TROIS ANNEES DU BAIL RECONDUIT pour mettre un terme au bail du locataire.
D'où pour Marion 2023...CQFD[/citation]

Et non, pas d'erreur ! Reprenez l'article 15 de la loi 89-462 !

[citation]Article 15

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

I. ? Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. 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. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, **le bailleur ne peut donner congé à son locataire [fluo]pour vendre[/fluo] le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours** ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. [/citation]

Voyez-vous la partie en fluo ?
La particularité que vous évoquez ne concerne que le congé pour vente !
Or, ici, si le promoteur achète le bien occupé plus de 6 mois avant l'échéance du bail, il pourra donner congé au locataire pour motif légitime et sérieux (la jurisprudence a confirmé que la destruction du bien est bien un motif légitime et sérieux) pour l'échéance du bail. Ce n'est pas un congé pour vente !!!

Par **Lag0**, le **03/05/2018** à **19:19**

[citation]Marionn06 paye donc son loyer au promoteur et non plus à son ancien bailleur ; ce qu'elle semble ignorer. Est-ce légal qu'elle ignore que le bailleur a changé ?[/citation]

L'achat n'est probablement pas encore terminé !

[citation]Quelques mois après mon emménagement, un promoteur immobilier m'a appelé pour me prévenir de son intention de racheté l'immeuble que j'occupe afin de le démolir pour construire d'autres logements. [/citation]

Il serait intéressant de savoir si, actuellement, cet immeuble est une monopropriété (ce que je pense), car l'achat se fera alors en une seule fois, donc une opération simple.

Par **talcoat**, le **03/05/2018** à **19:30**

Il n'empêche que la loi ALUR consacre se dispositif, c'est un simple compulsage de délais.
Les règles ont été modifiées depuis 2014...

Par **nihilscio**, le **03/05/2018** à **20:02**

[citation]Il n'empêche que la loi ALUR consacre se dispositif, c'est un simple compulsage de délais.
Les règles ont été modifiées depuis 2014...[/citation]Le départ du locataire est régi par l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet article a bien été modifié par la loi ALUR. Mais ce qui a changé, ce sont les modalités du congé pour vendre ou pour reprendre le logement. Or il ne s'agit en l'occurence ni de vente ni de reprise. Le motif invoqué par le nouveau propriétaire sera l'opération immobilière qui constitue un motif légitime et sérieux et **les modalités du congé pour un motif légitime et sérieux n'ont pas été modifiées par la loi ALUR**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

.

Ou alors, c'est que quelque chose nous a échappé, mais il faudrait être précis, ne pas se contenter de mentionner la loi ALUR en général mais citer précisément quel article de cette loi s'applique au cas présenté. D'ailleurs, la loi ALUR étant une loi modificatrice, il est préférable de ne pas invoquer la loi ALUR mais les dispositions qu'elle a modifiées. On est ainsi beaucoup plus clair.

Par **talcoat**, le **03/05/2018** à **21:36**

@nihilscio vous ne pouvez pas tout savoir, mais relisez quand même la dernière version du 8 août 2015 mettant à jour l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et prenant en compte les dispositions de la loi ALUR.

Par **nihilscio**, le **03/05/2018** à **22:41**

J'ai bien relu et je maintiens. Je ne suis d'ailleurs pas le seul.
Il y a trois catégories de congés :

- le congé pour vente,
- le congé pour reprendre le logement,
- le congé pour un motif légitime et sérieux.

Le futur propriétaire n'envisage ni de vendre le logement ni de le reprendre, mais de démolir l'immeuble pour en construire un autre et la jurisprudence admet qu'une telle opération constitue un motif légitime et sérieux de donner congé au locataire à l'expiration du bail.

Il n'y a d'autre obligation que de notifier le congé au moins six mois avant la date d'expiration du bail et de justifier du caractère légitime et sérieux du motif du congé.

Il peut y avoir obligation de relogement si le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et que ses ressources sont inférieures à un certain montant.

L'obligation de ne donner congé que pour la fin du bail reconduit, soit en 2023, ne s'impose qu'en cas de congé pour vente.

