



## Nouveau propriétaire / bail

Par **cubitus68**, le **20/03/2019 à 18:09**

Bonjour,

Question technique pour un ami : mon ami est locataire au rdc d'un immeuble comportant 3 logements. Le propriétaire actuel souhaite vendre l'immeuble à un gérant de brasserie - accolée à ce dernier-. Le futur propriétaire (gérant de la brasserie) souhaite récupérer le logement de mon ami (rdc) afin d'agrandir son commerce. Quels sont les droits du futur propriétaire quant à "l'expulsion" de mon ami et quels sont les recours de mon ami ?

Par **morobar**, le **20/03/2019 à 18:17**

Bonjour,

Votre ami et son futur bailleur ne peuvent qu'agir selon les dispositions de la loi du 07/07/1989 d'ordre public.

ici:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=vig>

Votre ami peut aussi négocier un gros et bon chèque pour partir avant.

Par **cubitus68**, le **20/03/2019 à 18:44**

Merci pour les infos, "y'a" plus qu'à se plonger dedans...

Par **Lag0**, le **20/03/2019** à **19:08**

Bonjour,

La loi ne prévoit pas ce cas. Il n'est pas possible pour un propriétaire de donner congé à son locataire pour autre chose que vendre le logement ou l'occuper à titre de résidence principale. Il n'est pas possible de donner congé pour reprise afin de transformer le logement en commerce.

La seule possibilité serait que ce soit le propriétaire actuel qui donne congé pour vente à son locataire, mais dans ce cas, celui-ci aurait un droit de préemption.

Par **morobar**, le **21/03/2019** à **08:19**

La loi indique en son article 15:

==

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, **soit par un motif légitime et sérieux**, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

==

Le motif de reprise pour l'agrandissement d'un local commercial est sérieux et entre bien dans ce cadre.

Rien n'implique l'obligation de reprise pour résidence principale.

Par **Lag0**, le **21/03/2019** à **10:11**

Bonjour morobar,

Avez-vous une jurisprudence qui confirme vos propos ? Personnellement, je n'en connais pas. Le motif légitime et sérieux est, comme indiqué dans le texte, généralement une inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Pour les autres cas, je connais des jurisprudences pour :

- destruction complet de l'immeuble.
- grosses réparations du logement rendant impossible son occupation.

Mais je n'en connais aucune qui va dans votre sens. La jurisprudence est constante sur le congé pour reprise, le logement doit être occupé par le repreneur à titre de résidence principale pendant un certain délai (6 mois à un an).