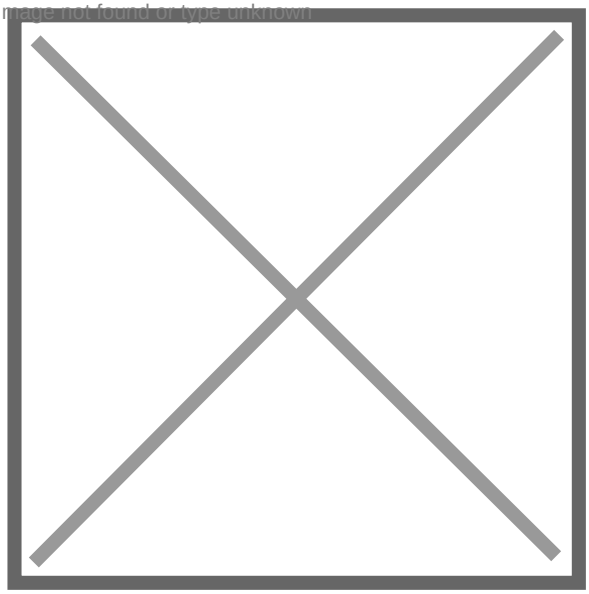
Image not found or type unknown



Mon bailleur fait tout pour m'expulser

Par **cerberus1**, le **24/08/2016** à **10:56**

BONJOUR marque de politesse [smile4]

Après avoir essayé de nous vider en prétextant un constat de policiers pour tapage,(lesquels policiers ont traumatisé mon parent sans rien constaté comme tapage),le propriétaire de mon habitation m'envoie un préavis de congé parce que, dit-il, un membre de sa famille veut habiter mon local.
Alors qu'il sait que nous sommes encore en train de soigner le malade avec nous et qu'il possède une autre maison occupée aussi identique à la nôtre juste à côté.
Peut on porter plainte contre ce propriétaire et bloquer le congé?
MERCI [smile4]

Par **Lag0**, le **24/08/2016** à **11:15**

Bonjour,
Porter plainte suppose une infraction pénale, quelle serait-elle ?
Pour l'instant, si le congé qui vous a été délivré est en bonne et due forme, en particulier s'il respecte le préavis, si la personne qui doit reprendre le logement est bien nommée, que son lien de parenté avec le propriétaire est correct (voir article 15 de la loi 89-462), vous ne pouvez que vous y soumettre.
Ce n'est qu'une fois que vous serez parti, si la personne en question ne fait pas du logement sa résidence principale, que vous aurez un recours pour congé frauduleux (demande de dommages et intérêts). Mais il est impossible de démontrer la nature frauduleuse de ce type de congé par anticipation.

Par **cerberus1**, le **24/08/2016** à **13:41**

ok.
mais serait-ce possible de contester le congé devant le tribunal d'instance vu que le bailleur ne précise pas quel membre de sa famille viendra habiter là?
et peut on ainsi suspendre quelques mois le congé?

Par **cocotte1003**, le **24/08/2016** à **14:16**

Bonjour, le congé doit être donné par le bailleur sous certaines conditions qui si elles ne sont pas respectées rend le congé nul. Il doit vous parvenir au moins six mois avant la fin d'une période triennale du bail en précisant le motif et le nom de la personne de la famille qui habitera le bien. Vous pouvez contacter l'ADIL de votre secteur pour obtenir des conseils sur votre congé, cordialement

Par **cerberus1**, le **24/08/2016** à **14:35**

dois-je attendre la fin du préavis avant de contester le congé devant le tribunal d'instance ou puis-je le faire maintenant?
je voudrais la solution qui me permettra de rester le plus longtemps possible encore dans ce logement(pour avoir le temps de retrouver un autre logement décent)