Par **Lag0**, le **04/05/2018** à **07:23**

[citation]mais relisez quand même la dernière version du 8 août 2015 mettant à jour l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et prenant en compte les dispositions de la loi ALUR.[/citation]
Mais justement ! J'ai pris soin de vous citer la partie de l'article 15 de la loi 89-462 concernée plus haut.
C'est bien cet article, modifié en son temps par la loi ALUR, qui est applicable !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Puisque vous faites référence sans arrêt à la loi ALUR, prenons la !
Article 5 de cette loi (extrait) :
[citation]5° L'article 15 est ainsi modifié :
a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
? A la seconde phrase, après la deuxième occurrence du mot : « reprise », sont insérés les mots : « ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise » ;
? Sont ajoutées trois phrases ainsi rédigées :
« Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. **En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout [fluo]congé pour vente[/fluo] n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours** et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. » ;[/citation]

Par **talcoat**, le **04/05/2018** à **09:02**

@Lag0 vous avez une lecture erronée et restrictive l'art 15 recodifié ne dit pas cela...et la jurisprudence qui a certes reconnu la démolition comme motif légitime et sérieux ne pourra qu'appliquer ce qui est explicitement dans le dispositif pour vendre.

Par **nihilscio**, le **04/05/2018** à **09:17**

Je l'ai lu une dizaine de fois, Lag0 a dû en faire autant.

Impossible de vous suivre. Vous lisez ce qui n'est pas écrit.

Ou alors expliquez-nous clairement, en reproduisant les termes exacts de l'article 15 qui vous font affirmer que ce qui vaut pour le congé pour vente vaut aussi pour le congé pour cause légitime et sérieuse. S'il y a une jurisprudence qui fait une interprétation du texte aussi extensive, il serait utile d'en donner les références.

Par **Lag0**, le **04/05/2018** à **10:11**

[citation]@Lag0 vous avez une lecture erronée et restrictive l'art 15 recodifié ne dit pas cela...[/citation]
Mais justement, moi je n'interprète pas ! Je me contente de lire...
Il y a 3 motifs de congé pour le bailleur :
- congé pour reprise
- congé pour vente
- congé pour motif légitime et sérieux

La loi ALUR a effectivement apporté des modifications en ce qui concerne le congé pour reprise et le congé pour vente. Vous noterez qu'il y a une spécificité pour ces 2 congés qui ne

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

sont pas traités de la même façon.
Elle n'a pas apporté de spécificité particulière au congé pour motif légitime et sérieux, qui reste donc traité comme avant.

Vous tentez d'appliquer la spécificité du congé pour vente au congé pour motif légitime et sérieux, sur quelle base ? Comme nihilscio, j'attends une précision sur ce point, il se peut tout à fait que nous ignorions une jurisprudence que vous connaissez.

Et question qui se pose, pourquoi appliquer alors au congé pour motif légitime et sérieux la spécificité du congé pour vente et non celle du congé pour reprise alors ?

Par **talcoat**, le **05/05/2018** à **11:53**

Bonjour,
Pour moi le congé est irrégulier tant par le fait qu'il ne prend pas en compte au minimum le terme du bail en cours, mais aussi parce qu'il n'est pas suffisamment motivé suivant les critères exigés depuis Alur pour justifier "un motif légitime et sérieux" (malgré que le cas contienne tous les ingrédients)et en ce sens serait requalifié par le juge en congé pour vendre.
C'est un point de vue que vous êtes libres de ne pas partager...
Cordialement

Par **Lag0**, le **05/05/2018** à **16:08**

Mais qui a dit que le congé ne serait pas délivré pour l'échéance du bail ? J'ai vu personne ici dire cela...
Nous vous avons dit plusieurs fois déjà que la démolition de l'immeuble est bien reconnue par la jurisprudence comme motif légitime et sérieux de congé.
Je ne vois pas comment un juge pourrait requalifier ce congé en congé pour vente puisqu'il n'y a pas de vente, dans la mesure où c'est bien le propriétaire lui-même qui démolit...

Par **nihilscio**, le **05/05/2018** à **20:50**

Tout d'abord, observons qu'il n'a pas encore été délivré de congé. Pour l'instant il n'y a eu que des propositions informelles de la part de l'investisseur en vue d'obtenir un départ anticipé de la locataire. Cet investisseur n'a d'ailleurs peut-être même pas encore acheté l'immeuble. Ce dont nous discutons est ce que pourra faire cet investisseur.

