Congé pour reprise

Par regis

Bonjour,

Ma compagne et moi-même sommes locataires d'un appartement depuis juillet 2014. Le contrat de bail a été signé avec un personne physique. Nous avons reçu en novembre dernier un avis d'huissier nous signifiant un congé pour reprise, à la demande d'un indivision dont fait partie la signataire de notre contrat de bail. L'indivision entend reprendre le logement au profit du frère de la signataire.

Plusieurs questions

- un bail de location est-il cessible à une indivision sans formalités particulières vis à vis des locataires ?

- le repreneur peut-il être différent de la personne signataire du bail

Merci pour vos retours

Par Isadore

Bonjour,

Une indivision n'a pas de personnalité juridique. S'il y a eu "cession", c'est aux différents membres de l'indivision.

Soit il y avait une indivision originelle, dont l'une des membres a été mandatée pour signer le bail à la place des autres, soit l'indivision s'est mise en place par la suite.

Quoiqu'il en soit, ça n'a pas d'influence sur le congé. Le propriétaire peut céder son bien occupé à d'autres personnes sans en informer le locataire. En général le locataire est prévenu du changement de bailleur juste afin qu'il verse son loyer à la bonne personne.

Si le logement est en indivision, il peut être repris au profit de n'importe lequel des propriétaires, même si celui-ci n'a pas signé le bail.

Par janus2

Bonjour,
La loi 89-462 dans son article 15 énumère les bénéficiaires possibles pour une reprise :

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.

Si le frère en question n'est pas lui-même membre de l'indivision propriétaire du bien, il ne peut pas être bénéficiaire de la reprise...