



Litige propriétaire

Par Bettyboopa

Bonjour à tous,

Je me permets de vous écrire suite à la situation que nous vivons actuellement avec notre propriétaire. Nous vivons dans une maison non meublée donc bail de 3 qui se termine au 31/10/22.

En février 2022, nous croisons la propriétaire qui nous dit que nous pouvons rester autant qu'on le voulait dans ce logement. Que nous sommes les meilleurs locataire qu'elle n'avait jamais eus. Cela nous avait vraiment fait plaisir.

Mai 2022 : surprise. Nous recevons un recommandé qui dit qu'elle souhaitait vendre la maison et que nous devons partir à la fin du bail. Surpris que nous sommes, nous l'appelons pour comprendre ce qu'il s'est passé. Au final, elle nous dit qu'elle ne souhaite pas vendre dans l'immédiat et que nous pouvons rester 2 ans de plus. Nous faisons confiance.

Nous refoons une nouvelle garantie loyer impayé qui sera effective pour 1er novembre 2022, qu'elle accepte.

Mais elle n'a jamais laissé de traces écrites de ce soit disant renouvellement de bail. Nous relançons la propriétaire et l'agence depuis le moi de juin 2022 pour mettre en place tout ça.

Depuis silence radio ! J'appelle l'agence qui me dit qu'elle est en train de rédiger le nouveau bail et qu'on doit caler une date pour le signer. 1 semaine, 2 semaines puis 3 Aucune nouvelle.

Dernièrement, l'agence nous rappelle pour nous dire que la propriétaire souhaitait qu'on remette le jardin en l'état après l'épisode de sécheresse qu'on a eu. Elle nous envoie son jardinier qui nous fait un devis à l'arrache envoyé par email. Nous demandons un document pdf du devis détaillé afin que l'on puisse le signer. Mince, il ne peut pas le faire parce qu'il n'est pas déclaré.

Jeudi 22 la proprio appelle pour nous dire qu'elle tient sa parole que nous allons restés 2 ans de plus.

Le lendemain elle rappelle pour dire qu'il n'y aura pas renouvellement

Par yapasdequoi

EDIT : Modifié après rectification de la date du congé

Bonjour,

Quelle est votre question juridique ?

Le congé pour vendre de MARS (et pas mai) 2022 est recevable puisque le délai avant l'échéance doit être au moins de 6 mois.

Toutefois il convient de vérifier s'il respecte toutes les conditions de validité selon l'article 15 de la loi de 89.

Lire cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Par Bettyboopa

Je vous remercie pour votre réponse.

Le soucis c'est que nous n'avons aucune trace écrite de son acceptation pour renouveler. Elle a bien fait attention à ne répondre que par téléphone

Par yapasdequoi

EDIT : Modifié après rectification de la date du congé!

Par morobar

Bonjour,
Sur un autre site d'aide juridique, la congé aurait été donné en mars 2022 ce qui rend l'argumentation développée ci-avant inopérante.

Par yapasdequoi

Si on donne des fausses informations, on a des réponses incorrectes.
1 partout balle au centre.

Par Bettyboopa

Désolée je me suis trompée sur la date, c'est mars 2022 au lieu de mai

Par janus2

Bonjour Bettyboopa,

La lettre de congé que vous avez reçue est-elle en bonne et due forme ? En particulier, inclus t-elle le prix et les conditions de la vente projetée afin que vous puissiez faire jouer votre droit de préemption ? Si non, elle est de nul effet !

De même, est-il joint une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire ?

Par yapasdequoi

Voilà. Donc oubliez toutes les précédentes réponses que je vais d'ailleurs effacer.

Par yapasdequoi

Relisez le lien donné précédemment :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Selon l'article 15 de la loi de 89,

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Par yapasdequoi

Donc maintenant et sauf si le congé n'est pas conforme à la loi, votre bail se termine au 31/10 et vous devrez partir.

Par morobar

Bonjour,

Si on donne des fausses informations, on a des réponses incorrectes.

1 partout balle au centre.

Pas bien compris ce qui semble être une réponse à une agression.

Je n'ai pas agressé l'intervenant, j'ai simplement indiqué qu'il pouvait y avoir une erreur de date, ce qui est le cas effectif, et que cette erreur pouvait rendre inopérante la solution envisagée, ce qui là encore est bien le cas.

Certains apparemment ont le poil bien sensible.

Par yapasdequoi

Ni agression ni réaction épidermique. Juste un constat.

Une date est une date, une erreur de date surtout dans un tel cas occasionne des réponses inexactes, c'est tout.

Et ma réponse s'adressait au demandeur.

Merci @morobar d'avoir signalé l'incohérence de date entre les forums et mis en évidence cette "faute de frappe"

significative.

Par Bettyboopa

Je ne pensais pas qu'une erreur de date pouvait provoquer autant de débats. J'ai essayé de la corriger. Le problème n'est pas celui-là. Le problème c'est qu'il y avait accord pour prolongement du bail pendant 2 ans supplémentaires. Donc, le congé peut être annulé pour vente frauduleuse.

L'agence m'a transmis le bail qu'elle avait rédigé pour ce prolongement. Ce qui a réglé le problème car la proprio a bien fait attention à ne laisser aucune trace écrite.

Merci à tous pour votre implication. Les fautes de frappes ça existe.

Bonne journée.

Par yapasdequoi

Puisque vous voulez des réponses juridiques : la date du congé est importante puisque avant 6 mois de l'échéance du bail il est valide, après 6 mois il ne l'est plus.

