



Congé pour habiter – Le caractère réel et sérieux est-il valable ?

Par **Christophe-75015**, le **29/11/2024** à **08:40**

Bonjour,

Mon propriétaire m'a adressé (via CDJ) un Congé pour reprise de l'appartement que j'occupe depuis mai 2022. :(

Le document m'a été remis dans les délais et contient toutes les mentions obligatoires.

C'est bien pour une descendante directe du propriétaire, sa petite fille.

Mais je m'interroge sur la validité du caractère réel et sérieux du congé.

Extrait :

« Je vous fais connaître que congé vous est donné pour la date d'échéance du XX/XX/2025.

Je vous déclare que les requérants entendent refuser le renouvellement dudit contrat de bail en application de l'article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Qu'en effet les requérants veulent effectuer la reprise de leur bien immobilier pour y loger la petite fille de M. XXX, Madame XXX Prénom, née le XX/XX/XXXX, actuellement domiciliée XXXXX à 94340 Joinville Le Pont.

Le caractère réel et sérieux de la décision de reprise est justifié par le fait que la

bénéficiaire de la reprise souhaite se rapprocher de son lieu de travail, situé à Paris. »

Ma question :

Puis-je contester le caractère « réel et sérieux » invoqué (« se rapprocher de son lieu de travail ») », sachant que le temps de transport depuis son domicile actuel et son lieu de travail (trouvé sur LinkedIn) est le même que depuis mon domicile ?

Ou bien cela ne sert à rien ?

Merci d'avance de vos conseils !

Christophe

Par **yapasdequoi**, le **29/11/2024 à 13:33**

Bonjour,

Comme sur l'autre forum.

Votre contestation est possible, mais résultat très aléatoire.

Par **Christophe-75015**, le **29/11/2024 à 18:02**

Bonjour Yapasdequoi,

Merci de votre message.

Oui compte tenu de mes questionnements, j'ai posé mon pb sur les sites

Bon week-end

Christophe

Par **Lag0**, le **30/11/2024 à 08:39**

[quote]

Le caractère réel et sérieux de la décision de reprise est justifié par le fait que la bénéficiaire de la reprise souhaite se rapprocher de son lieu de travail, situé à Paris. »

[/quote]
Bonjour

Ceci est parfaitement valable. Je ne vois pas sur quel motif vous pourriez contester...

Par **Christophe-75015**, le **30/11/2024** à **17:13**

@LAG0

Bonjour LAG0,

merci de votre message.

en fait la bénéficiaire mettrait le même temps pour aller de son domicile à son lieu de travail, que ce soit en voiture, scooter, transports en commun...

Du coup je ne comprends pas son motif qui est "se rapprocher de son lieu de travail"...

Bon week-end

Christophe

Par **yapasdequoi**, le **30/11/2024** à **17:15**

Mais personne ne vous a interdit de contester la validité de ce congé !

Sachez simplement que vous avez très peu de chance de réussite et risquez de payer les frais de justice et d'avocat de la partie adverse. Et éventuellement des dommages et intérêts si cette contestation lui cause un préjudice.

C'est vous qui voyez.

Par **Christophe-75015**, le **30/11/2024** à **17:44**

@yapasdequoi

Rebonjour,

merci de votre message.

Vous aviez écrit :

"Ceci est parfaitement valable. Je ne vois pas sur quel motif vous pourriez contester."

Considérez-vous que son motif est valable, alors que son déménagement ne la rapprocherait pas ?

Comme vous semblez connaisseur, pourquoi estimez-vous qu'il y a très peu de chance de réussite ?

Quoiqu'il en soit, sans aller jusqu'au juge, je suis quand même curieux de savoir ce qui serait dit lors d'une commission de médiation !

Christophe

Par **yapasdequoi**, le **30/11/2024 à 18:10**

La commission de conciliation (pas de médiation) a pour objectif de vous aider à trouver un accord en cas de litige. Cette commission n'a aucun pouvoir de décision et ses avis ne s'imposent pas.

Seul le tribunal peut prendre une décision concernant la validité ou pas de ce congé.

Vous avez peu de chances de réussite parce que votre argument est contestable. Vous affirmez sans le prouver que le trajet serait de même durée. Mais il vous faut un constat d'huissier pour le prouver. Ensuite vous n'avez que des hypothèses sur le lieu de travail de la personne. Et vous ne connaissez pas ses contraintes professionnelles.

Mais là encore : tentez votre chance. Si vous avez du temps ... et des économies.

Par **Henriri**, le **01/12/2024 à 07:52**

Hello !

Personnellement je dirais que le propriétaire du logement de Christophe n'avait pas à motiver le "caractère réel et sérieux" du congé donné. Relisons la 1ère phrase de l'article 15 de la loi n° 89-462 mieux que l'a fait le rédacteur du congé. Cette phrase envisage l'alternative suivante :

*"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."*

Ici le congé donné relève du 1er "soit" (reprise du logement pour loger sa petite-fille identifiée dans le congé) et se suffit à lui-même. Ce congé ne relève pas du 2ème "soit". L'éventuelle contestation de ce congé serait "post mortem" si par exemple le logement était finalement

reloué à un tiers au lieu d'accueillir la petit-fille du propriétaire.