Tout comme Lag0, je ne suis toujours pas d'accord avec vous. La loi ALUR n'a rien ajouté en ce qui concerne les congés pour motif sérieux et légitime. La validité du motif est laissé à l'appréciation du juge. On peut se référer à l'arrêt 04-10900 du 22 mars 2006, publié au bulletin :

Mais attendu qu'ayant relevé que les documents produits établissaient que les consorts X... avaient décidé de réaliser un lotissement sur le tènement comprenant la maison louée aux époux Y..., nécessitant sa démolition, qu'au congé du 22 février 2001 était joint le permis de construire délivré le 24 juillet 2000 ainsi que le plan de masse relatif au projet et que la vente

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

du tènement était intervenue dans le même but, la cour d'appel a souverainement retenu que la restructuration immobilière n'était pas une éventualité ou un vague projet, mais le motif légitime et sérieux du congé et en a déduit, à bon droit, que l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 n'était pas applicable.

Dans cette affaire, les locataires prétendaient pouvoir bénéficier d'un droit de préemption et demandaient que fût prononcée la nullité du congé. L'acheteur était un aménageur qui projetait de démolir la maison existante et de réaliser un lotissement. Le logement en question devait être détruit et ne devait pas être reconstruit. En ces conditions, un droit de préemption n'avait guère de sens. Ils n'ont été suivis ni par la cour d'appel ni par la cour de cassation.

Une restructuration immobilière qui ne peut être réalisée sans le départ d'un locataire constitue donc bien un motif légitime et sérieux de congé.

Le départ du locataire ne peut bien entendu pas être exigé avant la fin du bail en cours et le projet de restructuration doit être crédible. Il l'est par exemple si, comme dans cette affaire, un permis de construire a été accordé.

Par **morobar**, le **06/05/2018** à **11:00**

Bonjour,
[citation] Cet investisseur n'a d'ailleurs peut-être même pas encore acheté l'immeuble.[/citation]
Un permis de démolir a été délivré selon affichage.
Il est probable que l'achat est réalisé, en tout cas quelqu'un entreprend la démolition de l'immeuble.

Par **nihilscio**, le **06/05/2018** à **12:40**

Il a dû être conclu une promesse bilatérale de vente sous condition suspensive des autorisations d'urbanisme. Celles-ci viennent d'être obtenues. La réitération par acte authentique ne devrait pas tarder.

Par **talcoat**, le **06/05/2018** à **14:55**

La loi Alur a bien modifié les conditions du congé, en effet, antérieurement au 27 mars 2014, il n'existait pas de contrôle a priori du juge sur le caractère frauduleux du congé.

Par **nihilscio**, le **06/05/2018** à **19:17**

Un contrôle a priori impliquerait l'obligation pour le bailleur d'obtenir l'autorisation du juge

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

avant de donner congé. Il n'y a rien de tel.

Ce qui a changé est qu'***en cas de contestation***, donc **a posteriori**, *le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article* [article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989]. *Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes*.

Par **talcoat**, le **06/05/2018** à **21:03**

Vous ne comprenez rien **il s'agit bien d'un contrôle a priori du juge sur la réalité du congé.**
Fin de séquence!

Par **nihilscio**, le **06/05/2018** à **22:04**

Je ne suis peut-être pas un juriste de haut niveau mais je connais le sens des mots que j'emploie.

a priori (sans accent sur le a, c'est du latin) signifie ***avant***.

a posteriori signifie ***après***.

Le bailleur n'a pas besoin de saisir le juge **avant** de donner congé, ce qui serait un contrôle a priori.

Le juge n'intervient que s'il est saisi, en cas de contestation une fois le congé délivré, c'est à dire a posteriori. Ce qui a changé avec la loi ALUR est qu'il peut dans une certaine mesure juger ultra petita en dérogation aux articles 4 et 5 du code de procédure civile.

La loi ALUR n'a aucunement rendu caduque la jurisprudence de l'arrêt 04-10900 du 22 mars 2006 de la cour de cassation que j'ai déjà cité. Il reste toujours d'actualité.

