



Ordonnance de référé

Par Dammac13

Bonjour,

suite à une assignation de ma propriétaire devant le tribunal des référés (Loyers impayés suite à situation confinement, télétravail , chômage partiel) la décision du juge est : démarches

irrecevables pour défaut de qualité d'agir .

En effet l'assignation est au Nom d'une SCI alors que la photocopie fournie au tribunal du bail est au noms de Mr et Mme ...

Dans l'assignation , il y avait ma volonté de payer la dette sur 3 ans ! Je ne sais pas ce que cela devient du coup ?

En même temps ils ont mis dans l'assignation le congés pour vente avec fin de mon bail ce 31/Mai/2022, irrecevable également ?

je précise qu'il est indiqué que la présente ordonnance est assortie de plein droit de l'exécution provisoire .

J'avoue que je suis un peu perdu et inquiet !

Si quelqu'un peut m'indiquer ce qui risque de se passer par la suite .

je suis toujours dans mon logement .

Eventuellement s'il y avait un appel, que dois-je faire et quelle issue finale éventuelle à ce litige .

J'aurai aimé traiter à l'amiable plutôt que de faire intervenir la justice . Mais je ne suis que défendeur .

Merci de vos retours et conseils .

Cordialement .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si cette assignation est jugée irrecevable, c'est comme si elle n'existait pas.

Vous repartez à la case départ et pouvez négocier l'étalement de la dette à l'amiable.

Proposez un échéancier "raisonnable" par courrier RAR à votre bailleur.

Avez-vous été notifié du changement de statut de celui-ci (de personne physique à SCI ?) Sinon c'est la personne signataire du bail à qui vous devez écrire ce courrier.

Et avez-vous reçu un congé 6 mois avant l'échéance du bail ?

Par Dammac133

Merci pour vos réponses .

Concernant vos questions :

Non je n'ai jamais eu de notification par écrit de changement de statue (bail initial avec des Personnes physiques)
L'assignation auprès de la préfecture par huissier date du 21 Juillet 2021 et dans la foulée le congés pour vente en Novembre 2021 encore une fois à la requête de la SCI , celle-là même que la présidente du tribunal a jugée irrecevable pour l'assignation d'expulsion .

J'avais fait remarqué à l'audience que cela faisait beaucoup pour un seul homme en des temps si rapprochés .

Au regard de l'irrecevabilité de l'assignation , le congés pour vente ne fait-il pas par conséquent et au même titre l'objet d'un défaut de qualité d'agir ?

je rappelle que le congés pour vente fait partie de la liste exposée du litige .

Encore Merci

Par yapasdequoi

Avez-vous reçu un congé pour vendre au moins 6 mois avant la fin du bail ?

La loi dit :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042343422/2022-06-01/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042343422/2022-06-01/[/url]

"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"

"Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur."

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre."

On ne donne pas congé par une assignation au tribunal.

Par Dammac133

oui par acte de huissier en courrier recommandé 6 mois avant la fin du bail . Mais au noms de la SCI et non pas au noms des personnes physiques sur mon bail .

Donc je me demande si c'est légal au vue de la décision du tribunal concernant l'irrecevabilité de l'assignation qui portait justement sur la SCI .

Si c'est irrecevable pour l'assignation, en quoi est-ce recevable pour le congés ?

Merci à vous .

Par yapasdequoi

Vous pouvez donc ignorer ce congé qui n'est pas signé par le bailleur indiqué sur le bail.

C'est comme si c'était le frère du plombier (ou tout autre tiers) qui vous donnait congé : aucune valeur.

Par Dammac133

Merci beaucoup

bien à vous .

Par Dammac133

bonjour Yapasdequoi

j'avais encore une interrogation concernant le congés pour vente .

En relation avec le droit de préemption du locataire :

Le descriptif du bien est repris mot à mot avec celui indiqué sur mon bail que j'ai signé il y a plus de 20 ans .

Or le jardin fut vendu en cours de bail par la propriétaire au voisin .(j'ai en ma possession les actes notariés du voisin)

Ce jardin étant repris dans le congés pour vente, j'y vois une irrégularité et imprécision importante pouvant influé sur le prix de vente annoncé .

Pensez-vous qu'il peut y avoir nullité du congés pour vente ?

Merci de votre retour .

Cordialement .

Par yapasdequoi

Ce congé est déjà nul, donc pas besoin de fouiller plus.

J'espère que vous aviez eu une réduction du loyer lors de la disparition du jardin...

Par Dammac133

Non .
Etant dans le jardin,un jour le nouveau voisin propriétaire me dit, vous savez que vous êtes bientôt chez moi maintenant ?

Ah bon ! Oui l'ancien propriétaire me vend la maison avec le jardin attendant ! car votre propriétaire lui a vendu !

C'est une chose de faire cela dans le dos du locataire qui doit être averti de toute modification du bail !
Il ne reste pas moins que j'ai signé un bail avec jardin et celui-ci se termine dans deux ans .
Les jeunes acquéreurs autant surpris que moi qu'ils étaient à deux doigts de ne plus acheter !
Evidemment, je leur ai proposé de pouvoir jouir encore de mon jardin pendant les deux ans qu'ils restent .
Cet accord uniquement entre eux et moi s'est fait avec Avocat et notaire . Donc le loyer est resté identique, alors que j'aurai pu attaquer ma propriétaire pour son acte non signalé au locataire sans révision de bail ;
Pour la petite histoire, elle a osé pénétrer dans le jardin avec des géomètres en découpant le grillage afin de border la parcelle vendue . Mon fils (Gendarme) était présent et les surpris .
Je n'ai pas voulu faire d'histoire, mais aujourd'hui au vue des courriers de ses avocats , huissiers , assignation ...Je n'ai pas envie d'être complaisant et si la loi est avec moi, je défendrai mon lieu de vie ..
Pardonnez moi le récit un peu long mais parfois cela peut éclairer
Encore Merci à vous .

Cordialement .

Par yapasdequoi

Votre récit est confus. Si le jardin a été vendu mais que vous continuez à en profiter, vous n'avez aucun préjudice. Donc si le propriétaire du jardin ne reçoit pas sa quote part de loyer, c'est tant pis pour lui.

"Cet accord uniquement entre eux et moi s'est fait avec Avocat et notaire ."
Glups ! Alors votre bail a continué sans changement. De quoi vous plaignez vous ?

Pour l'intrusion, il aurait fallu porter plainte dans les jours suivants : votre fils ne vous a pas tellement aidé à ce moment là ...

Et donc actuellement si on revient à la question initiale :
1/ vous n'avez pas reçu de congé (puisque celui reçu est nul) donc votre bail continue.
2/ Votre bail ne se terminera pas dans 2 ans sauf si vous recevez un congé conforme à la loi d'ici là (avec un préavis de 6 mois)...
ou si vous décidez de partir.

Par janus2

Vous pouvez donc ignorer ce congé qui n'est pas signé par le bailleur indiqué sur le bail.

Bonjour,
Il peut y avoir eu une mutation en 20 ans ! Le bien immobilier peut tout à fait avoir été incorporé dans une SCI.

Par yapasdequoi

Pourquoi pas ... Toutefois le changement de bailleur doit être notifié au locataire.
Et le fait que l'ordonnance ait été rejetée indique que le recours par rapport au congé a 100% de chance d'être rejeté aussi.