



Non renouvellement de bail

Par Bryandeceu

Bonjour,
J'aurai besoin d'un avis plus avancé sur le sujet, voilà notre propriétaire à mis en vente sa location car elle ne voulait pas faire les 'travaux' faute de temps et de moyen donc elle nous a fait parvenir une lettre en RAR pour nous proposer la dite location a vendre comme la loi l'exige datant du 23 novembre 2022 nous avons décliné son offre donc nous avons lancé des procédures de recherche de logement tout en lui donnant la possibilité de faire visiter son logement, une vente a étai conclue nous venons de recevoir un nouveau courrier en RAR datant du 24 mai 2023 pour nous informer du non renouvellement du bail qui prend fin au 15 juillet 2023 suite à la vente et t'il dans son droit car il me semble qu'il a un délai de préavis a respecter pour nous informer du non renouvellement du bail ?
Merci de vos réponses :)

Par janus2

Bonjour,
Difficile à suivre...
Vous dites avoir reçu une LRAR le 23 novembre 2022, on comprends que cette lettre était un congé pour vente avec proposition d'achat.
Dans ce cas, quelle est cette seconde LRAR du 24 mai 2023 ?

Par Isadore

Bonjour,
Si j'ai tout compris, le congé a été donné dans les délais (plus de six mois avant la fin du bail).

Dans ce cas, la lettre reçue en mai est un simple rappel. Le bailleur n'était pas obligé de vous l'envoyer. Vous avez été informé du non renouvellement du bail en novembre dernier.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez reçu un congé pour vente avec un préavis d'au moins 6 mois pour lequel vous avez décliné l'offre de vente et n'avez pas contesté ce congé.
Le bail prend donc fin à sa date d'échéance au 15 Juillet 2023.

La loi N°89-462 précise dans son article 15 :
"A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués."

Le second courrier RAR est un rappel que vous devez quitter les lieux au plus tard le 15 Juillet 2023.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait connaître les termes exacts de la lettre de novembre 2022 pour vérifier qu'elle constitue bien un congé donné dans les formes requises par l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Par Bryandeceu

Sur le premier courrier datent du 23 novembre 2022 qui nous est parvenue il nous informer seulement qu'il désirait

mettre en vente son bien, sans évoquer en aucun cas le bail dans ce courrier

Par Rambotte

Bonjour,
lorsque le congé n'est pas donné dans les formes requises, est-ce que son acceptation avec déclinéation expresse de l'offre de vente rend inopérant le fait que le congé n'était pas régulier ?

Par yapasdequoi

Le premier courrier n'était donc pas un congé.
Le deuxième arrive trop tard.
Par conséquent le bail est renouvelé pour 3 ans.

Par Bryandeceu

Même en cas de vente du bien ?

Par janus2

Sur le premier courrier daté du 23 novembre 2022 qui nous est parvenue il nous informe seulement qu'il désire mettre en vente son bien, sans évoquer en aucun cas le bail dans ce courrier

Dans ce cas, effectivement, le congé du 24 mai dernier n'est pas valable pour le 15 juillet, votre bail est reconduit pour 3 ans.

Par janus2

Même en cas de vente du bien ?

Bien sûr, il y aura juste un changement de bailleur...

Par janus2

lorsque le congé n'est pas donné dans les formes requises, est-ce que son acceptation avec déclinéation expresse de l'offre de vente rend inopérant le fait que le congé n'était pas régulier ?

Le locataire a juste indiqué qu'il n'était pas intéressé pour acheter le bien, il n'y a aucune conséquence pour le bail en cours.
Un congé pour vente doit répondre strictement à l'article 15 de la loi 89-462.

Par Bryandeceu

Donc quel action devons nous engager ?
Merci de toute vos réponses :)

Par yapasdequoi

Vous pouvez commencer par confirmer nos dires en montrant vos 2 courriers à un juriste de votre ADIL.

Vous pourrez ensuite répondre à votre bailleur en RAR que le congé n'ayant pas été remis ni dans les formes, ni dans les délais requis, le bail est renouvelé au 15 Juillet 2023 jusqu'au 15 Juillet 2026.
Et que s'il persiste à vouloir vous faire partir avant, vous saisirez le tribunal judiciaire.

En effet :

L'article 15 de la loi n°89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT0

00000509310[/[url](#)]

dit que "le congé vaut offre de vente" et non pas "l'offre de vente vaut congé" (concernant le 1er courrier)

il dit aussi que le congé doit être reçu "au moins 6 mois avant l'échéance du bail" (ce qui n'est pas le cas du 2eme courrier)

Le 2eme courrier peut éventuellement être considéré comme un "congé pour reprise" ? Est-il conforme à la loi ?(désignation du bénéficiaire, etc) Mais ne prendra effet qu'à la prochaine échéance 2026.

Par Rambotte

Vous pouvez aussi négocier votre départ moyennant une indemnisation (dans votre premier message, il semble que vous avez anticipé un départ en faisant des recherches).

- vous ne m'avez pas donné congé dans les formes, je suis donc fondé à rester jusqu'au 15/07/2026

- vous avez signé un compromis de vente libre d'occupation pour juillet 2023

- vous êtes donc dans la ***, mais j'accepte de vous sortir d'affaire en quittant les lieux au 15/07/2023 moyennant une indemnisation de tant.