Par **Lag0**, le **07/05/2018** à **09:07**

[citation]Vous ne comprenez rien il s'agit bien d'un contrôle à-priori du juge sur la réalité du congé.
Fin de séquence!
[/citation]
La loi 89-462 n'impose aucun contrôle "a priori" du juge sur les congés donnés par le bailleur.

Ce que prévoit l'article 15 :
[citation][fluo]En cas de contestation[/fluo], le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. [/citation]

Le juge n'intervient que s'il y a contestation, il n'y a pas de contrôle "a priori".

La possibilité de contester un congé ne date, d'ailleurs, pas de la loi ALUR...

Par **talcoat**, le **07/05/2018** à **14:07**

Chers @lago et @nihilsco rien ne sert à poursuivre dans votre erreur …

Pour parfaire vos connaissances et comprendre ce qu'est un contrôle à priori : consultez le blog de Me Patrick HEFTMAN avocat qui traite du sujet!

""Les modifications adoptées par la loi ALUR, dans le sens d'une plus grande protection du locataire, sont notables : le juge pourra, a priori, contrôler la validité du congé.

Auparavant, la sanction des congés frauduleux n'intervenait qu'a posteriori.
Ainsi par exemple, le bailleur qui délivrait congé pour vente mais redonnait le bien en location : le locataire devait quitter les lieux en exécution du congé, et demandait ensuite condamnation à dommages intérêts.

Désormais, le contrôle s'effectue a priori : le nouvel article 15 Impose déjà de rédiger le congé avec de plus grandes exigences, en détaillant son motif :
" Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. "

Mais de surcroît, **il institue le contrôle a priori du juge :**
" En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé ", et " déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. "

La différence est de taille : avant ces nouvelles dispositions, à l'échéance du congé, si le locataire ne quittait pas les lieux, le bailleur délivrait assignation pour faire valider le congé et demander l'expulsion.
À moins d'une irrégularité, ou du non-respect des délais, l'expulsion était prononcée, à charge ensuite pour le locataire de saisir le juge s'il établissait que le congé était frauduleux.

La nécessité pour le locataire de quitter les lieux à l'issue du congé apparaît désormais moins impérieuse : il pourra toujours prétendre que le motif de la reprise n'est pas réel et sérieux.

La jurisprudence sera amenée à définir le contour de ce motif légitime et sérieux, et l'étendue de la preuve qui pèse sur le bailleur.""

Par **nihilscio**, le **07/05/2018** à **16:04**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Talcoat, vous devez adopter une autre mannière de débattre. Tout d'abord, vous devriez faire l'effort d'argumenter au lieu de vous contenter d'asséner. On y gagnerait en clarté. Ensuite vous devriez changer de ton. Vous n'êtes pas le seul détenteur de la science et votre ton condescendant (« Vous êtes tous dans l'erreur », « On ne peut pas tout savoir », « Vous ne comprenez rien », « Pour parfaire vos connaissances... ») est insupportable. Il l'est d'autant plus que depuis le début tout ce que vous avez dit est soit complètement faux soit hors sujet. C'est vous qui n'avez rien compris, ni à ce qui est écrit dans la loi, ni à ce qu'écrit Me Heftman dans son blog.

Le terme de « contrôle a priori du juge » employé par Me Heftman n'est pas très heureux mais peu importe, dans le contexte de son exposé on comprend très bien comment les entendre. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le locataire peut contester utilement le caractère légitime et sérieux d'un congé pour vente ou pour reprise par le bailleur avant son départ. Les nouvelles dispositions visent à prévenir les fraudes. C'est exact.

Mais ce n'est pas le sujet de la discussion. Le sujet est de savoir si, dans les circonstances qui ont été exposées, le nouveau propriétaire pourra donner congé pour la fin du bail en cours.

La réponse est : oui.

Il le pourra parce que la restructuration de l'immeuble est admise comme motif de congé légitime et sérieux et que le congé attendu ne sera pas requalifié en congé pour vente sauf improbable revirement de jurisprudence.

