



Fin de bail / locataire protégé sans preuve

Par **Charlotte Q**, le **02/11/2025** à **14:02**

Bonjour,

Nous avons signifié la fin du bail à notre locataire, pour vente. Elle ne souhaite pas acheter et nous refuse toute visite, pour vente avec locataire.

Celle-ci indique également être locataire protégée sans en apporter la preuve.

La fin du bail était pour le 31/10/25 et elle n'est bien sûr pas partie.

Qu'en est-il du bail? Est-il reconduit quand-même?

Bien-sûr c'est la trêve hivernale aussi.

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **02/11/2025** à **14:32**

Bonjour et bienvenue

À partir du 1er novembre 2025, votre locataire occupe le logement sans droit ni titre.

Indemnité d'occupation : Le locataire doit vous verser une indemnité d'occupation (qui est souvent équivalente au montant du loyer et des charges) jusqu'à son départ effectif. Attention : Ne pas lui envoyer de quittance de loyer après le 31/10/25, mais un simple reçu pour indemnité d'occupation, pour ne pas risquer de requalifier la situation en nouveau bail tacite.

Procédure d'expulsion : Si votre locataire refuse de partir, vous devrez engager une procédure d'expulsion devant le tribunal judiciaire. C'est la seule voie légale pour obtenir la libération du logement.

Par **Lingénu**, le **02/11/2025** à **17:20**

Bonjour,

La situation est incertaine. Si vous laissez courir, cela sera interprété comme l'acceptation

implicite de l'état de fait et donc la reconduction du bail.

Si vous êtes déterminée à vendre et à faire partir la locataire préalablement, il vous faudra demander que soient prononcées judiciairement la résiliation du bail et l'expulsion de l'occupante. La procédure étant contradictoire, il faudra attendre de connaître ce que répondra l'intéressée à vos demandes. Elle est peut-être véritablement protégée du fait de son âge et de ses conditions de ressources ou peut-être a-t-elle relevé un vice dans le congé. Vous verrez bien.

Par **Visiteur**, le **02/11/2025 à 18:08**

Bonjour,

Soit vous acceptez le renouvellement du bail, soit vous saisissez le tribunal après mise en demeure du locataire qui est "sans droit ni titre".

Vous pouvez citer l'article 15 de la loi 89-462 dans votre courrier.

Crêtes la trêve hivernale empêche une expulsion, mais le juge peut aussi ordonner une indemnité d'occupation jusqu'à 3 fois le montant du loyer ... c'est dissuasif !

Et le locataire ne pourra pas échapper à justifier son statut s'il est réellement protégé, ou encore justifier une contestation du congé.

RELISEZ l'article 15 de la loi 89-462 et consultez un avocat.

ou ne faites rien.

Bon courage.

Par **Pierrepauljean**, le **02/11/2025 à 18:26**

bonjour

aviez vous fixé un rendez vous pour l'EDL de sortie le 31/10 ?

consultez un commissaire de justice pour qu'il vienne constater que le locataire est toujours présent dans les lieux

Par **Marck.ESP**, le **03/11/2025 à 16:59**

Remonté page 1 au dessus des spams

Par **Charlotte Q**, le **05/11/2025** à **12:14**

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses.

Nous avons espéré un arrangement à l'amiable mais cette personne est procédurière. Et demande à ce que tout contact soit fait par LR-AR ou par huissier (nous avons été obligés de lui donner le préavis de cette façon).

Concernant les visites, l'agence en charge n'arrive pas à convenir de RDV même dans les heures où la locataire est censée ne pas refuser.

La locataire s'accroche et n'entretient pas le logement et souhaite nous imputer des charges sans que l'on puisse vérifier.

Cette location étant celle de mon BP âgé de plus de 80 ans c'est compliqué.
Nous avons d'ailleurs essayé de voir de ce côté là, mais j'ai un article de 2023 qui dit que c'est bon mais apparemment cela a été revu en 2025.
Avez-vous cet article?

Cordialement.

Par **Visiteur**, le **05/11/2025** à **12:46**

[quote]

Nous avons d'ailleurs essayé de voir de ce côté là, mais j'ai un article de 2023 qui dit que c'est bon mais apparemment cela a été revu en 2025.
Avez-vous cet article?

[/quote]

Quel article ? C'est quoi "de ce côté là ?"

Si vous n'êtes pas le propriétaire, vous ne pouvez pas donner congé au locataire. Il y a peut être une nullité de votre congé.

Vérifiez auprès de votre ADIL.