Par **Tisuisse**, le **24/08/2016** à **14:49**

Bonjour cerbeus1,

cocotte1013 vous a donné les bonnes infos à savoir que, même si c'est pour loger quelqu'un de sa famille, le bailleur ne peut donner congé qu'en respectant la procédure laquelle est très précise : la Lettre Recommandée avec avis de réception doit vous parvenir au moins 6 mois avant la fin de la période triennale en cours. Ainsi, si votre bail est au 1er juillet 2014 par exemple, le bail ne pourra pas prendre fin avant le 1er juillet 2017 et la lettre recommandée doit vous avoir été remise avant le 31 décembre 2016. Si vous n'allez pas chercher cette LR à la poste, le délai des 6 mois ne pourra pas débuter ainsi, si vous récupérez la LR le 5 janvier 2017, comme les 6 mois se termineront que le 5 juillet 2017, le bail ne pourra pas prendre fin le 1er juillet 2017 et le propriétaire repart pour nouvelle période triennale du bail, donc jusqu'au 1er juillet 2020.

Comme dit par cocotte1013, le propriétaire doit justifier, par l'identité ET le lien de parenté qui l'unit au nouvel occupant.

Voyez donc impérativement votre ADIL qui saura vous conseiller et vous aider.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cerberus1**, le **24/08/2016** à **16:17**

donc déjà je peux demander l'annulation du congé au tribunal avec comme motif la non-mention de l'identité et du lien de parenté du futur occupant?

Par **Lag0**, le **24/08/2016** à **16:39**

Non, vous ne demandez rien au tribunal, vous ne faites rien, du moins si vous n'êtes pas encore dans la période des 6 mois avant l'échéance du bail. Si vous réagissez maintenant et qu'il reste le temps au bailleur pour rectifier le tir, il le fera...
Une fois dans la période des 6 mois, vous avertissez simplement le bailleur que son congé est nul et que votre bail a donc été reconduit. Nul besoin pour cela d'aller devant le tribunal, c'est la loi !
C'est le bailleur, qui s'il entend malgré tout faire valoir son congé, qui pourra aller devant le tribunal, sans aucune chance de gagner puisque son congé ne remplit pas les conditions de la loi...

Par **cerberus1**, le **24/08/2016** à **19:10**

Au bon moment,est-ce qu'une simple lettre suffit pour avertir le bailleur que son congé est nul et que mon bail est reconduit?

Par **Tisuisse**, le **25/08/2016** à **06:24**

Vous ne faites rien tant que vous n'avez pas reçu congés de façon officielle. Si le congé vous est donné verbalement autant considéré qu'il ne vous a rien dit, il n'a pas la preuve écrite de vous avoir donné congé.

Par **Lag0**, le **25/08/2016** à **09:23**

Bonjour Tisuisse,
A priori, d'après le premier message, un congé a bien été reçu, mais non valable...

[citation]le propriétaire de mon habitation m'envoie un préavis de congé parce que, dit-il, un membre de sa famille veut habiter mon local. [/citation]

Par **Lag0**, le **25/08/2016** à **09:24**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Au bon moment,est-ce qu'une simple lettre suffit pour avertir le bailleur que son congé est nul et que mon bail est reconduit?
[/citation]
Une LRAR, c'est mieux...

Par **Tisuisse**, le **25/08/2016** à **09:26**

Effectivement, cerberus1 a écrit :
le propriétaire de mon habitation m'envoie un préavis de congé
On ne sait pas sous quelle forme ? courrier simple ? LR/AR ? par huissier ?
On ne sais pas non plus :
- la date exacte de signature du bail original ?
- la date d'envoi du courrier du proprio ou la date de réception de ce courrier ?
Il serait bon que cerberus1 nous apporte ces infos.

Par **Lag0**, le **25/08/2016** à **10:55**

Il nous a été précisé que le nom et le lien de parenté avec le bailleur du repreneur ne sont pas cités, ce qui rend ce congé, de toute façon, non valable.
Pas trop besoin de creuser plus loin...

[citation]mais serait-ce possible de contester le congé devant le tribunal d'instance vu que le bailleur ne précise pas quel membre de sa famille viendra habiter là? [/citation]

Par **goofyto8**, le **25/08/2016** à **11:01**

[citation]l nous a été précisé que le nom et le lien de parenté avec le bailleur du repreneur ne sont pas cités,[/citation]

Ce qui compte c'est la date de reception (LR ou huissier) du congé.L'identité de l'occupant futur peut être précisé ultérieurement.