Par **talcoat**, le **07/05/2018** à **18:57**

Il aurait été plus simple de reconnaître que la loi ALur a bien modifiée les conditions du congé et qu'elle a introduit dans l'art.15 le contrôle a priori du juge, chose qui n'existait pas antérieurement, rien d'autre.
Cordialement

Par **nihilscio**, le **07/05/2018** à **19:42**

Non parce que c'est hors sujet.

La loi ALUR a modifié les conditions du congé pour vente et du congé pour reprise. Elle n'a pas modifié les conditions du congé pour motif légitime et sérieux.

Quant au contrôle, c'est autre chose. Dans le cas présent, la loi ALUR n'apporte rien de réellement intéressant pour le locataire.

Par **talcoat**, le **08/05/2018** à **08:32**

Le contrôle a priori du juge s'exerce sur tous les types de congé.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **vaujany**, le **08/05/2018** à **08:42**

bonjour,

[citation]Le contrôle a priori du juge [/citation]

Afin de ne pas laisser de nombreux lecteurs du forum dans l'ignorance, pourriez vous expliquer en quoi consiste, sur le plan pratique, ce contrôle a priori du juge ?

Et pourquoi cette bizarrerie grammaticale ?
a priori au lieu de **à** priori.
c'est du latin ?

Par **talcoat**, le **08/05/2018** à **11:08**

Il s'agit de "a priori" par opposition à "a postériori".

Le propos cité ci-dessus de Me HEFTMAN illustre son fonctionnement.

Par **nihilscio**, le **08/05/2018** à **12:01**

A priori et *a posteriori* sont des expressions latines qu'on peut traduire par *préalablement* ou *postérieurement*. Ces expressions ne figurent pas dans la loi. Talcoat reprend en fait ces termes du blog d'un avocat, Me Heftman : http://www.heftmanavocat.com/loi-alur-sus-au-bailleur/#more-490. Cet avocat tient une tribune dans laquelle il commente sévèrement les dispositions de la loi ALUR visant à mieux protéger le locataire. Adoptant un ton proche de la polémique, il commet volontairement un abus de langage qu'il ne faut pas reprendre sans précaution.

Affirmer que le juge exerce un contrôle prélable sans préciser à quoi ce contrôle est préalable est très ambigü. Préalable au congé ? Non, absolument pas. Le bailleur donne congé au locataire sans contrôle préalable du juge. Préalable au départ du locataire ? Oui si le juge est saisi par le locataire qui conteste le congé avant la date d'effet de celui-ci.

La loi ALUR a introduit dans l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 de nouvelles dispositions qui visent principalement à prévenir les congés pour vente et les congés pour reprise frauduleux. Désormais le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour reprendre le logement doit justifier du sérieux de son projet de vente ou de reprise.

Elle a en outre ajouté l'alinea suivant : *En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.*

Les congés pour vente ou pour reprise douteux étaient fréquents. Mais jusqu'alors les

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

tribunaux se refusaient à prononcer l'invalidité d'un congé sur le motif de l'invraisemblance des intentions de vente ou de reprise du bailleur. Ils ne concluaient à la fraude qu'une fois le locataire parti après constat que le logement n'avait pas été vendu ou repris. Les nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR visent à inciter les juges à préjuger désormais des intentions réelles du bailleur. En ce sens, le juge exercerait un contrôle a priori. Me Heftman doute fort que cela soit efficace. En effet, procéder ainsi est faire du doute une certitude ou du suspect un coupable et c'est peu compatible avec les principes fondamentaux du droit. La loi ALUR datant maintenant de quatre ans, il doit être possible de dresser un bilan, mais j'ignore ce qu'il en est. Je pense que le plus efficace est la sanction pénale introduite par la loi ALUR (jusqu'à 6 000 € d'amende). Elle ne peut certes être prononcée qu'a posteriori mais elle est certainement dissuasive.

Dans le cas qui nous intéresse, la loi ALUR n'a quasiment rien modifié car il ne s'agira ni d'un congé pour vendre ni d'un congé pour reprise mais d'un congé pour motif légitime et sérieux dont la qualification est laissée à l'entière appréciation du juge. Le contrôle du juge sur un tel congé a toujours été possible a priori au sens que Me Heftman donne à cette expression. Un jurisprudence bien établie admet qu'un projet de restructuration de l'immeuble dont la réalité est attestée par un permis de construire constitue un motif de congé sérieux et légitime.

