



## Multiplés changements de propriétaires

-----  
Par Jeanne22

Bonjour,

Je vous contacte car ma colocataire et moi sommes dans une situation un peu particulière. Nous avons un bail en location de trois ans qui court jusqu'en mai 2023. Notre propriétaire est décédée en novembre 2021. Nous avons ensuite été informée de la présence d'une héritière, qui a décidé de vendre le bien. Nous avons signé un document il y a quelques jours pour dire que nous n'allions pas racheter ce bien (nous n'en avons clairement pas les moyens). L'appartement a été vendu par elle le mois dernier à un nouveau propriétaire avec qui il a été convenu que le bail allait courir jusqu'à son terme et qu'il y logerait ensuite sa fille. Aujourd'hui nous venons d'apprendre que sa fille partant à l'étranger, le propriétaire souhaite revendre le bien. De nouvelles visites vont avoir lieu dans les temps à venir. Est-ce que le bail va forcément courir jusqu'à son terme ? Est-ce que nous avons des droits suite à ces très nombreux changements ? Des choses à savoir ?

Nous avons reçu un congé pour vente mais qui a été signé par l'héritière.

Merci d'avance pour vos réponses,

Cordialement.

J.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Fin du bail : mai 2022 ? Vraiment ?

Votre bail se poursuit jusqu'à son échéance, même si le bien change de mains plusieurs fois d'ici là.

article 3 : "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."

article 22 : "En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation."

Par contre le congé est-il valide ou pas ? Il faut qu'il respecte la forme et le délai de préavis définis par l'article 15 de la loi de 89.

S'il est conforme, vous devrez quitter les lieux avant la date de fin du bail, et accepter les visites, qui ne doivent pas durer plus de 2h les jours ouvrables uniquement (article 4)

-----  
Par Jeanne22

Pardon fin du bail en mai 2023. Merci pour votre réponse.

-----  
Par yapasdequoi

OK pour 2023.

Vous pouvez faire vérifier la validité du congé pour vendre par votre ADIL (c'est gratuit).

-----  
Par Jeanne22

Pour le congé aux fins de vente, je l'ai sous les yeux. Je suppose qu'il est valide car il a été rempli à l'aide d'un huissier au mois de mai et comporte bien comme date de fin mai 2023. Je me demandais s'il avait toujours cours malgré les changements de propriétaires. Je me renseignerai auprès de l'ADIL, merci à vous.

-----  
Par janus2

Nous avons reçu un congé pour vente mais qui a été signé par l'héritière.

Bonjour,  
Ce congé ne peut pas être valable pour mai 2023.

Ce que dit la loi 89-462 :

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 ;

L'héritage est une forme d'acquisition, donc l'héritière ne pouvait vous donner congé qu'après une première reconduction du bail.

-----  
Par yapasdequoi

Bien vu !  
Il y a donc un doute certain sur la validité de ce congé ...

-----  
Par Jeanne22

Merci, le délai pour un rendez-vous avec l'ADIL étant d'ici à février, j'ai bien peur que beaucoup de choses se jouent d'ici là.  
Un grand merci pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bah non puisque votre bail court AU MOINS jusqu'en mai 2023.  
Je ne vois pas bien ce qui peut se "jouer" d'ici votre rendez-vous ?

-----  
Par kang74

Bonjour

Vous parlez de co-locataire ( qui est sur le bail?)...  
Vous avez donc reçu une lettre de congé chacun ?

Seule l'héritière pouvait vous donner un congé pour vente puisqu'elle n'a pas " acquis" le bien : mais elle a déjà vendu le bien d'après ce que vous dites ( vous avez des justificatifs?)  
Et celui qui a acquis le bien , ne peut pas vous donner congé .

Enfin quels ages avez vous ? Quels sont vos revenus annuels sur votre dernier RFR ?  
Certains locataires ont droit à une " protection" .

Ce n'est pas parce qu'un huissier vous délivre un courrier dans la forme, que celui qui mandate l'huissier est en droit de le faire sur le fond .

