



CONGES pour travaux d'ISOLATION suite DPE en G

Par **TonyMontana**, le **01/04/2025** à **10:28**

Bonjour

J'aimerais savoir si vous pouvez m'informer dans une démarche qui me concerne au sujet , d'un appartement que je loue depuis plusieurs années (supérieure a 20 ans) En effet , j'ai demandé l'année dernière un DPE à mon SYNDIC , car j'ai constaté une grande déperdition énergétique , malgré le double vitrage et autre isolation que j'ai pu apporter, mais malgré tout , le DPE fourni indique la lettre G. Ce qui en résulte pour le propriétaire d'une mise en conformité ou pas puisque le bien est occupé .

Je précise que je n'ai eu aucun incident de paiement de mes loyers depuis toutes ces années et que le logement a été complètement repeint et remis en état de conformité intérieure depuis ce mois de décembre 2024.

Pour autant , je ne m'attendais pas à recevoir un courrier d'huissier pour me signifier un congé (6 mois avant la fin de mon bail) à échéance en septembre 2025. Contacté , le SYNDIC m'informe que ce courrier me donne congé suite à ma demande de DPE et que les propriétaires veulent faire les travaux.

Je m'interroge sur la véracité de ces intentions et également du caractère réel de leur demande qui serait selon moi de pouvoir faire ces travaux alors que nous devons être absent pendant une période définie (dont je n'ai pas connaissance) , mais surtout je pense pour des raisons financières au vu du loyer que je paye .

Ma question est : ont-ils le droit de mettre fin à mon bail pour ces raisons ? alors que la loi dit expressément que c'est dans le cadre d'une vente ou d'une reprise pour ses ascendants De mon côté , je ne me suis pas opposé à ces demandes de travaux, au contraire , mais ils n'ont même pas tenté de me joindre pour m'en parler et trouver une solution à l'amiable . Je pourrais par exemple établir un temps où je serai absent pour congés et pendant lequel ils trouveraient un agenda calé dessus pour intervenir.

Pour ces raisons, je me demande quelles sont mes voies de recours et est-ce que je suis obligé de quitter les lieux et les conséquences qui en découlent quant à ma famille .

Je précise qu'en cours de bail je me suis marié et que j'ai informé mon syndic par mail et ils m'ont dit que ce n'était pas nécessaire de modifier le bail pour ces raisons et ils ont donc ajouté ma partenaire sur les quittances de loyer.

en vous remerciant pour vos éclaircissements et aides

cordialement

Par **youris**, le **01/04/2025** à **11:00**

bonjour,

le bailleur peut donner congé à son locataire et ne pas renouveler son bail pour un motif légitime et sérieux, des gros travaux d'isolation thermique peuvent être considérés, selon moi, comme un motif légitime et sérieux.

comme locataire, vous n'avez aucun rapport juridique avec le syndic de copropriété, votre seul interlocuteur est votre bailleur.

salutations

Par **TonyMontana**, le **01/04/2025** à **11:07**

Merci pour cette réponse, dans ce cas, je ne peux pas me prévaloir de cet article ? :

Congé : Conformément à l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le locataire est lié par un pacte civil de solidarité, le congé délivré par le bailleur doit être adressé à chacun des partenaires. S'il n'est adressé qu'au locataire initialement mentionné sur le bail, il est inopposable au partenaire pacsé dont le bailleur a été informé. Cela signifie que le congé pourrait être considéré comme nul à l'égard de ce dernier.

ET De celui du ministère de l'aménagement du territoire :

Une procédure de congé peut-elle être utilisée pour réaliser des travaux de rénovation ?

En application de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut donner congé au locataire, dans les conditions et les délais prévus à l'article 15 de la loi de 1989 que dans trois situations spécifiques : lorsqu'il souhaite reprendre le logement pour y habiter ou y faire habiter un proche, lorsqu'il souhaite vendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux. Il n'existe pas de cas de congé spécifique dans la loi pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et il n'est pas possible de donner congé pour ce seul motif.

Et dans ce cas, je devrais saisir la CDC pour obtenir un appui ou que me conseilleriez vous ?

Par **youris**, le **01/04/2025** à **11:47**

avez-vous informé votre bailleur (et non le syndic de copropriété) de votre pacs ?

l'article 15 de la loi 89-462 ne précise pas quels sont les motifs légitimes et sérieux.

exemples de motifs sérieux et légitimes donnés par l'ADIL sur son site :

- *paiement tardif du loyer à plusieurs reprises*
- *défaut d'assurance*
- *troubles de voisinage*
- *démolition en vue de reconstruction*
- *travaux prévus et nécessités par l'état de parties communes et privatives si la réalisation de ceux-ci entraînent la libération des lieux.*

vous pouvez répondre à votre bailleur (et non syndic) que le motif qu'il donne n'est pas un motif sérieux et légitime.

salutations

Par **TonyMontana**, le **01/04/2025** à **11:52**

Bonjour,

J'ai informé par mail le mandataire (cabinet immobilier gérant l'immeuble et c'est mon seul interlocuteur avec qui j'interagis depuis le début) au moment de signer l'avenant pour signifier que nous nous étions pacsés et ce dernier nous a répondu qu'il mettrait le nom de ma partenaire sur les quittances et qu'il n'était pas utile de modifier la bail pour ces raisons et j'en ai la preuve écrite.