La date est bien un élément essentiel.

Apparemment le congé pour vendre a été donné correctement et la propriétaire a changé d'avis ...

Ensuite vous avez choisi de résigner un nouveau bail ? Pour une "prolongation de 2 ans" ?

Qu'est-ce qui justifie cette durée de 2 ans alors que la durée légale est de 3 ans ?

PS : Si l'usage des forums vous est difficile, vous pouvez aussi consulter l'ADIL.

Par janus2

Qu'est-ce qui justifie cette durée de 2 ans alors que la durée légale est de 3 ans ?

Même interrogation, le bail dérogatoire article 11 existe, certes, mais d'une mise en oeuvre très précise.

Article 11

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément à l'article 17-1.

Par Bettyboopa

La propriétaire ne voulait pas prolonger de 3 ans car comptait vendre la maison qu'à partir d'octobre 2024. D'où un nouveau bail de 2 ans

Par janus2

Le projet de vente n'est pas un motif valable pour un bail dérogatoire sous article 11. Seul un projet de reprise suite, par exemple, à une mise en retraite future, est valable.

Donc votre bail est bien de 3 ans !

Étonnant qu'une agence se prête à une telle manœuvre !

Par yapasdequoi

D'où un nouveau bail de 2 ans

Et sera donc fort marré quand le propriétaire verra que la durée est légalement de 3 ans.

Cette "prolongation de 2 ans" ne tiendra pas une seconde devant un tribunal !

Par Bettyboopa

Nous avons bien relu le congé de bail qu'elle nous a envoyé.

On a repéré qqs manquements. Le prix de vente est mentionné mais les modalités de paiement ne le sont pas.

Il n'y a aucune description du bien. Il y a juste la maison machin de 170m2 alors qu'il y a un terrain, une piscine, un pool house, un garage, une place de parking

Je pense que tout ceci annule son congé.

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Pourquoi cherchez vous la nullité de ce congé si vous avez signé un nouveau bail ?

Votre question est bien trop vague : 'il y a' ne veut rien dire. Le propriétaire peut envisager de ne vendre qu'une partie de sa propriété. Apportez ce document à l'ADIL.

Par Bettyboopa

Nous n'avons pas signé de bail encore !

Relisez mon premier message

Par yapasdequoi

L'agence m'a transmis le bail qu'elle avait rédigé pour ce prolongement. Ce qui a réglé le problème car la proprio a bien fait attention à ne laisser aucune trace écrite.

Vous avez reçu ce document mais vous ne l'avez pas signé ? C'est bien ça ?

Dans ce cas le congé donné est (a priori) valide et si vous le contestez il va falloir vous dépêcher.... Voyez rapidement avec l'ADIL et/ou un avocat ! (bis... ter ... etc)

Le plus urgent maintenant c'est de chercher un autre logement puisque vous devez quitter celui-ci au 31/10. Vous avez aussi passé la date pour faire valoir votre droit de préemption.

Vous pourrez éventuellement demander une indemnisation si vous arrivez à démontrer que la vente n'était qu'un caprice et que le logement est reloué après votre départ.

A ce jour, avez-vous vu des annonces ? L'agence a-t-elle un mandat de vente ? Y a-t-il eu des visites pour les diagnostics ? l'estimation ?

Par Bettyboopa

Aucune visite, aucun mandat de vente, rien.

Par yapasdequoi

Voyez rapidement avec l'ADIL et/ou un avocat ! (bis... ter ... etc)

et cherchez un autre logement pour le 1er novembre.

Par yapasdequoi

Juste pour info : si vous restez dans le logement alors que le congé est bien valide, le tribunal pourrait vous condamner à indemniser le propriétaire avec une "indemnité d'occupation" qui peut être de 3 fois le loyer en cours.

Dissuasif, non ?

Par Bettyboopa

Nous sommes déjà en train de chercher un logement. Le but n'est pas rester dans cette maison.

Notre avocate nous a conseillé d'annuler le congé car n'est pas fait en bonne et due forme.

Vous pensez bien que trouver un autre logement en quelques jours est quasi impossible.

L'accord pour prolonger le bail de 2 ans a été donné au mois d'avril/mai. L'agence qui s'occupe du bien avait commencé à rédiger le bail et nous devions le signer en septembre.

Or, la propriétaire a changé d'avis entre temps et ne souhaite plus que l'on reste. A un mois de la fin du bail !

Jeudi 23/09, notre propriétaire nous a appelés afin de nous dire qu'elle tenait sa parole et qu'elle n'était pas une connasse (ce sont ses termes). Le 24/09, càd, le lendemain elle a envoyé un sms : Pas de renouvellement !

Si elle avait été honnête avec nous dès le départ, on aurait déjà trouvé un nouveau logement.

Donc, pour nous, hors de question de se faire traiter de la sorte.

Par yapasdequoi

Le problème c'est que vous vous êtes basés sur les dires de cette propriétaire alors que le congé vous a été adressé dans les formes légales et avec un délai suffisant.

Sur le plan juridique, c'est le congé écrit qui s'applique, ce que raconte par oral votre propriétaire n'a aucune valeur. Et même si elle revenait sur ce congé, il aurait fallu le faire par écrit comme vous l'avez bien souligné.

Si vous avez une avocate, suivez ses conseils !

Elle doit bien savoir si ce congé est valide ou pas et si vous auriez une chance de le faire annuler par le tribunal.

(ce n'est pas vous qui décidez de l'annuler c'est un JUGE)

Et demandez-le VITE parce que le temps est maintenant compté pour vous.