Par **cerberus1**, le **25/08/2016** à **14:01**

petites précisions:
-le préavis de congé m'a été remis en main propre par un coursier le 24aout
-il s'agit d'un exploit de congé fait par huissier
-mon bail triennal prend fin 15 avril 2019

corrigez-moi si je me trompe dans ma stratégie:
dans le dernier mois du préavis,j'écris et j'envoie au bailleur une LRAR de contestation de l'exploit de congé avec comme motif que l'identité précise du parent futur locataire n'est pas

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

précisée.
(est-ce que je peux la remettre en main propre au bailleur car la poste ca met du temps?)
le bailleur enverra certainement l'affaire au tribunal pour que mon expulsion soit ordonnée.
je recevrai mon assignation au tribunal dans la semaine même.
là déjà,je gagne quelques semaines de repit le temps que l'audience soit fixée et l'affaire jugée.
le tribunal certainement le deboutera de ses demandes puisque son exploit de congé n'est pas précis sur les nom et prénoms du parent futur occupant.

Par **goofyto8**, le **25/08/2016** à **14:26**

[citation]-mon bail triennal prend fin 15 avril 2019
[/citation]

bonjour,
Le congé à été envoyé très longtemps à l'avance.
donc
1- vous ne pouvez pas dire que vous êtes pris au dépourvu
2- si votre bailleur vous a envoyé le congé aussi longtemps avant la date butoir, c'est qu'il a murement réfléchi et même si vous n'acceptez pas d'avoir reçu un congé, je vous conseille de rechercher, un autre bien pour louer au lieu de penser à de vaines procédures judiciaires contre lui.
3- en France, le droit de propriété est défini dans le Code Civil. S'il veut retrouver la jouissance de son bien, vous ne pourrez pas l'en empêcher.

Par **cerberus1**, le **25/08/2016** à **14:32**

mon objectif n'est pas de l'en empêcher mais d'avoir assez de temps pour retrouver un logement correct.

corrigez-moi si je me trompe dans ma stratégie:
dans le dernier mois du préavis,j'écris et j'envoie au bailleur une LRAR de contestation de l'exploit de congé avec comme motif que l'identité précise du parent futur locataire n'est pas précisée.
(est-ce que je peux la remettre en main propre au bailleur car la poste ca met du temps?)
le bailleur enverra certainement l'affaire au tribunal pour que mon expulsion soit ordonnée.
je recevrai mon assignation au tribunal dans la semaine même.
là déjà,je gagne quelques semaines de repit le temps que l'audience soit fixée et l'affaire jugée.
le tribunal certainement le deboutera de ses demandes puisque son exploit de congé n'est pas précis sur les nom et prénoms du parent futur occupant.

Par **goofyto8**, le **25/08/2016** à **14:39**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation] comme motif que l'identité précise du parent futur locataire n'est pas précisée[/citation]

Je suis très dubitatif sur la nullité d'un congé remis par huissier car ces gens sont des professionnels connaissant le droit et qui remettent en permanence ce type de document entre les mains de locataires.
Le bailleur pourrait se retourner contre l'huissier si le congé comporte une erreur ou omission le rendant juridiquement nul.

Par **Lag0**, le **25/08/2016** à **17:11**

[citation]Ce qui compte c'est la date de reception (LR ou huissier) du congé.L'identité de l'occupant futur peut être précisé ultérieurement.[/citation]
Non ! La loi est très claire :
Loi 89-462 - article 15
[citation]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. [fluo]A peine de nullité[/fluo], 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**. [s]Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise[/s]. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. [/citation]

La loi indique bien qu'un congé dépourvu de ces informations est nul !

De plus, depuis la loi ALUR, le bailleur doit justifier de la nécessité de la reprise. En clair, il doit expliquer pourquoi la personne a besoin de ce logement !

