

Image not found or type unknown



Reprise logement pour son fils

Par **Ben 47**, le **02/09/2024** à **23:14**

Bonjour,

Mon propriétaire a mis fin au bail du logement que j'occupais car il en a fait la donation à son fils.

Ce dernier y a fait des travaux et le loue sur le site Airbnb.

A-t-il le droit ?

Merci par avance,

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **03/09/2024** à **06:44**

Bonjour,

Ce congé est illégal !

Si l'on considère la donation comme une vente, ce que dit la loi 89-462 :

[quote]

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, **sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis**

[/quote]

Le fils, ici, n'a pas occupé le logement...

Quel motif de congé votre bailleur a-t-il utilisé ? Vente ou reprise ?

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **09:10**

Bonjour.

On doute qu'il puisse s'agir d'un congé pour vente, puisqu'il n'y a pas de prix de vente dans une donation. Il y aurait alors un droit de préemption gratuit.

En fait, il n'existe pas de congé pour donation. Le bail se poursuit avec le donataire.

Sinon, il faut un congé pour reprise, et la reprise doit être personnelle, ce qui n'empêche pas la donation en parallèle de la reprise. Le reprenant et donataire doit attendre un temps raisonnable pour mettre en location son bien.

Par **Pierrepauljean**, le **03/09/2024** à **09:18**

bonjour

Merci de supprimer vos coordonnées en signature

Pouvez vous reproduire les termes exacts du congé reçu?

Par **Ben 47**, le **03/09/2024** à **11:41**

Sur la lettre recommandée que mon propriétaire m'avait envoyé le motif est le suivant : " je souhaite reprendre ce logement pour y loger mon fil".

Or il n'y à jamais vécu et à fait des travaux pendant 1 an.

Mais il a mis la maison en location sur Airbnb.

Quels sont mes recours et que dois je faire ?

Merci.

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **03/09/2024** à **12:14**

Un propriétaire peut donner congé à son locataire pour vendre le logement, le récupérer pour lui-même ou pour un membre de sa famille proche, ou pour un motif légitime et sérieux.

Utiliser faussement un tel motif est condamnable, car frauduleux.

Ceci est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 euros pour

une personne physique et à 30 000 euros pour une personne morale.
Le propriétaire peut aussi être condamné à indemniser le locataire.

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **12:20**

Il me semble que derrière la reprise, il y a l'intention d'en faire sa résidence principale (ou la résidence principale du repreneur). En soi, faire des travaux ne me semble pas incompatible avec l'intention de résidence principale.

En revanche, une fois les travaux terminés, le fait de mettre en location montre que l'intention d'en faire une résidence principale est absente.

Par **janus2fr**, le **03/09/2024** à **12:20**

[quote]

On doute qu'il puisse s'agir d'un congé pour vente, puisqu'il n'y a pas de prix de vente dans une donation. Il y aurait alors un droit de préemption gratuit.

[/quote]

Il n'y a pas de droit de préemption dans le cas d'une vente à un parent jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis.

C'est bien pour cela que j'imaginai un congé pour vente, la donation n'étant qu'une vente à prix très bas...

Par **Lingénu**, le **03/09/2024** à **13:54**

[quote]

la donation n'étant qu'une vente à prix très bas...[/quote]

Non. Une donation n'est pas une vente.

Une donation est une cession à titre gratuit. Une vente est une cession à titre onéreux.

Dans le cas d'une vente pour un prix symbolique, l'acte est formellement une vente et doit être accompli selon les formes correspondant à une vente mais il est considéré quant à ses effets comme une libéralité.

Dans le cas présent, ce qui importe à l'égard du locataire ayant reçu congé est le motif du congé au regard de la loi du 6 juillet 1989. Le congé a été donné au motif que le fils devait venir habiter dans le logement. Le fils n'étant pas venu habiter dans le logement lequel a été donné en location, le congé est frauduleux et peu importe que la propriété du bien ait été transférée postérieurement au congé.

Par **Rambotte**, le **03/09/2024 à 14:06**

Et je pense que la fraude est liée à l'intention de louer et à l'absence d'intention d'en faire la résidence principale ?

Il ne me semble pas que le congé aurait été frauduleux du seul fait de l'existence d'une période d'un an de travaux, si au bout d'un an, le reprenant habitait effectivement le logement rénové à titre de résidence principale ?

[quote]Or il n'y a jamais vécu et a fait des travaux pendant 1 an.
Mais il a mis la maison en location sur Airbnb.

[/quote]

Je ne pense pas que la première phrase* soit efficace pour le congé frauduleux ?

* "jamais" étant lu comme "il a fait des travaux pendant un an et n'y a jamais vécu pendant cette année de travaux".

Par **janus2fr**, le **03/09/2024 à 14:07**

[quote]

Une donation est une cession à titre gratuit. Une vente est une cession à titre onéreux.

[/quote]

Ce que je voulais dire, c'est que les effets sur les tiers sont les mêmes. Je pensais bien que vous réagiriez, toujours aussi rapide pour me contredire...

[quote]

Dans le cas présent, ce qui importe à l'égard du locataire ayant reçu congé est le motif du congé au regard de la loi du 6 juillet 1989.

[/quote]

Je suis d'accord, c'est bien pour cela que j'ai posé la question dès le 2ème message de ce fil...

