



Résiliation de bail

Par cachemire

je suis locataire d'une maison dont le bail signé il y a 24 ans est venu à terme en octobre 2022. Le fils des propriétaires m'a demandé de quitter le logement par lettre R/AR en février 2022. Cette personne est devenu propriétaire grâce au partage des biens des parents. il n'a pas été établi de nouveau bail avec le fils et je n'en ai jamais été avisé de façon officielle ou administrative sauf si ce n'est que parla parole des parents.

Le congé de fin de bail formulé par le fils, est-il valable et légal malgré l'absence de bail passé directement avec lui ?
merci d'avance pour votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Lors du changement de propriétaire, celui-ci devient automatiquement le nouveau bailleur, il n'y a pas besoin de nouveau ni d'avenant. Heureusement pour le locataire, d'ailleurs, car sinon il deviendrait occupant sans droit ni titre dès la date du décès de son bailleur ou la vente du bien.

Par contre, je ne comprends pas tout :

- si le bail a été rompu, vous n'êtes plus locataire ? malgré cela veut dire que depuis octobre 2022, vous êtes toujours dans le logement ?

A qui avez-vous payé vos loyers si vous n'êtes pas "officiellement" informé du changement de bailleur ?

Quel a été le motif du congé ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez reçu ce congé en février 2022 et vous posez la question ici plus d'un an après ?
Que s'est-il passé depuis ce congé ? Vous avez mis la lettre à la poubelle et c'est tout ?

Dans ce courrier RAR, le fils vous informe officiellement de la mutation : vous êtes donc informé du changement de propriétaire. Il n'y a pas besoin de signer un nouveau bail.

article 3 de la loi de 89 :

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

A qui payez vous le loyer depuis cette lettre ?

Dans ce courrier RAR, le fils nouveau propriétaire vous donne congé pour l'échéance d'octobre 2022, et ceci avec un préavis supérieur à 6 mois, donc conforme en ce qui concerne les dates.

Toutefois, quel est le motif de ce congé : congé pour reprise ? pour vente ?
Quelle est la date de changement de propriétaire ?

Selon les cas, votre bail est prolongé de 2 ans ou de 3 ans.

article 15 de la loi de 89

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Par AGeorges

Bonjour Cachemire,

Mon interrogation s'éloigne un peu des interventions précédentes.

Le premier sujet, en importance, après réflexion, est de s'interroger sur la NATURE de la propriété du fils.

Juridiquement, un fils ne devient pas propriétaire d'un bien immobilier de ses parents comme ça.

Vous avez parlé de partage. Il convient donc de s'interroger d'abord sur la nature de ce partage. Un partage intervient du vivant des parents. Toute notion de succession peut donc être ignorée.

S'il s'agit d'un démembrement, le fils est devenu nu-propiétaire, les parents gardant l'usufruit.

OR, un nu-propiétaire n'est pas autorisé à donner congé à un locataire. Ce type d'action est un privilège de l'usufruitier, donc des parents. Et dans ce cas, la lettre de congé, recommandée ou pas n'a pas de valeur.

S'il s'agit d'une donation, alors le fils peut effectivement être devenu 'plein' propriétaire, et les réponses précédentes sont appropriées. La plus importante me semble être la notion de délai entre la date de la donation, la date de la lettre du fils, et la date de renouvellement de votre bail (par période triennales, le cadrage est à voir sur une période d'environ 24 ans (3x9 ou ...).

Normalement, le fils a dû :

1. Vous annoncer qu'il était le nouveau propriétaire suite à (information précise excluant la nue-propiété),
 2. Vous fournir son adresse,
 3. Vous demander de lui régler désormais les loyers,
 4. Vous donner congé en fin de bail selon les termes de la loi et en respectant les divers délais.
- Tout ceci dans le courrier de février 2022.

Je ne vous repose pas les questions sur le décalage de dates avec aujourd'hui, mais elles méritent réponses.

Par cachemire

Bonjour, et merci à tous pour vos retours.

en réponse aux questions :

Ma femme et moi-même sommes toujours dans la maison. Nous payons toujours le loyer directement aux parents qui habitent à 200 mètres de chez nous. le courrier R/AR que nous avons reçu en février 2022 était une notification de congé et non la notification de changement de propriétaire selon l'article 3 de la loi de 89. Nous sommes âgés de 78 et 76 ans et nos revenus sont inférieurs au plafond des ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés selon l'arrêté du 29 juillet 87.

le motif est d'importants travaux, puis reprise à son profit pour se loger lui-même ou sa famille. Je ne puis vous dire précisément la date de changement de propriétaire (puisque pas d'information officielle), mais celle-ci doit remonter à 7 ou 8 ans environ.

Bien sur, depuis cette notification de congé de février 2022, nous cherchons un logement. Nous habitons le sud-ouest proche du pays basque et de la cote sud des landes et les loyers sont très élevés et nos revenus de rentrent pas dans le cadre du rapport revenus/loyer pour un logement similaire à celui que nous occupons.

le propriétaire est devenu un homme d'affaire très important

en l'espace de quelques années (gérant d'une quarantaine de sociétés)

il vient de nous assigner en validation de congé auprès du tribunal dans 3 semaines.

pot de terre contre pot de fer ?

je viens de m'adresser à un avocat pour gérer ce dossier.