Par **Lag0**, le **25/08/2016** à **17:15**

[citation]corrigez-moi si je me trompe dans ma stratégie:
dans le dernier mois du préavis,j'écris et j'envoie au bailleur une LRAR de contestation de l'exploit de congé avec comme motif que l'identité précise du parent futur locataire n'est pas précisée.
(est-ce que je peux la remettre en main propre au bailleur car la poste ca met du temps?)
le bailleur enverra certainement l'affaire au tribunal pour que mon expulsion soit ordonnée.
je recevrai mon assignation au tribunal dans la semaine même. [/citation]

Le congé est, de fait, nul !
En avertir le bailleur n'est qu'un bon geste de votre part, vous pourriez tout aussi bien attendre qu'il s'étonne de ne pas vous voir partir. Mais, dans le cas d'une procédure

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ultérieure, cela démontre votre bonne volonté.

Si le bailleur connait un peu la loi, il n'ira pas en justice sur ce motif puisque certain d'être débouté !

Par **goofyto8**, le **25/08/2016** à **17:23**

Inutile d'épiloguer depuis que cerberus1 a précisé avoir reçu le congé d'un huissier.
Le congé a été rédigé par un professionnel et donc il est très douteux que l'huissier ait commis une erreur le rendant juridiquement frappé de nullité.

Ce que je pense sur cette affaire, qui semble invraisemblable c'est que :

Contrairement à ce qui est dit le bailleur connait la loi et il a confié à un huissier (qui la connait encore mieux) la mission de donner congé, bien que ça coute beaucoup plus cher qu'une LR/AR.

1- le bailleur, compte tenu de la situation du locataire, a voulu prévenir très longtemps à l'avance ce dernier qu'il lui donne congé pour 2019, de manière à lui laisser du temps pour trouver à se reloger.

2- il ne sait pas, à l'heure actuelle, qui (parmi sa famille) reprendra le logement.

3- Si le locataire ne part pas dans un délai assez court ,le bailleur attendra d'être proche de la date butoir du préavis de 6 mois , pour adresser un autre congé, toujours par huissier, qui sera plus précis sur l'identité du repreneur.

Par **Lag0**, le **25/08/2016** à **17:40**

Goofyto8, je rencontre très souvent, dans mon association, des cas de congés faits par huissiers entachés de nullité. Le plus souvent, c'est un congé délivré hors délai ! Donc je peux vous ôter de ce doute, les huissiers commettent eux-aussi parfois des erreurs.

De plus, il y a 2 façons (donc 2 tarifs) de faire appel à un huissier pour un congé, soit vous rédigez vous même le congé et l'huissier se contente de le porter (le moins cher), soit vous confiez la totalité de l'acte à l'huissier, rédaction et remise.
Dans le premier cas, l'huissier ne s'inquiète pas de savoir ce qui est écrit...

Par **goofyto8**, le **25/08/2016** à **17:49**

On a certainement pas affaire aux mêmes huissiers car chez moi aucun huissier n'accepte de faire le facteur.
ils rédigent eux-mêmes le congé, en contrôlent la légalité et le déposent dans les mains du

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

locataire.

Je ne crois pas du tout que le bailleur ait payé un huissier pour simplement faire le facteur, pour un congé en avril 2019 !

Par **Lag0**, le **25/08/2016** à **18:06**

[citation]Je ne crois pas du tout que le bailleur ait payé un huissier pour simplement faire le facteur, pour un congé en avril 2019 ![/citation]
Quoi qu'il en soit, ce congé est nul...
Donc le bailleur a surtout payé un huissier ... pour rien !

Par **cerberus1**, le **25/08/2016** à **19:00**

merci pour vos réponses rapides.je vous tiens au courant de la suite des événements

Par **goofyto8**, le **25/08/2016** à **19:04**

oui mais dans votre cas rien de nouveau à attendre avant 2018-2019

Par **cerberus1**, le **09/09/2016** à **14:23**

le préavis du congé prend fin dans à peu près 5mois maintenant.alors il y aura du nouveau dès début 2017.
concernant la LRAR de contestation que je veux envoyer à mon bailleur:
voilà que j'ignore son adresse postale et je doute meme qu'il en ait.
est-ce que je peux lui remettre un courrier de contestation en main propre en étant accompagné d'un témoin(mon fils par exemple)?
comme ca,il ne pourra pas dire ne pas l'avoir reçu

Par **Tisuisse**, le **09/09/2016** à **14:34**

Non, n'en faites rien, attendez qu'il vienne. Le préavis étant donné hors délai vous ne bougez pas, il devra passer, pour vous déloger, par la case Justice et les juges auront vite fait de le remettre dans le droit chemin.

