



## Requalification de bail et date d'anniversaire

-----  
Par Nickoss62

Bonjour.

J'ai obtenu en première instance une requalification de bail meublé en bail vide et non contestée en cause d'appel

Quelle est donc la nouvelle date anniversaire de mon contrat?celle de mon ancien contrat?celle de la signification du jugement ou encore celle de la signature de l'éventuel nouveau contrat qui devrait être établi si je ne m'abuse

Cela concerne un congès pour vente que l'on m'a délivré.

Merci d'avance de vos précieuses réponses sur ce sujet.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

A mon avis, c'est le bail existant qui a été requalifié par le juge. Il n'a pas été annulé avec création d'un nouveau bail.

Le juge a constaté et a dit que le bail initial est un bail vide.

Donc a mon avis, sa date anniversaire ne change pas.

Peut-être d'autres avis ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est la date initiale de signature (ou d'effet) du bail qui fait foi.

Ensuite selon jugement, le bail est considéré en location vide depuis le début. Et donc la durée est de 3 ans, mais la date de début ne change pas.

Il n'y a pas lieu à signer un nouveau bail.

Sauf stipulation contraire du jugement.

-----  
Par yapasdequoi

PS : le préavis pour un congé donné par le bailleur est de 6 mois avant l'échéance de 3 ans.

Donnez vos dates précises, on vous aidera à calculer.

-----  
Par Rambotte

Effectivement, il n'y a pas lieu de signer un nouveau bail, mais on peut signer un nouveau texte du bail existant, conforme à la réalité judiciaire. Un avenant, en quelque sorte.

-----  
Par yapasdequoi

C'est possible, pour entériner la nouvelle situation.

Toutefois puisqu'il est question de congé, c'est en pratique inutile.

-----  
Par Nickoss62

Merci pour vos observations malgré que celles ci ne m'arrange pas pour contester ce congès..

-----  
Par yapasdequoi

Il peut y avoir d'autres irrégularités que sur les dates.  
Montrez votre congé à votre ADIL, si vous ne voulez pas en dire plus ici.

-----  
Par Nickoss62

Merci de vos lumières...

Oui d'autres choses...on m'accorde un droit de préemption auquel il me semble ne pas avoir droit car un immeuble de moins de 5 étages...avec de plus un prix exorbitant (je pense de 30 à 40% surévalué)une surface qui est érronée de quelques mètres carré...2 chambres de moins de 9 M2(8.5 et 7.7)  
Et des circonstances de première instance où mon bailleur à déjà tenté de me congédier avec un commandement de payer visant clause résolutoire qui a été annulé par le premier juge....voilà la chose...

-----  
Par Rambotte

Dès lors que c'est un congé pour vente, vous avez un droit de préemption, sur le bien objet de la location, peu importe que sa description soit erronée (et vous êtes censé connaître le bien en location). Je ne vois pas pourquoi la faible hauteur de l'immeuble empêcherait l'exercice d'un droit de préemption.

Si le propriétaire est obligé de baisser le prix pour pouvoir trouver un acquéreur, il devra vous notifier à nouveau pour que vous puissiez exercer votre droit de préemption au nouveau prix.

-----  
Par Nickoss62

Je pense qu'il n'a nullement l'intention de vendre de toute façon..mais ça il faut le prouver et celà ne pourrai se faire qu'à posteriori malheureusement..  
Merci malgré tout de vos observations.

-----  
Par yapasdequoi

En location vide, vous avez bien un droit de préemption, ce qui ne serait pas le cas en location meublée.  
Aucune des caractéristiques de la construction n'impacte ce droit de préemption.  
Si vous ne voulez pas acheter le bien, vous devrez libérer les lieux au plus tard à la date d'échéance du bail.

En cas de baisse du prix, vous aurez encore un droit de préemption pendant 1 mois (et non plus 2 mois) même si vous avez quitté les lieux.

Si la vente ne se fait pas mais que le logement est reloué après votre départ, vous pourrez obtenir des dommages et intérêts... mais il faudra engager une procédure judiciaire et fournir les preuves. Le bailleur pourra lui aussi présenter ses arguments.

-----  
Par Nickoss62

De mon avis me présenter un prix déraisonnable peut être considéré comme une éviction(a partir de 30% de surestimation) et de plus si dans la suite il met son immeuble entier à un prix dissuasif susceptible de n'intéresser personne il peut être soupçonné de ne pas avoir une réelle intention de vendre et risquer d'être attaqué pour congès frauduleux..

-----  
Par yapasdequoi

En effet, ça se plaide... avec un avocat.  
vous devez bien peser les enjeux et le risque de frais en pure perte : le résultat d'une procédure n'est jamais garanti.

-----  
Par Nickoss62

Par rapport à cette histoire de droit de préempter sur un appt dans un immeuble de 5 lgts...il s'agit de la loi du 31 décembre 1975 lors de la vente d'un immeuble en bloc tout du moins...alors cela voudrai dire que mon proprio

comptera vendra en lots..sûr celà je n'en sais pas plus..

Bref oui c'est un risque à prendre ..

Encore merci de vos avis et conseils

-----  
Par Nickoss62

Par rapport à cette histoire de droit de préempter sur un appt dans un immeuble de 5 lgts...il s'agit de la loi du 31 décembre 1975 lors de la vente d'un immeuble en bloc tout du moins...alors cela voudra dire que mon proprio comptera vendra en lots..sûr celà je n'en sais pas plus..

Bref oui c'est un risque à prendre ..

Encore merci de vos avis et conseils

-----  
Par yapasdequoi

Votre droit de préemption est issu de l'article 15 de la loi 89-462 :

I. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

-----  
Par Nickoss62

Pour moi c'est un cas compliqué....vente en lots ou en bloc..d'un immeuble de moins de 5 lgts...la loi n'est pas pareil...celà serai interessant de mener celà en première instance et de peut être en créer une jurisprudence  
Ce que je sais et dont j'ai confiance la justice est au cas par cas...elle voit les faits et la forme...voilà tout.courage à moi

-----  
Par yapasdequoi

Voyez avec un avocat le moment venu.

Si vous n'avez pas l'intention d'acheter ce logement au prix indiqué dans le congé, vous devrez partir.

Et ne pourrez démontrer l'intention frauduleuse qu'a posteriori.