Et demandez une mesure de protection (habilitation ? curatelle ?) si le bailleur âgé ne peut pas s'occuper seul de sa gestion.

Par **Pierrepaulejean**, le **05/11/2025** à **21:10**

bonsoir

j'espère que le commissaire de justice a bien respecté toutes les formes dans son congé

si des courriers doivent être adressés au locataire en RAR, ils doivent porter l'entête du propriétaire et être signé par lui

Par **janus2fr**, le **06/11/2025 à 06:52**

[quote]

Cette location étant celle de mon BP âgé de plus de 80 ans c'est compliqué.

Nous avons d'ailleurs essayé de voir de ce côté là, mais j'ai un article de 2023 qui dit que c'est bon mais apparemment cela a été revu en 2025.

[/quote]

Bonjour,

Vous faites référence, je suppose, à la protection du locataire âgé ? Alors effectivement, si votre beau père, qui est le bailleur, est âgé de 80 ans, cela supprime la protection du locataire. La loi n'a pas changé à ce sujet.

Loi 89-462 article 15 :

[quote]

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'[article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée](#). Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

[/quote]

Par **Charlotte Q**, le **06/11/2025 à 16:35**

Bonjour,

Oui le bailleur est mon BP âgé et je parlais de sa protection à lui aussi. Merci Janus2fr.

Tous les faits cités ont été réalisés en bonne et due forme par lui-même puis par l'agence en charge du logement.

Cependant elle n'est pas très efficace et nous fait perdre beaucoup de temps.

Je prends donc les renseignements et cherche les aides possibles pour lui. Donc ne pas

prendre au pie dde la lettre le "on".



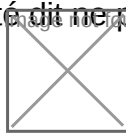
Cordialement.

Par **Charlotte Q**, le **06/11/2025** à **17:27**

Concernant la vente, le locataire fait obstruction en refusant systématiquement toute visite à l'agent immobilier.

Il prétend avoir l'AJPP pour son enfant qui nécessite une présence constante de sa part au domicile pour s'en occuper. Et d'un autre côté dit ne pas être disponible pour les visites à

cause de son activité ==> horaires h24, 7/7.



Cette protection obtenue par cette aide supprime-t-elle la protection dont peut bénéficier la personne âgée propriétaire?

Le locataire arrive à nous imposer ses "droits" et nous n'arrivons pas à faire valoir les nôtres.

Par **janus2fr**, le **08/11/2025** à **12:15**

[quote]

Cette protection obtenue par cette aide supprime-t-elle la protection dont peut bénéficier la personne âgée propriétaire?

[/quote]

Non.

Par **Visiteur**, le **08/11/2025** à **12:32**

Bonjour,

Si le bail prévoit des visites pour vente ou relocation (est-ce bien le cas ?) vous pouvez faire imposer des visites par une décision du juge en référé.

Par **Charlotte Q**, le **10/11/2025 à 13:34**

Bonjour et merci à tous.

Donc nous allons devoir engager des frais car à ce stade, au regard de la mauvaise volonté du locataire.... Il pense que l'AJPP lui donne tous les droits, dont celui de rester si nous ne lui trouvons pas un logement similaire.

Sauf que dans le secteur (5km) et similaire (critères et prix)... Il n'y a pas.

Et n'entend pas que le propriétaire est lui aussi protégé.

Par **Visiteur**, le **10/11/2025 à 14:14**

L'article 15 prévoit aussi :

[quote]

IV. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I du présent article à l'égard de tout bénéficiaire de **l'allocation mentionnée à l'article L. 544-1** du code de la sécurité sociale dont les **ressources annuelles sont inférieures** à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, **sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités** lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

[/quote]

Et cette disposition (récente) n'a **pas de contrepartie** liée à l'âge du bailleur.

Vous n'éviterez pas de porter ce litige au tribunal. Consultez rapidement un avocat (délai moyen constaté pour un litige locatif : 2 ans)

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL qui devrait vous confirmer que sans reloger le locataire, le congé est sans effet.

Vous écrivez :

[quote]

La locataire s'accroche et n'entretient pas le logement et souhaite nous imputer des charges sans que l'on puisse vérifier.

[/quote]

Le mauvais entretien ne pourra être reproché au locataire que lors de son départ. D'ici là aucun recours (sauf si la maison s'écroule ?)

Il doit continuer à payer son loyer, et surtout ne donnez pas "quittance" mais seulement un "reçu".

Par contre ce locataire (il est un peu gonflé...) ne peut PAS imputer des charges au bailleur.

Bon courage pour la suite.

Par **Charlotte Q**, le **11/11/2025 à 16:13**

Encore merci