En attendant, faites changer toutes les serrures de la maison et conservez les anciennes serrures pour les remettre en place lors de votre départ. En effet, rien ne vous dit que votre propriétaire n'a pas conservé un jeu de clef des serrures actuelles. Cela évitera les intrusions

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

en votre absence.

Par **cerberus1**, le **09/09/2016** à **15:17**

non,j'ai vérifié.
le préavis est meme en avance car mon bail devrait expirer en 2019.c'est pourquoi je veux du gagner du temps pour trouver un bon logement.et pour ca il faut que je conteste le congé.
est-ce que je peux lui remettre un courrier de contestation en main propre en étant accompagné d'un témoin(mon fils par exemple)?

Par **Tisuisse**, le **09/09/2016** à **16:55**

Vous n'avez rien à contester du tout. Vous informez votre bailleur que "vous avez bien pris note de son congé et que celui-ci prendra effet, conformément à la loi, à la fin de la période triennale actuellement en cours, le congé donné pour 2016 étant hors délai légal". Cela vous donne largement le temps de trouver un autre logement.

Par **morobar**, le **09/09/2016** à **17:36**

Cerberus1 tient à écrire à son bailleur.
Il est manifeste qu'il en meurt d'envie.
En cela il vérifie l'adage de mon professeur, "plus on en écrit, et plus on a des chances d'écrire des bêtises."
Le bailleur informé 2 ans à l'avance de son erreur va s'empresser de rectifier le tir, et tout le monde sera content.

Par **cerberus1**, le **09/09/2016** à **19:15**

le fait que mon bailleur me donne comme motif l'occupation des lieux par un membre de sa famille ne me force t il pas a me defendre et a contester meme si le bail fini en avril 2019 (j'ai commencé a payer le logement en avril 2001)?

Par **morobar**, le **09/09/2016** à **19:34**

Bis repetita: vous écrivez et vous serez dehors à l'heure dite.
Vous n'écrivez pas et attendez 3 ou 4 mois avant l'échéance et le bail est reconduit.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cerberus1**, le **11/09/2016** à **23:02**

comme Tisuisse me l'a conseillé,je vais informer mon bailleur que j'ai pris acte de son congé et qu'il prendra effet en avril 2019.mais dès que je trouve un autre bon logement,je me tire de là avec ma famille.
je veux écrire au bailleur car il est capable de tout et comme je suis au boulot 6j/7,je ne veux pas que ma femme se fasse malmenée en mon absence.
ainsi je pense remettre au bailleur un courrier de contestation en main propre en étant accompagné d'un témoin(mon fils par exemple)vu que j'ignore son adresse postale

Par **Tisuisse**, le **12/09/2016** à **07:07**

Surtout pas de remise de lettre en mains propres, faites l'envoi par lettre recommandée avec avis de réception, c'est le seul moyen de preuve que votre propriétaire a bien reçu le courrier et quand il l'a reçu. Une remise en main propres n'aura pas la même valeur devant un juge.

Par **cerberus1**, le **12/09/2016** à **11:32**

le problème c'est que je n'arrive pas à avoir l'adresse postale du bailleur.est-ce que la poste ne peut pas livrer une LRAR en allant au domicile du bailleur directement?

Par **Tisuisse**, le **12/09/2016** à **11:35**

Si vous avez les nom et prénom de votre bailleur, soit vous regarder sur votre exemplaire du bail, soit vous regardez sur les "pages blanches" soit vous faites des recherches sur internet. Normalement, l'adresse où joindre votre bailleur doit figurer sur le bail.

Par **BrunoDeprais**, le **12/09/2016** à **11:45**

Bonjour
Une remise en main propre contre décharge est tout autant valable qu'un recommandé avec accusé de réception.
L'idéal serait de lui faire signer directement le double de la lettre, comme ça aucune contestation possible, style enveloppe vide.
"reçu en main propre", date + signature.

