

Image not found or type unknown



resiliation bail locatif

Par **mmini**, le **03/04/2025 à 21:16**

bonjour

suite a condanation de justice je dois démolir un logement loué car celui ci empiète chez mon voisin.

puis je donner congés a mes locataires avant la fin de leur bail pour liberer le logement et effectuer les travaux imposés à la date imposée par le jugement ?

merci

Par **Pierrepauljean**, le **03/04/2025 à 21:55**

bonjour

s'il y a empiètement, le tribunal a du fixer la limite de ce qui doit etre démoli

qu'est il mentionné mot à mot?

Par **mmini**, le **03/04/2025 à 22:13**

bonsoir et merci pour votre retour

je dois faire cesser l empietement dans un delai de six mois

Par **Lingénu**, le **03/04/2025 à 23:05**

Bonjour,

Vous avez l'obligation d'exécuter le jugement.

Si le logement doit être détruit, vous ne pouvez que résilier le bail avant son terme.

S'il n'est rendu indisponible que pendant les travaux, il vous faut reloger les locataires le temps nécessaire.

Dans les deux cas vous devrez les indemniser.

Par **janus2fr**, le **04/04/2025 à 06:47**

[quote]
vous ne pouvez que résilier le bail avant son terme.

[/quote]
Bonjour,

Légalement, comment se justifie cette résiliation ? La loi 89-462 ne prévoit pas de cas de résiliation du bail par le bailleur avant l'échéance et le code civil ne prévoit, il me semble, que la résiliation de plein droit lorsque la chose louée est détruite par cas fortuit, or ici, ce sera une destruction volontaire.

Par **Pierrepauljean**, le **04/04/2025 à 08:15**

vous ne dites comment se matérialise cet empiètement....

quelle surface est concernée?

un petit croquis serait utile

Par **mmini**, le **04/04/2025 à 08:35**

L empiètement est minime mais aucun accès pour déconstruire uniquement la partie empiétente maison mitoyenne et pas de possibilité par la parcelle du voisin donc destruction totale par ma parcelle

Par **Lingénu**, le **04/04/2025 à 10:39**

[quote]
Légalement, comment se justifie cette résiliation ?[/quote]

Légalement comment se justifierait le refus d'exécuter le jugement ?

Par **janus2fr**, le **04/04/2025 à 10:47**

[quote]

Légalement comment se justifierait le refus d'exécuter le jugement ?

[/quote]

Le jugement concerne le bailleur et son voisin, le locataire n'est pas concerné. D'où ma question, vis à vis du locataire qui a un bail valide, comment peut-on justifier son éviction en cours de bail ?

Par **Lingénu**, le **04/04/2025 à 10:50**

Le jugement concerne le bailleur et son voisin, le locataire n'est pas concerné.

A mon avis, lorsqu'un tribunal ordonne la destruction de la maison, le locataire qui est dedans est aussi un peu concerné, mais ce n'est que mon avis.

Le jugement entraîne la résolution du bail.

Par **Pierrepauljean**, le **04/04/2025 à 12:24**

s'il s'agit d'un mur, on peut toujours l'abattre de l'intérieur

tant qu'on aura pas de croquis, on peut rien dire

Par **Lingénu**, le **04/04/2025 à 13:08**

[quote]

s'il s'agit d'un mur, on peut toujours l'abattre de l'intérieur

[/quote]

Travaux qui me semblent peu compatibles avec le maintien du locataire dans les lieux. Il faudra au minimum reloger le locataire pendant la durée des travaux de démolition et reconstruction. En outre, la surface du logement étant diminuée, le montant du loyer devra être diminué à proportion de la diminution de surface.

Par **janus2fr**, le **04/04/2025 à 14:05**

[quote]

En outre, la surface du logement étant diminuée, le montant du loyer devra être diminué à proportion de la diminution de surface.

[/quote]

Code civil :

Article 1723Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Par **Lingénu**, le **04/04/2025 à 14:39**

Et si la chose louée empiète sur la propriété d'autrui, que fait-on ?

On explique au voisin qu'il doit subir l'empiètement parce que le supprimer enfreindrait les droits du locataire et que le jugement ordonnant de mettre fin à l'empiètement n'est qu'un torchon sans valeur ?

Après avoir diminué la surface du logement de ce qui correspondait à l'empiètement, on explique au locataire que rien n'est changé et qu'il doit toujours payer le même loyer pour une surface réduite ?

Par **Zénas Nomikos**, le **04/04/2025 à 16:14**

Bonjour,

connaissez-vous l'ADIL? Ils sont de bon conseil en matière de baux d'habitation : [ADIL](#)