Un grand merci à tous pour vos conseils et point de vue.

Par yapasdequoi

Faites confiance à votre avocat : vous n'avez apparemment pas toutes les informations concernant les bailleurs et qui est vraiment propriétaire de votre logement.

Si le congé comporte des anomalies permettant de l'invalider, vous aurez gagné un peu de temps, toutefois ce n'est que

partie remise.

Le délai moyen constaté pour une expulsion est de 2 ans.

Il peut y avoir des indemnités à verser au bailleur si vous continuez à y habiter après résiliation du bail, le juge peut parfois les fixer à 3 fois le loyer : c'est dissuasif...

Donc continuez surtout vos recherches pour un autre logement.

Par AGeorges

Cachemire,

le propriétaire est devenu un homme d'affaire très important

Parlez-vous du fils ?

Est-ce une reconnaissance implicite de son statut de propriétaire à part entière ?

Ce qui est curieux, c'est que :

1. La date du départ qui vous a été demandée est dépassée depuis longtemps. Officiellement (si le congé était valide), vous n'êtes plus locataires mais occupants sans droit. Vous ne payez plus un loyer MAIS une indemnité d'occupation.
2. Si jamais, par hasard, dans vos contacts écrits, cette personne ou les parents parlent de LOYER, la simple utilisation de ce mot prouve l'existence d'un BAIL, même tacite, et vous bénéficiez TOUJOURS des droits d'un locataire.

L'assignation en validation de congé sert à demander au tribunal de valider le congé qui vous a été donné, alors que vous êtes restés dans les lieux. Le tribunal peut alors demander votre expulsion.

Le sujet de la validité du congé a été abordé et il ne semble pas que ce soit le cas. Pas de notification de changement de propriétaire, pas de demande de versement des loyers à une nouvelle adresse. Vous allez devoir débattre de tout cela avec votre avocat. N'oubliez pas de faire vérifier la nature du statut de propriétaire. Si ses parents ne sont plus rien (pas d'usufruit), ils auraient dû refuser vos règlements. Toucher un "loyer" d'un logement sur lequel on n'a aucun droit n'est pas légal. Par contre, l'usufruitier est bien celui qui encaisse les loyers (le 'fruit'). Le fils ne serait donc que nu-proprétaire et de ce fait non autorisé à vous notifier votre congé.

Si vous disposez encore de la lettre de congé, pouvez vous reproduire ce qui précède ce congé, par exemple : "en tant que nouveau propriétaire ...".

A titre indicatif, j'ai reçu un jour un courrier de la fille d'une voisine qui louait un garage à ma maman. Cette lettre disait : "Veuillez libérer le garage pour le etc.". Ma réponse a été : "Vous me demandez, à moi qui ne suis pas locataire de libérer un garage dont vous n'êtes pas propriétaire. Votre courrier n'a aucune valeur."

Par Nihilscio

Bonjour,

Le congé de fin de bail formulé par le fils, est-il valable et légal malgré l'absence de bail passé directement avec lui ?

Il peut l'être si le fils vous notifie simultanément être devenu le nouveau bailleur.

Le bail se poursuit alors avec le nouveau bailleur. Il n'est nul besoin de contracter un nouveau bail.

Il peut l'être également si le fils agit au nom de ses parents qui sont le bailleur.

Il y a beaucoup d'inconnues dans votre affaire. Notamment, l'année de la prise d'effet du bail n'est pas claire : 1998 ou 1999 ?

Si le bail a pris effet en octobre 1999, il expirera en octobre 2023.

Il faudrait tout d'abord vérifier la conformité du congé qui a vous a été délivré aux prescriptions de formes contenues à l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Il faudrait savoir exactement quel est le motif allégué : congé pour reprise ou congé pour motif légitime et sérieux ?

Il pourrait y avoir lieu de s'assurer que le congé n'est pas frauduleux, surtout dans le cas d'un congé pour reprise. Cela peut difficilement être apprécié a priori mais plus facilement a posteriori. Un congé frauduleux peut avoir des conséquences pénales.

S'il s'agit d'un congé pour reprise, qui est censé reprendre le logement, les parents ou le fils ?

S'il s'agit d'un congé pour motif légitime et sérieux, de lourds travaux de rénovation peuvent en constituer un.

Votre âge et vos ressources peuvent invalider le congé. Cependant, si les bailleurs sont les parents, eux-mêmes âgés de plus de soixante-cinq ans, cela ne vous protège plus.

Par AGeorges

@Nihilscio

Informations de Cachemire de 8h45 ce matin :

le courrier R/AR que nous avons reçu en février 2022 était une notification de congé et non la notification de changement de propriétaire selon l'article 3 de la loi de 89.

le motif est d'importants travaux, puis reprise à son profit pour se loger lui-même ou sa famille.

Pourquoi reposer des questions auxquelles des réponses ont déjà été fournies ?