Par **janus2fr**, le **01/04/2025** à **12:02**

Bonjour,

Effectivement, si le bailleur a bien été informé de votre pacs, il doit signifier le congé à chacun. Si votre partenaire n'a pas reçu de congé à son nom, ce congé n'est pas valable

Concernant le motif, la jurisprudence reconnaît le fait de faire des travaux d'importance rendant le logement inhabitable pour une longue période comme motif légitime et sérieux.

Par **TonyMontana**, le **01/04/2025** à **13:19**

Merci, mais dans ce cas, si le seul motif valable est la non-information par courrier de commissaire de justice de mon conjoint pacsé , alors nul besoin de rentrer dans des considérations de jurisprudence pour motif sérieux et légitime dans lesquelles je serai en difficulté ?

Dans ce cas, je dois attendre la réponse de la CDC (ADIL) avant de faire un courrier recommandé ou bien je fais tout de suite ce courrier pour leur signifier que je conteste leur décision de me congédier pour le motif invoqué ?

Salutations

Par **janus2fr**, le **01/04/2025** à **13:38**

Attention, s'il reste plus de 6 mois avant l'échéance du bail, ne dites rien au bailleur qui aurait encore le temps de rectifier. S'il reste moins de 6 mois, le bailleur ne peut plus rectifier...

Par **Rambotte**, le **01/04/2025** à **13:45**

Reste à savoir si le bailleur est réputé avoir été informé du pacs dès lors que son mandataire de gestion locative a été informé ?

PS Ce n'est pas avec le syndic que vous interagissez, mais avec le gestionnaire locatif, même si c'est la même société qui possède diverses casquettes.

Par **TonyMontana**, le **01/04/2025** à **14:19**

J'aurais envie de dire, est-ce que c'est à ma charge ou à la sienne ? de prévenir le bailleur, Il doit connaître son métier , et si faute il y a , elle est imputable a eux et eux-seuls, donc charge à eux de répondre de leurs actions. Pour ma part, j'en ai informé le mandataire qui doit répercuter sur le contrat.

Par **Pierrepaulejean**, le **01/04/2025** à **14:43**

bonjour

avez vous informé le propriétaire par courrier RAR?

tous les courriers envoyés par le locataire doivent être adressés au nom du propriétaire c/o

coordonnées du mandataire si le locataire n'a pas l'adresse du propriétaire

en outre il ne faut pas confondre la CDC et l'ADIL

et on ne modifie pas le bail.....

Par **TonyMontana**, le **01/04/2025** à **14:52**

Comme dit plus haut, je n'ai fait qu'un envoi par mail et j'ai eu une réponse de mon mandataire, il agit au nom de propriétaires (indivision) et ce depuis le début de mon bail. Il m'a bien affirmé qu'il n'était pas utile de faire changer le bail, maintenant est-ce que ça tient la route devant un tribunal ? et d'autre part, j'ADIL et le CDC sont 2 organismes distincts effectivement.

J'avoue être un peu désorienté, car il y a tellement de points en faveur des 2 parties, que je n'sais plus où donner de la tête, j'ai repéré cette phrase aussi dans le site du ministère de l'aménagement du territoire :

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/location-gel-loyers-passoires-energetiques>

je cite :

Une procédure de congé peut-elle être utilisée pour réaliser des travaux de rénovation ?

En application de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut donner congé au locataire, dans les conditions et les délais prévus à l'article 15 de la loi de 1989 que dans trois situations spécifiques : lorsqu'il souhaite reprendre le logement pour y habiter ou y faire habiter un proche, lorsqu'il souhaite vendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux. Il n'existe pas de cas de congé spécifique dans la loi pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et il n'est pas possible de donner congé pour ce seul motif.

dites-moi ce que vous en pensez.

Par **janus2fr**, le **01/04/2025** à **15:51**

[quote]

Il n'existe pas de cas de congé spécifique dans la loi pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et il n'est pas

possible de donner congé pour ce seul motif.

[/quote]

Déjà répondu à cela...

[quote]

Concernant le motif, la jurisprudence reconnaît le fait de faire des travaux d'importance rendant le logement inhabitable pour une longue période comme motif légitime et sérieux.

[/quote]

Par **Rambotte**, le **01/04/2025** à **16:08**

En fait, un site de ministère n'a pas forcément d'intérêt, il peut être entaché d'erreurs surtout sur un domaine qui ne ressort pas de ce ministère (le congé). Ce qui a de l'intérêt, c'est la jurisprudence, puisque ce sont les tribunaux qui interprètent la loi (ici, que recouvre l'expression "motif légitime et sérieux", puisqu'il ne s'agit ni d'une vente, ni d'une reprise).

Par **TonyMontana**, le **02/04/2025** à **08:23**

Alors il ne me reste plus qu'à espérer que le fait que le mandataire n'a pas informé mon bailleur, est ma seule solution pour contester. Dans ce cas, il faudrait que j'en sois sûr afin de ne pas me fourvoyer dans des procédures/motifs hasardeux.