A+

Par **Lag0**, le **01/12/2024** à **08:48**

Bonjour [Henriri](#),

Mieux lire l'article 15, voir la fin du I. :

[quote]

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

[/quote]

Par **Henriri**, le **01/12/2024** à **09:27**

(suite)

La reprise pour loger la petite-fille se suffit à elle-même en terme de caractère réel et sérieux... 😊

Lago à la lecture de l'alternative (soit/soit) que j'ai rappelée vous trouvez vraiment qu'un propriétaire qui veut vendre un logement loué doit justifier pourquoi il veut vendre ? Ou justifier pourquoi il veut s'y loger ? Ou encore pourquoi il veut y loger un membre de sa famille ? Il y aurait donc des cas où la justice interdirait à un propriétaire de prendre une de ces décisions ?

Alors qu'effectivement il doit se justifier dans d'autres cas non définis juridiquement (ex gros travaux de réhabilitation, loyers impayés, troubles de voisinage... cf

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=>). Et là la justice saisie par le locataire évincé peut trouver insuffisant le motif invoqué outre les cas précédents.

A+

Par **yapasdequoi**, le **01/12/2024** à **09:38**

Le mieux c'est de bien lire le texte de loi avant de tenter d'apprendre son métier à un huissier (commissaire de justice).

Par **Lag0**, le **01/12/2024** à **09:44**

@[Henri](#),

Cette phrase a été rajouté dans l'article 15 depuis la loi ALUR il me semble. Avant, il suffisait de dire que l'on reprenait le logement pour y habiter soi-même ou loger un proche, maintenant, il faut préciser pourquoi cette reprise et si elle est vraiment nécessaire. Venir habiter là pour raison professionnelle comme ici, pour se rapprocher d'un proche âgé, suite à retraite, etc.

[quote]

Lago à la lecture de l'alternative (soit/soit) que j'ai rappelée vous trouvez vraiment qu'un propriétaire qui veut vendre un logement loué doit justifier pourquoi il veut vendre ?

[/quote]

Non, car ce n'est pas une imposition de la loi, contrairement au déjà cité :

[quote]

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

[/quote]

Par **Henri**, le **01/12/2024** à **11:54**

(suite)

Il serait intéressant de disposer de jurisprudences où la justification du congé par décision du propriétaire de reprendre ou de vendre un logement loué à été retoquée car non justifiée au second degré par une justification de la justification.

Bon appétit.

Par **Christophe-75015**, le **05/12/2024** à **10:57**

Bonjour,

Après nouvelles recherches:

Voici une information crédible confirme l'obligation de donner un motif réel et sérieux pour reprise.

(et qui n'a **rien à voir** avec le motif légitime qu'on doit invoquer pour virer un locataire qui paye mal ses loyers, fait des troubles de voisinage, etc...).

Donc sur https://www.efl.fr/actualite/usage-justification-conge-reprise_f0319aa07-0a00-4935-

a19f-84e77fd7a95d

[size=85]"... Le bailleur donnant congé à son locataire afin de reprendre le logement doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 15). La justification formelle dans le congé du caractère réel et sérieux de cette reprise n'est pas prescrite à peine de nullité. La solution retenue est conforme à l'article 114 du Code de procédure civile et, plus généralement, à l'adage « pas de nullité sans texte » (Cass. 3e civ. 14-3-1990 n° 88-18.536 : D. 1990 IR 90 ; Cass. 3e civ. 21-2-1990 n° 88-16.788 ; Cass. 3e civ. 15-5-2008 n° 07-10.243 : BPIM 5/08 inf. 396).

Il reste que l'article 15 de la loi de 1989 indique également que le juge peut déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. La contradiction avec la solution retenue n'est qu'apparente car il faut distinguer le contrôle a priori de la reprise (le bailleur a-t-il, formellement dans son congé, justifié sa décision de reprise ?) du contrôle a posteriori (le bailleur a-t-il effectivement repris les lieux pour les habiter ?)..."

[/size]

Je vais probablement essayer de challenger le motif invoqué par le propriétaire, sans exiger l'annulation du congé, mais en demandant quelques mois supplémentaires dans mon appart.

Merci en tout cas

Bonne journée

Christophe

Par **yapasdequoi**, le **05/12/2024** à **13:32**

Pour rester après la fin du bail, il faudra verser une indemnité d'occupation au bailleur, que le juge peut fixer à 3 fois le montant du loyer.

Faites vos comptes et évaluez le risque...

Par **Christophe-75015**, le **05/12/2024** à **15:29**

Sauf si c'est une conciliation !

Je ne rentrerai pas en conflit au tribunal.

Par **yapasdequoi**, le **05/12/2024** à **15:36**

Une conciliation nécessite l'accord du bailleur, qui peut refuser.