Par **cerberus1**, le **12/09/2016** à **12:00**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

j'ai les nom et prénom du bailleur mais le bail est verbal.j'ai demandé a des voisins et personne ne connait son adresse postale.
moi meme,je n'ai plus d'adresse postale.donc je crois qu'il n'en a pas.
est-ce qu'une remise en main propre avec date+signature par coursier d'une société de courrier express pourrait faire l'affaire?

Par **Tisuisse**, le **12/09/2016** à **12:02**

Le bail doit être écrit, un bail verbal n'a aucune valeur juridique. Demandez à votre bailleur le copie de votre bail, c'est une obligation qui lui incombe, et que, à défaut, vous saisirez la juridiction compétente.

Par **BrunoDeprais**, le **12/09/2016** à **12:06**

Bonjour

Comment voulez vous faire valoir des dates sur un bail verbal????

Par **cerberus1**, le **12/09/2016** à **12:53**

en fait,c'est une nouvelle gestionnaire du bailleur.
mon bail verbal s'est fait avec le bailleur meme avant que cette gestionnaire n'arrive.
elle est donc incapable de fournir une copie du bail.
je compte faire valoir les dates du bail verbal avec les premiers reçus de paiements de loyer que j'ai fait en emménageant dans le logement.

Par **Tisuisse**, le **12/09/2016** à **13:00**

Vous n'écrivez rien du tout à cette gestionnaire en dehors d'exiger copie du bail que vous, vous avez signé. Z elle de se débrouiller avec le propriétaire bailleur.

Par **amajuris**, le **12/09/2016** à **14:11**

bonjour,
la jurisprudence admet la validité d'un bail verbal confirmé par exemple, par les paiements réguliers du loyer.
salutations

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cerberus1**, le **12/09/2016** à **17:19**

cette gestionnaire est sa nouvelle femme.le bailleur lui-meme est a l'étranger.
-pourquoi demander une copie du bail et sous quelle forme la demander?
-est-ce qu'une remise en main propre avec date+signature par coursier d'une société de courrier express pourrait faire l'affaire pour informer mon bailleur que j'ai pris acte de son congé qui prendra effet en avril 2019?

Par **Tisuisse**, le **12/09/2016** à **17:21**

Question de preuve juridique.

Par **cerberus1**, le **13/09/2016** à **10:24**

ok.je le ferai.
mais est-ce qu'une remise de mon courrier avec date+signature par coursier d'une société de courrier express pourrait faire l'affaire pour informer mon bailleur que j'ai pris acte de son congé qui prendra effet en avril 2019?

Par **Tisuisse**, le **13/09/2016** à **11:26**

Pourquoi votre bailleur utiliserai une telle démarche qui lui serait plus coûteuse qu'un recommandé ? De même pour vous, faire cette démarche vis à vis de votre bailleur vous coûterait bien plus cher que le recommandé et n'apporterait pas une preuve plus irréfutable que le recommandé.

Par **cerberus1**, le **13/09/2016** à **12:12**

la gestionnaire actuelle a utilisé un huissier et m'a remis l'exploit d'huissier par un tiers.
j'ai l'adresse postale d'un ancien gestionnaire (un frère du bailleur) mais je n'ai pas celle de la gestionnaire actuelle (la nouvelle femme du bailleur).
sans l'adresse postale du bailleur ou de celle du gestionnaire actuelle,je suis bloqué alors?

Par **Tisuisse**, le **13/09/2016** à **12:34**

Vous adressez votre LR au dernier gestionnaire connu, c'est tout, le frère du bailleur, puisque, officiellement, vous n'avez pas été mis au courant de ce changement de gestionnaire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cerberus1**, le **13/09/2016** à **12:41**

oui.en fait quand le frere du bailleur etait gestionnaire lui donnait des reçus de paiements avec signature+cachet avec adresse postale marquée.mais depuis que la nouvelle gestionnaire est là,elle donne des reçus avec simple signature.c'est pour ça que j'ignore si elle a une adresse postale.
comme vous dites,je vais envoyé la LR a l'adresse postale du frere du bailleur et pour montrer ma bonne foi je remettrai un courrier simple en main propre a la nouvelle gestionnaire.

Par **Tisuisse**, le **13/09/2016** à **13:53**

Voyez votre ADIL ou un avocat, une lettre de l'un des 2 devrait les calmer.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés