



Congés pour vente pendant une procédure de conciliation

Par Anak

Bonjour,

Je suis en ce moment en procédure de conciliation (maison départementale de justice) avec mon bailleur privé afin que ce dernier réalise les travaux lui incombants (réparation de plusieurs volets électriques vétustes ne s'ouvrant plus, canalisation extérieure vétuste et déversement eau usée dans le jardin, installation de chauffage non conforme car absence de radiateurs dans les chambres et présence uniquement d'un poêle à granulés, portail électrique ne fonctionnant plus suite à un accident par une tierce personne etc, la liste est longue...). Nous sommes à jour de tous nos paiements, par virement automatique, sans jamais aucun retard et le logement a toujours été correctement assuré, l'entretien annuel du poêle a également été fait tous les ans.

Nous sommes locataires de ce bien non meublé depuis le 04 septembre 2018. Hier matin, un « avis de passage d'huissier » a été glissé dans ma boîte aux lettres et je présume par avance qu'il s'agit d'un « congés pour vente ». Mon propriétaire m'ayant plusieurs fois menacée de me faire dégager, je m'étais préparée à cette éventualité (sa seule option car nous sommes en règles de nos devoirs de locataires). Mes questions sont les suivantes :

- pour que les 6 mois de préavis soient respectés, dois-je prendre connaissance du congés pour vente avant le 04 mars 2021 (mon calcul est-il bon ?)
- l'acte de passage d'huissier doit-il être obligatoirement accompagné d'une lettre suivie ou le simple fait de l'avoir trouvé dans ma boîte aux lettres sans enveloppe suffit (je précise qu'il a failli partir à la poubelle avec les publicités, il s'en est fallu de peu...) ; J'avoue trouver cela assez léger, une feuille volante comme ça, sachant qu'en plus ma boîte aux lettres n'est plus très étanche et que mon courrier fini trempé une fois sur deux...
- la date à prendre en compte pour sa réception est-elle celle de l'avis de passage (hier, donc) , ou sera-t-elle celle du jour où j'irai chercher l'acte de signification chez le notaire ? Dans ce cas là : puis-je raisonnablement faire traîner, au moins en attendant un nouveau passage ou une lettre en bonne et due forme ?
- une procédure de résiliation de bail pour congés pour vente alors même que nous venons d'entrer en conciliation (je viens de saisir la commission départementale et d'avoir un premier rendez-vous avec eux sous conseil de l'ADDIL et de ma protection juridique...) est-elle légale ?
- pensez-vous que je peux demander un délai supplémentaire raisonnablement, compte tenu également de tous les désagréments encourus ? Je pensais évoquer cela en passage devant le conciliateur...

Je présume (mais je sais que cela ne vaut pas grand chose) que le propriétaire ne souhaite pas réellement vendre, mais plutôt que l'on parte pour relouer par la suite. Il a déjà été en conflit avec les trois occupants de l'étage, qui se sont succédés, et n'a jamais rendu aucune caution (monsieur est dans le bâtiment, et fait repeindre à neuf entre chaque locataire à chaque fois, fournissant donc des devis pour justifier de ne pas rendre la caution. Les précédents locataires ont tous laissé tomber, par épuisement principalement et aucune envie d'aller plus loin...).

Je vais être franche : je ne prévois pas de rester très longtemps. Ma maison est en cours de construction, mais les délais dus à la pandémie font qu'elle ne sera livrée qu'en mars 2022 grand maximum. J'aimerais ne pas avoir à payer de nouveau des frais d'agence et une caution (sachant qu'en plus, pour récupérer celle-ci cela sera long, je l'ai déjà vu à l'œuvre deux fois, il va falloir que cela aille en jugement quoi qu'il arrive puisqu'il prétend un changement de toutes les peintures et fourni les devis de sa propre entreprise à chaque fois, comme explicité plus haut). Je n'ai pas les moyens actuellement d'avancer 1 000 euros de plus (frais d'agence, de déménagement, caution...) pour déménager pour 4-6 mois seulement avant que ma maison soit livrée. Je n'ai pas de famille non plus pour m'héberger. J'aimerais savoir si je peux jouer sur ces 15 petits jours en n'allant pas récupérer cet avis de congés chez l'huissier pour que celui-ci ne me parvienne pas dans les temps, ou si le fait de vivre dans le noir, sans chauffage, et sans l'équipement pour lequel je paye quand même (portail électrique) peut jouer en ma faveur pour grappiller ces quelques mois supplémentaires pour aller jusqu'à la livraison de ma maison ? Je lui ferai ensuite un préavis en avance s'il le souhaite, m'engageant à libérer son bien en mars 2022 en preuve de bonne foi, par exemple ?

Je compte évidemment toujours le payer, j'ai même prévu de changer la robinetterie de la salle de bain (eau très calcaire), les plaintes un peu abîmées de sa salle de bain (elles ont pris l'humidité), de lui refaire également les joints de la douche. J'entretiens bien le logement, je n'ai même accroché aucun cadre, ni peint les murs, nous ne sommes pas

fumeurs... Je n'ai pas à coeur de nuire plus que ça mais je ne le prend pas non plus en pitié (monsieur est propriétaire d'une dizaine de maison dans la rue).

