

Comment un locataire du XVI^e arrondissement a réussi à s'opposer au congé réclamé par son bailleur

Prié par son nouveau propriétaire de quitter l'appartement dans lequel il est installé depuis plus de 20 ans, un locataire du XVI^e arrondissement de Paris a finalement obtenu gain de cause. Le bailleur a renoncé à son congé.

Abonnés Votre abonnement vous permet d'accéder à cet article.



«Tant que je ne suis pas au pied du mur, je refuserai toute augmentation», assure Laurent, qui a réussi à échapper au congé pour reprise de son propriétaire. Son bail a été automatiquement renouvelé et court jusqu'en 2025. (Illustration) LP/Frédéric Dugit



Par [Marion Canu](#)

Le 26 juillet 2022 à 06h05



9

Laurent (*le prénom a été changé*) n'a pas quitté son appartement depuis plus de 27 ans. Installé dans un deux-pièces de 41 m² du [XVI^e arrondissement](#) de Paris dès 1995, cet ancien professionnel de la communication a néanmoins dû se battre ces derniers mois pour y rester, alors que [son propriétaire lui avait adressé un congé pour reprise](#).

Dans un courrier daté du 22 janvier 2021, signé du propriétaire, on y lit ainsi que le locataire devra « avoir libéré les lieux, m'avoir rendu les clés du logement, et satisfaire à l'établissement de l'état des lieux de sortie », au 3 juin 2022, soit... deux ans jour pour jour après l'achat du bien.

Un bien acheté très en deçà du prix du marché

« Entre 1995 et 2020, l'appartement a été la propriété d'une dame puis de son fils, qui en a hérité. Il souhaitait s'en séparer en 2020, et il a donc été vendu à un nouveau propriétaire », raconte Laurent. Acquis occupé, et sans travaux réalisés pendant plus de 20 ans, le montant de l'appartement défiait alors toute concurrence dans le quartier : 300 000 euros, soit un peu moins de 7 500 euros le m², alors que [la moyenne de l'arrondissement](#) dépasse aisément les 11 000 euros le m².

À lire aussi 300 euros par mois pour un appartement de 50m2 à Paris : « Je me rends compte de la chance que j'ai »

Pour justifier le congé, le propriétaire évoquait alors son intention de récupérer l'appartement pour sa partenaire de Pacs, qui « n'a aucune résidence principale en France », et qui « souhaite au plus vite pouvoir emménager dans un logement, seule ».

Reste que dans son courrier, le propriétaire a réalisé une erreur de destinataire et omis de mentionner l'épouse de Laurent, avec qui il est marié depuis 2008 et qui réside également dans l'appartement. Une obligation aux yeux de la loi. « C'est un oubli qui caractérise la nullité du congé qui aurait dû lui être également destiné », rappelle maître Valentin Simonnet qui a défendu Laurent dans cette affaire.

Un bail finalement reconduit jusqu'en 2025

En plus de cet oubli, l'avocat spécialiste du droit immobilier mettait en avant une « suspicion de fraude », remettant en cause les motivations de ce congé pour reprise. « Que l'appartement devienne immédiatement le lieu de résidence principale de l'épouse du propriétaire, alors qu'ils ont plusieurs appartements et résident jusque-là ensemble paraît peu crédible », ajoute-t-il.

Newsletter L'essentiel du matin

Un tour de l'actualité pour commencer la journée

[S'inscrire à la newsletter](#)

[Toutes les newsletters](#)



Pour parvenir à conserver son bail, Laurent, aidé par son avocat, a multiplié les requêtes en justice, notamment pour imposer à son propriétaire de réaliser dans l'urgence [des travaux de rénovation et de mise aux normes](#) de son appartement classé F, au diagnostic de performance énergétique. Double victoire pour lui, puisque le juge des contentieux est allé en son sens et a notamment condamné le propriétaire à financer des « travaux nécessaires de l'exposition au plomb sur les fenêtres du logement ».

À lire aussi Logements énergivores : « Mon 2-pièces est classé G alors qu'il n'a rien d'une passoire thermique ! »

« Preuve que le bailleur a renoncé à son congé pour reprise », poursuit maître Valentin Simonnet, Laurent vient de recevoir sa quittance de loyer pour le mois de juillet. Si son propriétaire a d'ores et déjà évoqué via un courrier une possible hausse de son loyer, après la réalisation des travaux, pour « un montant de 1 100 euros par mois », Laurent ne compte pas céder. « Tant que je ne suis pas au pied du mur, je refuserai toute augmentation », assure-t-il. Son bail a été automatiquement renouvelé et court jusqu'en 2025.