En fait, la seule nouveauté apportée par la loi ALUR qui peut profiter au locataire en cas de congé pour motif légitime et sérieux n'est pas *le contrôle a priori* qui a toujours existé, c'est, outre la sanction pénale dissuasive, la possibilité pour le juge de *vérifier d'office la réalité du motif du congé*. C'est intéressant pour le locataire qui agit sans le concours d'un avocat. Si sa demande est formulée maladroitement, le juge ne pouvant en droit commun répondre au-delà de la demande, ce locataire risque d'être débouté malgré l'existence d'un vice sérieux. Désormais ce risque est moindre.

Par **talcoat**, le **08/05/2018** à **19:24**

""Les modifications adoptées par la loi ALUR, dans le sens d’une plus grande protection du locataire, sont notables : le juge pourra, a priori, contrôler la validité du congé.

Auparavant, la sanction des congés frauduleux n’intervenait qu’a posteriori.
Ainsi par exemple, le bailleur qui délivrait congé pour vente mais redonnait le bien en location : le locataire devait quitter les lieux en exécution du congé, et demandait ensuite condamnation à dommages intérêts.

Chacun jugera qu'il n'y a ni doutes, ni polémiques dans les propos de Me HEFTMAN sur le nouveau dispositif instauré par la loi ALur et le terme de contrôle "a priori" du juge, dont @nihilsio semble ignorer le sens n'est pas inventé par l'avocat mais concerne un terme de procédure...

Désormais, le contrôle s’effectue a priori : le nouvel article 15 Impose déjà de rédiger le congé avec de plus grandes exigences, en détaillant son motif :
” Lorsqu’il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. ”

Mais de surcroît, il institue le contrôle a priori du juge :

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

” En cas de contestation, le juge peut, même d’office, vérifier la réalité du motif du congé “, et ” déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n’apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. ”

La différence est de taille : avant ces nouvelles dispositions, à l’échéance du congé, si le locataire ne quittait pas les lieux, le bailleur délivrait assignation pour faire valider le congé et demander l’expulsion.
À moins d’une irrégularité, ou du non-respect des délais, l’expulsion était prononcée, à charge ensuite pour le locataire de saisir le juge s’il établissait que le congé était frauduleux.

La nécessité pour le locataire de quitter les lieux à l’issue du congé apparaît désormais moins impérieuse : il pourra toujours prétendre que le motif de la reprise n’est pas réel et sérieux.
Il y a bien un avant et un après loi Alur ainsi qu'un renforcement des pouvoirs du juge.

Par **nihilscio**, le **08/05/2018** à **23:23**

[citation]Les modifications adoptées par la loi ALUR, dans le sens d’une plus grande protection du locataire, sont notables : le juge pourra, a priori, contrôler la validité du congé.

Auparavant, la sanction des congés frauduleux n’intervenait qu’a posteriori.
Ainsi par exemple, le bailleur qui délivrait congé pour vente mais redonnait le bien en location : le locataire devait quitter les lieux en exécution du congé, et demandait ensuite condamnation à dommages intérêts. [/citation]Auparavant la sanction d'un congé frauduleux pouvait, tout au moins en théorie, intervenir a priori ainsi qu'en a jugé la cour de cassation dans un arrêt n° 03-13731 du 26 octobre 2004 : *Attendu que pour déclarer le congé valable, l'arrêt retient qu'il n'appartient pas au juge d'exercer a priori le contrôle de l'occupation réelle et effective des lieux par le repreneur désigné ;*
Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. Y..., invoquant l'existence d'une fraude au moment de la délivrance du congé, les époux X... ayant l'intention de louer les lieux à un tiers, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Il était donc théoriquement possible à un locataire avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR de faire juger de la validité d'un congé avant qu'il ait quitté les lieux.