Par **janus2fr**, le **03/09/2024 à 14:09**

[quote]

Et je pense que la fraude est liée à l'intention de louer et à l'absence d'intention d'en faire la résidence principale ?

[/quote]

Attention, il est juste dit que le fils loue le logement en Airbnb. Or, il est tout à fait possible de louer sa résidence principale de cette façon...

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **14:13**

Après, si on lit le "jamais" comme étant aussi postérieur aux travaux, ce n'est plus une résidence principale.

Par **Ben 47**, le **03/09/2024** à **14:17**

Je teins à préciser que ce n'est pas sa résidence principale puisqu'il est domicilié dans une autre ville

Par **Lingénu**, le **03/09/2024** à **15:44**

[quote]

Je teins à préciser que ce n'est pas sa résidence principale puisqu'il est domicilié dans une autre ville

[/quote]

Le caractère frauduleux du congé est donc confirmé.

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **18:18**

Une remarque.

Dans l'article 15, on parle de "reprise" sans définir exactement ce qu'est la reprise, ou plus exactement sans préciser le "pour quoi faire" de la reprise. A aucun moment il est expliqué que la reprise est destinée à l'habitation personnelle du reprenant, à titre de résidence principale. Le texte n'exclut donc pas formellement la reprise pour faire autre chose que l'habitation personnelle du reprenant. Le mot reprise n'est pas porteur à lui seul, en français, de cette notion. Le verbe reprendre n'exclut pas, à lui seul, de reprendre le logement pour le relouer à un tiers, ou pour que son proche le reloue à un tiers.

La loi ne mériterait-elle pas d'être précisée, quant à l'objectif de la reprise ?

Après, il est vrai que la jurisprudence s'est chargée de donner le sens au "pour quoi faire" de la reprise. Elle a interprété la loi.

Par **Lingénu**, le **03/09/2024** à **18:27**

La loi mérite peut-être d'être précisée. En attendant la cour de cassation l'a interprétée : *le droit de reprise du bailleur suppose l'habitation des locaux à titre principal et non comme résidence secondaire*

(Civ3, 4 novembre 2003, n° 02-16.391)

Par **Marck.ESP**, le **03/09/2024** à **19:43**

Selon l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur peut donner congé à son locataire pour reprendre le logement afin de l'habiter lui-même ou pour le faire habiter par un membre de sa famille (conjoint, partenaire de PACS, ascendant ou descendant). Le logement doit être occupé à titre de résidence principale et non comme résidence secondaire.

[quote]

<https://miglioreperrey-avocats.com/le-conge-de-reprise-donne-par-le-propietaire-bailleur/>

[/quote]

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **19:54**

[quote]

le bailleur peut donner congé à son locataire pour reprendre le logement afin de l'habiter lui-même ou pour le faire habiter par un membre de sa famille

[/quote]

Ce n'est pas écrit dans l'article 15 ! Qui n'emploie que les mots "reprise" et "reprendre" sans préciser dans quel objectif (il n'y a pas de "afin" dans l'article 15).

C'est seulement la jurisprudence qui interprète ce que veut dire "reprise" et "reprendre".

L'article 15 mériterait d'être précisé.

Par **Lingénu**, le **03/09/2024** à **20:03**

Je n'ai pas dit le contraire.

Si le bailleur se retrouve devant un tribunal accusé de congé frauduleux, pensez-vous qu'il y aura revirement de jurisprudence ?

Je ne pense pas.

Par **Marck.ESP**, le **03/09/2024** à **20:07**

[quote]

Ce n'est pas écrit dans l'article 15 !...[/quote]

[quote]...L'article 15 mériterait d'être précisé.[/quote]

Justement, la précision a été apportée et la jurisprudence ne nécessite pas nécessairement que la loi soit modifiée.

Il est temps de mettre fin au malin plaisir, et conseiller à nos amis de voir un avocat s'il souhaite attaquer sur ce sujet.

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **22:18**

A propos du revirement de jurisprudence, le droit de propriété étant placé très haut dans la hiérarchie des droits, un avocat pourrait plaider que toute contrainte sur le droit de propriété doit être déterminée et encadrée avec précision par la loi.

Il pourrait plaider que la loi ne précisant pas les modalités de la reprise, toute reprise, exercice du droit de propriété, est valable, et que le juge n'a pas à imposer une contrainte supplémentaire sur le droit de propriété non prévue par la loi.

Je ne dis pas qu'il réussirait, surtout dans un contexte d'éviction du locataire au profit de locations d'une autre nature. Mais peut-être il y aurait plus de chances dans un contexte de reprise pour résidence secondaire.

Il serait très simple de modifier la loi pour ajouter les mots ", à titre de résidence principale," juste après la première occurrence du verbe "reprendre" dans le premier alinéa du I. de l'article 15 (et 25-8 pour les meublés).

Bien entendu, ceci ne doit pas faire hésiter Ben 47 dans son action en congé frauduleux. Il y a très peu de chances que l'avocat du bailleur et de son fils cheche à invoquer ce qui est dit plus haut.

Par **Marck.ESP**, le **04/09/2024** à **08:29**

Lorsque des besoins de règles nouvelles se manifestent, le recours aux solutions législatives semble assez naturel à beaucoup d'esprits, tant est répandue dans notre pays cette idée, fautive mais tenace, née de l'influence excessive du positivisme légaliste, et suivant laquelle les «lacunes du droit» à supposer qu'il y en ait ne peuvent être comblées que par des lois.