



Jurisprudence pour faire partir le locataire en cas démolition

Par **vaujany**, le **14/09/2016** à **10:55**

Bonjour,

Je voudrai savoir dans le cas où une maison (avec un terrain) est vendue à un promoteur mais qu'elle est occupée par un locataire en cours de bail.

Existe t-il une dérogation çà la loi pour celui-ci (ou une jurisprudence) qui lui permette de faire partir le locataire, à l'échéance du bail en cours, pour démolir le bien ?

Quel motif légal peut invoquer le promoteur pour mettre fin au bail du locataire à l'échéance de celui-ci et éviter le renouvellement tacite ?

Par **Lag0**, le **14/09/2016** à **11:47**

Bonjour,

Il est impossible de forcer le locataire à partir avant l'échéance de son bail !

Par **vaujany**, le **14/09/2016** à **12:51**

[citation] Il est impossible de forcer le locataire à partir avant l'échéance de son bail !
[/citation]

Toutes mes questions du post #1 ont été corrigées car elles concernaient uniquement les possibilités juridiques de faire partir le locataire à l'échéance du bail s'il sollicite un renouvellement tacite.

Par **goofyto8**, le **14/09/2016 à 17:58**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

je pense que le promoteur peut légalement refuser de renouveler le bail par tacite reconduction, au motif qu'il veut reprendre le bien pour sa société (sous-entendu, pour détruire le bien)

Par **Lag0**, le **14/09/2016 à 18:48**

[citation]au motif qu'il veut reprendre le bien pour sa société (sous-entendu, pour détruire le bien)[/citation]

Ce n'est pas un motif prévu par la loi, seule la reprise pour habiter en tant que résidence principale existe...

Par **vaujany**, le **14/09/2016 à 19:08**

bonjour,

[citation]Ce n'est pas un motif prévu par la loi, seule la reprise pour habiter en tant que résidence principale existe...

[/citation]

Si, le seul motif possible que peut invoquer un promoteur pour avoir la jouissance du bien qu'il vient d'acheter, n'est pas prévu dans la loi (vide juridique donc) .

Et onsidérant que, ce cas de figure doit se présenter assez souvent; est-ce que le départ du locataire ne peut se résoudre que par le versement de dédommagements occultes ?

Par **Lag0**, le **14/09/2016 à 19:16**

Si, il y a bien un motif prévu par la loi, c'est le motif légitime et sérieux. La loi ne précise pas ce que doit être ce motif exactement et c'est la jurisprudence qui, au cours du temps, le précise.

La démolition de l'immeuble dans le cadre d'une opération immobilière a été reconnue comme un motif légitime et sérieux.

[citation]Conclusion

En cas de projet de démolition d'un logement loué dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, il ne peut y avoir de congé en cours de bail. Au terme du bail un congé pour motif légitime et sérieux, fondé sur la démolition, peut être délivré dans les conditions de formes et de délais légaux.[/citation]

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/2007/droits-des-occupants-en-cas-de-demolition-du-logement/p4/>

Par **vaujany**, le **16/09/2016** à **12:10**

bonjour,
merci pour les renseignements.
question supplémentaire :

Concrètement, le bail arrivant à échéance en mars 2019.

Si le promoteur achète le bien (occupé) en 2017 avec transmission du bail , il percevra donc les loyers mais pourra t-il mettre fin au bail en mars 2019 ou devra t-il reconduire, au moins une fois, le bail pour 3 années.

C'est-à dire que le locataire pourra rester jusqu'en mars 2022 et aucune démolition ne pourra se faire avant cette date.

Par **Lag0**, le **16/09/2016** à **13:07**

Si le promoteur achète en 2017, il pourra bien délivrer congé pour mars 2019. La loi ne prévoit rien de particulier pour un congé pour motif légitime et sérieux, seulement le préavis de 6 mois.

Seuls les congés pour vente et reprise sont encadrés à ce niveau là.