Amenez les justificatifs que vous avez concernant la vente du bien pour avoir sa date approximative , les courriers reçus et vos justificatifs à vous ( âge/revenus)  
Y a quand même beaucoup d'éléments qui laissent penser qu'en Mai 2023 vous puissiez rester dans le bien .

-----  
Par yapasdequoi

L'héritière a probablement vendu le bien "occupé" sans attendre l'échéance du bail, et c'était son droit. Ceci ne modifie pas les conditions du congé "pour vente" délivré pour une échéance qui reste à vérifier.

-----  
Par janus2

Seule l'héritière pouvait vous donner un congé pour vente puisqu'elle n'a pas " acquis" le bien

Mais si, elle l'a bien acquis. L'héritage est bien une forme d'acquisition.

Code civil :

Article 711

Création Loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803

La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

-----  
Par Jeanne22

Alors pour vous répondre kang74, nous sommes bien en colocation. Pour le bail c'est un peu compliqué. Lors de la signature du bail par l'ancienne propriétaire, elle avait omis de noter le nom de ma colocataire sur notre exemplaire -(et nous avons été négligentes) - suite à son décès sa version n'a pas été retrouvée. Cependant le nom de ma colocataire apparaît sur l'état des lieux. Après avoir prouvé que nous sommes en colocation depuis le début du bail, l'agence qui s'est occupée du dossier et la nouvelle propriétaire ont reconnues que nous étions bien deux. Le congé pour vente a été établi à nos deux noms.

Nous avons reçu le congé pour vente rédigé par l'héritière au mois de mai 2022, tandis que la vente au dernier propriétaire en date s'est conclue récemment.

Quant à nos âges nous avons une trentaine d'années toutes les deux, nous sommes en micro-entreprises chacune de notre côté. Ma colocataire touche des droits au chômage actuellement, tandis que moi je touche l'ACRE ASS de Pôle Emploi.

Et j'ai parlé à l'agence qui gère le dossier de la loi 89-462 dont vous me parlez janus2. L'agence m'a répondu que comme notre bail date d'après 1989, et que nous ne sommes pas dans une situation compliquée qui nous amènerait à être protégées (elle m'a cité l'exemple d'un locataire aveugle), notre cas n'est pas concerné par cette loi.

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez mal compris la réponse de l'agence ... ou alors elle se moque de vous.

Les locataires aveugles ne sont pas plus protégés que les voyants... Il n'est question que de l'âge (plus de 65 ans) et d'un plafond de ressources, vous n'êtes donc pas concernées.

Toutefois la loi 89-462 s'applique bien évidemment à votre bail, étant donné que c'est votre résidence principale.

Vous n'avez donc pas un bail aux 2 noms ? Avez-vous bien reçu chacune séparément un congé pour vendre ?

-----  
Par janus2

Et j'ai parlé à l'agence qui gère le dossier de la loi 89-462 dont vous me parlez janus2. L'agence m'a répondu que comme notre bail date d'après 1989, et que nous ne sommes pas dans une situation compliquée qui nous amènerait à être protégées (elle m'a cité l'exemple d'un locataire aveugle), notre cas n'est pas concerné par cette loi.

J'espère effectivement que vous avez mal compris la réponse, car sinon, c'est grave ! Un professionnel de l'immobilier qui vous répondrait cela serait soit très malhonnête, soit totalement incompetent ! Vous êtes sûr que c'est un professionnel de l'immobilier et non un boucher-charcutier ?

-----  
Par kang74

Bonjour

D'ici là vous pouvez peut être aller à la maison de la justice et du droit ?  
Il ont des permanences avec des avocats .

Je n'ai pas compris pour la lettre de congé : vous l'avez reçu en Mai 2022 ou bien ? Vous avez gardé enveloppe ?  
Quand a-t-elle été propriétaire ?  
Pour vos rdv faites une chronologie claire .