



## Congé pour vente

-----  
Par Aube23

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison que j'ai décidé de vendre. J'ai donc adressé à la locataire un congé pour vente par voie d'huissier. Le bail se terminant le 30 septembre 2023 je lui ai adressé le 1er mars. Aujourd'hui la personne prétend que ce congé n'est pas valable dans la mesure où sur les documents qu'elle reçoit de l'agence immobilière à qui j'ai délégué la gestion du logement son nom n'apparaît pas. Il y a eu en 2018 une demande de transfert de bail à son nom vu que son concubin quel signataire du bail initial avait abandonné le domicile. Visiblement l'agence n'a pas modifié le nom et donc toute des quittances de loyer par exemple portent le nom de l'ancien locataire. Y a t'il un risque que ce congé pour vente soit annulé ou bien le transfert du bail a t'il été automatique et peu importe que les documents adressés par l'agence ne comporte pas le nom de l'actuelle locataire ?

Je vous remercie

-----  
Par kang74

Bonjour

Le congé n'est valable .

Quand deux personnes habitent le logement, il faut de toutes les manières envoyer sa lettre de congé aux deux personnes, séparément .

Là il n'a même pas été envoyé au titulaire du bail .

Je vous conseille de faire délivrer votre congé pour vente par voie d'huissier pour être dans les temps, dans les formes aussi; le locataire étant averti, il ne récupérera pas forcément un recommandé ( seule la date de réception fait foi)

-----  
Par Aube23

Bonjour kang74

Le locataire initial a abandonné le domicile la concubine a obtenu le transfert du bail MAIS pour autant aucun document ne porte son nom et c'est ce qu'elle revendique pour demander l'annulation du congé... Ola été délivré par voie d'huissier ....

-----  
Par kang74

Donc je répète : votre congé n'est pas valable .

Ce n'est pas la faute de la locataire si l'agence a mal fait son travail .

Mais il vous reste du temps pour l'envoyer dans les temps et dans les formes .

-----  
Par Aube23

Très bien je vous remercie infiniment pour votre réponse.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Soit l'agence n'a pas fait son travail, soit il vous manque des éléments.

Avez-vous pris connaissance de la loi n°89-462 ? Notamment de l'article 15 (si location vide - ce que vous ne précisez pas)

"Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur."

" Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre."

Et ce transfert de bail s'appuie-t-il sur l'article 14 ? Dans ce cas a-t-il été acté par huissier ? par avenant ? Apparemment non.

Le titulaire initial est donc toujours "locataire" et doit aussi recevoir un congé.

Un huissier (commissaire de justice) peut vous aider.

-----  
Par Aube23

Bonjour yapasdequoi

Le transfert a été acté par la cour d'appel mais pas décrit autre c'est à dire pas d'avenant par exemple d'où mon interrogation....j'ai, peut être naïvement, pense que le seul fait que la cour d'appel ait jugé que le transfert du bail soit accepté suffisait pour que je 'adresse mon congé qu'à la personne restée dans le logement  
Merci en tout cas pour votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

La cour d'appel ? diable ... Il y a de l'historique de procédures pour ce logement.  
Je vous recommande VIVEMENT de consulter un avocat.  
Fin mars il sera trop tard.

-----  
Par Aube23

Merci yapasdequoi oui la cour d'appel car justement la transfert de bail avait été refuse par l'agence. La locataire restant a donc fait appel du jugement et obtenu le bail a son nom d'où mon congé et vous connaissez la suite ...

-----  
Par yapasdequoi

Alors attendez vous à d'autres difficultés.

-----  
Par Aube23

A quoi pensez vous ? Quel genre de soucis ? Je m'inquiète....

-----  
Par yapasdequoi

Votre locataire actuel semble bien conseillé et procédurier.  
Consultez un avocat avant de repartir pour 3 ans.

(J'ai connu un locataire en loi de 48 de mèche avec l'agence - qui a fait exprès plusieurs bourdes - pour rester le plus longtemps possible dans le logement)

-----  
Par Aube23

Et bien... J'ai bien fait de venir sur ce forum .. a ce moment là je me retournerai contre l'agence en espérant que si la locataire tente une procédure la justice actera en ma faveur étant donné la décision de la cour d'appel merci en tout ça yapasdequoi et je viens de vérifier oui le transfert s'appuie sur l'article 14 j'espère que cela jouera dans mon sens

-----  
Par yapasdequoi

De toute façon votre congé non retiré n'est pas effectif comme dit dès la 1ere réponse.  
Il faut donc procéder à nouveau et de préférence par huissier.