



## Non renouvellement du bail motifs légitimes et sérieux

Par **vic1717**, le **28/12/2016** à **21:02**

Bonjour à toutes et à tous,

Ma situation est très simple : j'ai une locataire procédurière depuis plusieurs mois et qui pose souci depuis son arrivée. Le bail de trois ans arrive à son terme.

Avec l'agence, nous recherchons des motifs légitimes et sérieux qui soient "béton" pour ne pas renouveler le bail. Or elle n'a pas fourni l'attestation d'assurance habitation, mais elle déclaré un sinistre (dégât des eaux) à son assureur.

Elle a bénéficié d'une tolérance de paiement tant qu'elle était prélevée. Mais elle a mis fin au prélèvement, mettant du coup fin à cette largesse de date. Du coup elle ne paye pas le loyer à terme échu.

Enfin elle a de gros problèmes relationnels avec les occupants dans la copropriété depuis le début du bail. Je pense que certains pourraient signer des attestations sur l'honneur, car ces troubles n'ont pas fait l'objet de mains courantes ou de dépôt de plaintes. Les occupants ne sont pas habitués à mettre par écrit ce qui ne va pas... alors à part des attestations ou une pétition...

Voilà, je suis coincée car je voulais faire un fin de bail pour y loger ma tante, qui est retraitée, mais une "bête" jurisprudence me l'interdit. Mes parents, grands-parents et arrière-grands-parents étant décédés depuis longtemps, que faire? Pourquoi un oncle ou une tante ne sont pas considérés comme des ascendants?

Je vais devoir mettre en vente l'appartement pour faire partir la locataire si cela continue, son côté procédurier est infernal. L'ARS a même été faire un rapport pour signaler des points mineurs à mettre aux normes de décence, ce qui va être fait. Quand je dis des désordres

mineurs, c'est l'ARS qui me l'a dit... donc rien de grave.

Dernière hypothèse : motif légitime et sérieux pour des travaux de gros oeuvre (toiture à renforcer)?

La loi ALUR n'est pas équilibrée, les locataires ont plus de droits que les bailleurs. C'est préjudiciable au bailleur de bonne foi qui fait à chaque fois le nécessaire.

Merci pour vos réponses, j'aimerais conserver mon bien immobilier tout en faisant partir légalement et sans contestation possible la locataire qui crée des troubles dans la copropriété. L'agence lui a trouvé un point de chute.

Je crains des représailles, la locataire est bien capable de faire une procédure civile pour préjudice moral etc et demander des dommages et intérêts. J'ai des petits revenus, tout cela me dépasse largement... 100% tracas

Par **Visiteur**, le **28/12/2016** à **22:20**

Bsr,

Vous avez largement fait le tour du problème, je ne vois pqs grand chose à ajouter.

Congé pour vente avec offre au locataire,

Congé pour vente à quelqu'un de la famille,

Congé judiciaire pour trouble du voisinage !?

Par **Lag0**, le **29/12/2016** à **10:42**

Bonjour,

[citation]Elle a bénéficié d'une tolérance de paiement tant qu'elle était prélevée. Mais elle a mis fin au prélèvement, mettant du coup fin à cette largesse de date. Du coup elle ne paye pas le loyer à terme échu.[/citation]

J'ai du mal à comprendre. Généralement, le loyer est à payer à terme à échoir, donc en début de mois pour le mois à venir. Pourquoi parlez-vous de terme échu ?

Si vous voulez dire que le loyer est systématiquement payé en retard, c'est bien un motif de non reconduction pour motif légitime et sérieux, et ça, votre agence doit bien le savoir, non ?

[citation]

Enfin elle a de gros problèmes relationnels avec les occupants dans la copropriété depuis le début du bail. Je pense que certains pourraient signer des attestations sur l'honneur, car ces troubles n'ont pas fait l'objet de mains courantes ou de dépôt de plaintes. Les occupants ne sont pas habitués à mettre par écrit ce qui ne va pas... alors à part des attestations ou une pétition... [/citation]

Pour que ce genre de problème soit pris en compte, il faudrait que vous puissiez faire état de lettres de voisins vous demandant de faire cesser les troubles de votre locataire et que vous même puissiez faire état de lettres recommandées envoyées au locataire pour lui demander de mieux se comporter.

Si ce n'est pas le cas, à mon avis, oubliez...