Maintenant, la loi dit explicitement que c'est possible. Il n'est pas évident que cela ait apporté un profond changement. Comme le dit très justement Me Heftman, comment faire pour prouver que le bailleur n'a pas réellement l'intention de reprendre ou de vendre le logement ? Comme c'est quasiment impossible, les tribunaux n'invalidaient quasiment jamais un congé pour vente ou pour reprise au motif du caractère frauduleux. Je doute fort que les tribunaux le fassent plus souvent depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le problème restant le même à savoir qu'**il n'y a guère d'autre preuve possible de la fraude que le constat a posteriori que le logement n'a pas été vendu ou n'a pas été repris.**

[citation]Chacun jugera qu'il n'y a ni doutes, ni polémiques dans les propos de Me HEFTMAN [/citation]Je n'ai pas parler de doutes, j'ai simplement dit que Me Heftam adoptait sur son blog un ton polémique, ce qui n'implique pas que ses propos ne soient pas sérieux, ils le sont,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

mais sur un ton polémique. Qu'on en juge :

Comment « justifier » ?
Produire de multiples éléments de preuve pour établir que le bénéficiaire de la reprise est à la rue, que la fille du bailleur est enceinte et que son logement est trop petit, en produisant un constat des lieux et une échographie ?

Restitution du dépôt de garantie : instauration de l'usure légale.On est loin de l'exposé académique.

[citation]Désormais, le contrôle s'effectue a priori : le nouvel article 15 Impose déjà de rédiger le congé avec de plus grandes exigences, en détaillant son motif :
" Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. "[/citation]Une justification n'est pas un contrôle.

[citation]Mais de surcroît, il institue le contrôle a priori du juge :
" En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé ", et " déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. "[/citation]Tout d'abord il ne l'institue pas puisqu'il existait déjà avant (arrêt 03-13731), ensuite, le plus important dans cette phrase est *d'office* qui permet un jugement ultra petita.

En pratique, comme déjà dit, il est douteux que cela ait apporté un changement notable du fait de l'extrême difficulté de juger a priori des intentions réelles du bailleur.

[citation]La différence est de taille : avant ces nouvelles dispositions, à l'échéance du congé, si le locataire ne quittait pas les lieux, le bailleur délivrait assignation pour faire valider le congé et demander l'expulsion.[/citation] Exact et en défense le locataire répondait que le congé était frauduleux, ce que le tribunal devait examiner.

Depuis ces nouvelles dispositions, il en est de même.

Finalement très peu de changement.

[citation]La nécessité pour le locataire de quitter les lieux à l'issue du congé apparaît désormais moins impérieuse : il pourra toujours prétendre que le motif de la reprise n'est pas réel et sérieux. [/citation]Le recours n'a pas d'effet suspensif. Il ne suffit pas de prétendre que le motif du congé n'est pas réel et sérieux pour que le juge en soit convaincu. Or, nous l'avons vu, **il est quasiment impossible de préjuger des intentions réelles du bailleur tant que le locataire reste dans les lieux et, la mauvaise foi ne pouvant se présumer, le doute restera comme auparavant au bénéfice du bailleur.**

Conclusion : sauf en cas de fraude évidente, ce qui est rarissime, le locataire qui reste dans les lieux à l'issue du congé a les plus grandes chances d'être condamné.

Qu'est au plein sens du terme un contrôle a priori ?

Prenons trois exemples

Le contrôle de constitutionnalité d'une loi avant sa promulgation : la loi ne peut être

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

promulguée tant que le conseil constitutionnel ne s'est pas prononcé.

Le permis de construire : la construction ne peut commencer tant que le permis n'est pas délivré.

La rupture conventionnelle du contrat de travail : elle ne peut prendre effet qu'après validation par l'autorité administrative.

Dans ces trois exemples, le contrôle a un effet suspensif.

Le recours du locataire en vue de faire juger un congé frauduleux n'a pas d'effet suspensif. La différence est essentielle. Tant qu'il n'a pas été annulé, le congé est présumé valable et produit effet.

Par **talcoat**, le **09/05/2018** à **11:50**

Ce long commentaire a au moins le mérite de reconnaître que le contrôle a priori du juge existe bien...après il s'agit de l'appréciation souveraine de ce dernier et il possède aujourd'hui des pouvoirs plus étendus pour justement requalifier le congé qui ne porterait pas sur un motif légitime et sérieux.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés