



Propriétaire expulsion déguisée & agence immo

Par Anla

Bonjour,

Pour faire le plus court possible, je suis locataire.

La propriétaire des lieux que j'occupais à mit en vente par lettre de congé le bien.

Le bail initial aurait dû se terminer en juin 2024, elle m'a donné congés en avril 2023 pour octobre 2023. Dans la panique je ne me suis pas posée de question, mais j'ai appris que c'était illégal, qu'elle devait honorer le bail.

Seconde chose, le bien à été mit en vente pendant 2 mois sur un site immobilier par agence, ensuite plus rien ? Est ce une expulsion déguisée ? Je surveille voir si la maison est remise en vente, location..

J'aimerais savoir si l'agence immobilière en connaissance de cause du dossier puisque sur l'annonce c'était bien écrit que la maison était vendue avec le bail qui courait jusqu'en 2024 l'agence avait le droit de garder l'annonce telle quelle après la lettre de congés pour vente (sans le bail) sur le site ?

L'agence immobilière devait telle prendre contact avec les locataires en temps que conseil pour cette expulsion illégale ?

Merci à vous

Par Rambotte

Bonjour.

L'expulsion serait déguisée en quoi ?

Un "homme déguisé en femme", ou "en Père Noël", je comprends ce que ça veut dire, mais un "homme déguisé", je ne m'en fais pas de représentation.

Pareil pour une "expulsion déguisée", il est indispensable, pour que ça ait du sens, de poursuivre par "en quelque chose".

Si on est en incapacité de trouver le "quelque chose", c'est un indice fort que l'épithète "déguisé" est inapproprié.

Sans ça, je ne vois même pas d'expulsion dans votre cas. Le congé semble simplement frappé de nullité s'il est pour octobre 2023 alors que le bail se termine en juin 2024. Et une vente à l'état occupé est toujours possible.

Par Anla

Bonjour,

Effectivement la date de fin de bail n'est pas respectée, la maison n'étant plus en vente, introuvable sur le net, pas de panneau "à vendre" (elle était en agence) ni "vendu".

Qualifiez le comme vous voulez si cela ne déguise rien, grand bien vous fasse.

Je pose une question précise au niveau de l'agence, vous ne semblez pas avoir la réponse, parlez vous dans le vent?

Par Rambotte

Cela peut tout simplement dire que le bien n'est plus en vente ! Et si une vente a lieu, elle s'est faite à l'état occupé, puisque l'annonce présente pendant 2 mois disait qu'un bail était en cours.

Et je ne vois nulle part de notion d'expulsion dans ce que vous décrivez.

Et je parle simplement le français. Si l'expulsion est "déguisée", cela veut dire 1) qu'il y a réellement une procédure

d'expulsion en cours, et 2) qu'on maquille cette expulsion pour qu'elle ressemble à autre chose (mais alors quelle autre chose ?), et qu'on fasse donc croire qu'il se passe autre chose qu'une expulsion.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer le bailleur a tenté de vous faire partir prématurément, il a mal compris (ou ignoré sciemment) la notion de préavis pour le bailleur.

Le bailleur ne peut donner congé que pour l'échéance du bail en notifiant le locataire au moins 6 mois à l'avance (location vide).

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

Le bailleur a enfin compris (ou quelqu'un lui a ouvert les yeux) qu'il se trompait sur les dates... ou que personne ne voulait acheter avec une échéance si lointaine.

Donc il n'est aucunement question de vous expulser. Et l'agence n'a rien à vous expliquer, vous êtes censé connaître la loi. Sinon consultez votre ADIL(gratuit) ou un avocat (payant).

Puisque l'échéance de votre bail est Juin 2024, vous pouvez rester dans le logement jusqu'à cette date.

Toutefois, le congé ayant été donné (même avec erreur sur les dates), il faudra quitter le logement à cette date-là au plus tard. Sinon il sera vraiment question d'expulsion... et pas déguisée du tout.

Par janus2

Le congé semble simplement frappé de nullité s'il est pour octobre 2023 alors que le bail se termine en juin 2024.

Bonjour Rambotte,

Non, le congé n'est pas nul en ce qu'il indique une mauvaise date, simplement son effet est reporté à l'échéance du bail, soit juin 2024.

Par kang74

Bonjour

Déjà il n'y a pas d'expulsion puisque vous êtes partie de vous même si on comprend bien, qu'importe que le congé soit invalide (l'agence a d'ailleurs mis le bien en vente occupé)

Non l'agence ne vous doit rien, et n'est pas responsable des actes du propriétaire ou du locataire .

Par de là si vous avez la preuve que la raison de ce congé n'était pas la bonne , ben vous pouvez tenter quelque chose...

M'enfin le bien a pu être vendu, surtout si l'agence le vendait au prix " occupé" et que vous êtes parti avant la fin du bail (= bonne affaire)

Il y a peut être aussi des travaux à faire pour qu'il soit vendable ...

Par yapasdequoi

Je n'ai pas lu que le locataire est parti ?

Sinon, je confirme que le congé est valide, même si la date indiquée est erronée. Il prend effet en Juin 2024, c'est tout.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le congé est valable à condition qu'il respecte les termes de l'article 15 de la 89-462.

Il vaut offre de vente au profit du locataire.

Un congé donné pour une date prématurée a ses effets reportés à la date pour laquelle il aurait dû être donné : Cass. Civ3, 10/01/2007, n° 05-21.408. Il en résulte que le logement doit être effectivement offert à la vente au cours des six derniers mois du bail. Une absence de visite d'acheteurs potentiel est un indice donnant à penser que le logement n'est en réalité pas à vendre et que le congé est peut-être frauduleux.

Par AGeorges

Bonsoir Anla,

voions votre texte :

Pour faire le plus court possible, je suis locataire.

les précisions "vide/meublé" et "résidence principale" seraient utiles.

La propriétaire des lieux que j'occupais à mit en vente par lettre de congé le bien.

vous dites "que j'occupais" ce qui laisse supposer que vous n'y êtes plus. cependant, vous dites être "locataire".

Cela se contredit.

Une lettre de congé est une lettre de congé. Voulez-vous dire que la lettre contenait une proposition d'achat ? La mise en vente et le congé sont deux choses différentes. Un propriétaire peut vendre un logement occupé, et dans ce cas, il n'a pas obligation de vous faire une proposition. Votre bail continue dans les mêmes conditions avec le nouveau propriétaire.

Le bail initial aurait dû se terminer en juin 2024, elle m'a donné congés en avril 2023 pour octobre 2023.

C'est clair, le congé pour octobre 2023 n'est pas valide. Comme indiqué, la propriétaire a pu s'apercevoir de son erreur et a retardé son projet. Vous risquez (si vous êtes encore là ?) de recevoir un nouveau courrier en décembre.

Seconde chose, le bien à été mit en vente pendant 2 mois sur un site immobilier par agence, ensuite plus rien ? Est ce une expulsion déguisée ?

Mais non. Une expulsion doit suivre des règles claires. La mise en vente en agence est juste un dépôt de dossier, accepté sans doute un peu inconsidérément par l'agence, selon le texte exact de l'annonce. Si cette dernière mentionne une vente occupée, tout parait normal, et l'agence n'a pas à contacter le locataire. Sauf s'il y a des visites, mais par l'intermédiaire du propriétaire.

J'aimerais savoir si l'agence immobilière en connaissance de cause du dossier puisque sur l'annonce c'était bien écrit que la maison était vendue avec le bail qui courait jusqu'en 2024 l'agence avait le droit de garder l'annonce telle quelle après la lettre de congés pour vente (sans le bail) sur le site ?

Au plus probable, l'agence n'a rien à voir avec la lettre de congé. Normalement, ils auraient dit que le congé pour octobre 2023 était invalide. Vous ne pouvez donc pas lier les deux événements.

cette question est d'ailleurs un peu confuse (pour moi) sur la fin. Quel rapport y a-t-il entre la lettre de congé et le site ?

Par Nihilscio

Une lettre de congé est une lettre de congé. Voulez-vous dire que la lettre contenait une proposition d'achat ?

Un congé doit être motivé à peine de nullité. En l'occurrence le congé est motivé par la vente du logement. Le congé pour vente vaut offre de vente au locataire. En outre il est nul s'il ne respecte pas les conditions de forme prescrites à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Par AGeorges

@nihilscio

pourquoi répéter ce que vous avez déjà dit peu avant ?

je reprends les termes de l'énoncé initial en développant chaque partie, ce qui n'a pas été fait avant (d'où des remarques d'Anla), et en proposant de préciser ce qui ne parait pas tout à fait clair.

Vous voulez quoi ? Avoir le dernier mot ?

Par Nihilscio

pourquoi répéter ce que vous avez déjà dit peu avant ?

Parce ce que vous dites est faux. Je corrige.

IL serait bon que vous soyez moins verbeux et juridiquement précis.