Visez un montant qu'il soit en capacité financière d'accepter, si vous êtes effectivement en mesure de pouvoir quitter les lieux.

Si vous êtes coincé sans solution de repli, ne négociez pas.

Par Isadore

Je précise juste pour d'éventuels lecteurs que la loi et la jurisprudence sont impitoyables concernant le formalisme du congé donné par le bailleur.

Un bailleur qui maîtrise mal l'exercice a intérêt de passer par un commissaire de justice, dont le coût est négligeable au regard du service rendu.

Par Nihilscio

Donc quel action devons nous engager ?

Aucune.

Ce n'est pas à vous de dire : "J'ai le droit de rester". C'est au bailleur de dire : "Vous devez partir" s'il pense en avoir le droit.

Tout au plus, pour que ce soit bien clair dans son esprit, auriez-vous intérêt à lui faire savoir par courrier qu'en l'absence de congé délivré respectant les formes décrites à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, vous ne quitterez pas le logement et que c'est votre droit.

Par yapasdequoi

Soyons prudents !

Aucun intervenant n'a lu le courrier en question.

On pourrait penser que c'est un congé conforme ? ou que ce n'est pas un congé conforme ?

Tout dépend de sa formulation que nous ne connaissons pas.

Bref, il faut le faire lire à un juriste de l'ADIL ou à un avocat pour en avoir la certitude.

Par janus2

D'après ce qui est dit plus haut, c'est tout de même clair :

Sur le premier courrier datant du 23 novembre 2022 qui nous est parvenue il nous informe seulement qu'il désire mettre en vente son bien, sans évoquer en aucun cas le bail dans ce courrier

Les formes prévues par la loi n'y sont pas. Le bailleur qui n'écrit même pas qu'il ne renouvelle pas le bail ne peut pas ensuite s'en prévaloir. S'il indique juste qu'il désire vendre, cela s'entend "occupé".

De plus il ne semble pas avoir été joint la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours

et d'indemnisation du locataire...

Par Nihilscio

De deux choses l'une : soit un congé valable a été délivré, soit non. Dans la première hypothèse, il faut déménager au plus tard le jour de l'expiration du bail. Dans la seconde, le locataire a le droit de rester et il n'y a pas lieu à ester en justice contre le bailleur.

Par Rambotte

Tout dépend du sens du mot "seulement". On a l'impression qu'il veut simplement dire que dans le courrier, le bail lui-même n'est pas mentionné, et que c'est ça qui le chagrine. Mais un congé qui remplirait toutes les conditions de l'article 15 devrait être valable même sans mentionner l'existence elle-même du bail ?

- le motif du congé : la vente
- le prix de vente et les conditions de la vente
- les 5 alinéas du 15 II à reproduire
- la notice d'information

Je ne lis pas d'obligation dans l'article 15 d'écrire un préambule dans le congé expliquant l'existence d'un contrat de bail signé à telle date entre telles personnes.

Parce que c'est quand même un peu implicite. Si on donne congé pour vente du logement, c'est en vertu d'un bail que le locataire est censé connaître.

Par Nihilscio

Disons les choses simplement.

Que disait le premier courrier reçu ?

Est-ce : "Nous vous informons de notre intention de vendre le logement que vous occupez et vous le proposons au prix de ..."

Ou est-ce : "Nous vous donnons congé pour vente, ce congé valant offre de vente au prix de ..." ?

Il me semble avoir été dit qu'il y a eu offre de vente sans qu'il soit donné congé.

Quoiqu'il en soit, si le locataire estime avoir le droit de rester dans les lieux, il n'a aucun intérêt à saisir le juge. Mieux vaut attendre que le bailleur le fasse, s'il le fait.

Par janus2

Mais un congé qui remplirait toutes les conditions de l'article 15 devrait être valable même sans mentionner l'existence elle-même du bail ?

- le motif du congé : la vente

Justement, à minima, il faut bien que la lettre stipule que le bailleur donne congé (ou ne reconduit pas le bail).

Si la lettre n'est qu'une offre de vente sans mentionner le congé, ce n'est pas un congé !

Par janus2

Que disait le premier courrier reçu ?

Est-ce : "Nous vous informons de notre intention de vendre le logement que vous occupez et vous le proposons au prix de ..."

Ou est-ce : "Nous vous donnons congé pour vente, ce congé valant offre de vente au prix de ..." ?

Il me semble avoir été dit qu'il y a eu offre de vente sans qu'il soit donné congé.

C'est ce que j'ai compris aussi...

Par Bryandeceu

Je viens aussi de me rendre compte que mon bail a été signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 3 ans avec reconduction du bail donc il n'est encore moins dans son droit vu qu'il a été reconduit en 2022 pour une durée de 3 ans si je me trompe pas ?

Par yapasdequoi

Si vous donniez la teneur des courriers que vous avez reçus, ce serait plus facile de vous répondre. Pour le moment ce ne sont que des hypothèses et les réponses sont sans garantie.

Par yapasdequoi

non renouvellement du bail qui prend fin au 15 juillet 2023 suite à la vente
C'est totalement incohérent.