Je fais preuve de patience depuis plus de 8 mois concernant tous ces désagréments. Cela fait 1 mois que je vie dans le noir dans le salon. J'ai fais toutes mes démarche par recommandé et par téléphone ensuite par politesse. Cela m'a déjà couté (moralement) de saisir la commission de conciliation pour ce genre de brouilles, mais le fait que mon poêle à granulés (installé par ses soins) ait manqué prendre feu en novembre (j'ai du appelé les pompiers, il est posé sur le parquet sans plaque ignifugée, collé contre un mur en placo tapissé qui ont fumés et noircis...) et sa négligence par rapport aux risques encourus par ma famille me poussent dans mes derniers retranchements. Je ne suis pas procédurière d'habitude, mais s'il existe un moyen de gagner ces quelques mois, légal, j'aimerais le connaître.

Je ne compte pas l'empêcher de vendre non plus, mais j'aimerais bénéficier des quelques mois supplémentaires pour pouvoir ensuite habiter dans ma propre maison, sans avoir à perdre de l'argent en plus.

Si tout est dans les règles, tant pis pour moi, c'est le jeu...

Merci de m'avoir lue, très bonne journée à vous,

Anak.

Par AGeorges

Bonsoir Anak,

Le jeu de cache-cache avec un huissier semble être bien répandu. Dans votre cas, il faudrait le faire durer plus de trois semaines et cela risque d'être difficile ..

Vu tous les défaut de votre logement, regardez du côté de l'insalubrité ... car dans ce cas, votre propriétaire ne peut pas vous mettre dehors, et il est même obligé de vous reloger.

L'avis de passage de l'huissier ne vaut pas date.

Et quand vous aurez le préavis de congé, regardez-le sous toutes les coutures, il y a de nombreuses conditions qui peuvent le rendre invalide. Le congé pour vente est soumis à pas mal de règles ...

Certaines lois interdisent de donner un congé pendant une procédure de conciliation ... mais ... c'est en Suisse. Pour la France, je ne sais pas savoir (ce qui ne veut pas dire que ça n'existe pas !).

Par ESP

Bonjour

D'accord avec Ageorges,il faut examiner de très près un congé pour vente,qui doit comporter les précisions requises.

N'hésitez pas à contacter très vite l'Adil.

Le mieux est de vous faire assister d'un avocat qui se chargera d'alerter dans un premier temps par courrier votre bailleur et son conseil le cas échéant du caractère non conforme du congés.

Par janus2

- pour que les 6 mois de préavis soient respectés, dois-je prendre connaissance du congés pour vente avant le 04 mars 2021 (mon calcul est-il bon ?)

Bonjour,

Dans le cas d'un congé par acte d'huissier, c'est le premier passage de l'huissier qui compte (avis de passage), que le locataire soit présent ou non. Vous ne pouvez donc pas gagner de temps comme vous pourriez le faire avec un congé envoyé par LRAR...

L'avis de passage de l'huissier ne vaut pas date.

Si, justement, c'est l'intérêt de faire appel à un huissier...

Et quand vous aurez le préavis de congé, regardez-le sous toutes les coutures, il y a de nombreuses conditions qui peuvent le rendre invalide. Le congé pour vente est soumis à pas mal de règles ...

Autre intérêt de faire appel à un huissier, celui-ci connaît parfaitement la loi et les mentions obligatoires du congé...

Par AGeorges

Citation (AGeorges) :
L'avis de passage de l'huissier ne vaut pas date.

Citation (Janus2) :
Si, justement, c'est l'intérêt de faire appel à un huissier...

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose
ou remet la lettre de congé au locataire.

(Et non l'avis de passage ...)

Par Anak

Bonsoir à tous,

Tout d'abord je tiens vraiment à vous remercier d'avoir répondu à mon message. Je vois que la solution n'est pas évidente, entre « avis de passage » et « signification du congé ». Si cela peut aider, l'avis de passage est constitué d'une feuille simple donc avec deux cases « avis de passage » (coché) et « avis de signification » (non coché). J'ai l'impression que ce sont deux choses différentes ?

J'ai lu que de toute façon, je devrais recevoir au moins une « lettre suivie » contenant une copie du congé pour vente, sous pli avec tampon de l'huissier. Elle doit m'être adressée le jour même « ou bien au maximum le jour ouvré suivant. J'imagine que je verrai bien demain matin dans ma boîte aux lettres ce qu'il en est. S'il n'en est rien, je pense essayer d'attendre avant d'aller le chercher... je ne crains pas grand chose à attendre, puisque j'ai dans tous les cas deux mois pour le contester si j'ai bien là encore tout suivi.

Je contacte dès demain l'ADIL de ma région, et peut-être également la commission de conciliation. Cela n'était pas urgent encore lorsque je les ai saisi (enfin, disons que je prends sur moi concernant les travaux) mais peut-être que la volonté de me faire partir du logement alors que l'on commence la procédure pourrait permettre que nous soyons inscrits un peu plus rapidement à la prochaine séance de conciliation départementale... je vais croiser les doigts.

Autres questions : si, comme je le crois, le propriétaire n'a pas « vraiment » l'intention de vendre, cela sera à ma charge et à moi de prouver ce fait. Est-ce que le fait qu'il ne fasse pas visiter l'appartement durant les prochains mois pourra être considéré comme une non volonté de vente ? Ou le fait que je ne le trouverai pas dans les agences de la région ? Je veux essayer en amont de savoir comment bien monter le dossier s'il ne souhaite pas réellement vendre. D'autant plus que la maison est divisée en deux lots, avec un micmac électrique et plomberie très complexe qui rend la vente des lots séparément très compliquée (la pompe de la climatisation du locataire d'en haut se trouve dans mon jardin, il faut accéder au balcon du voisin pour ramoner les conduits du poêle... nous n'avons pas de vannes de coupures d'eau pour chaque logement...). Le locataire d'en haut (en conflit également, toujours pour des soucis de travaux non réalisés) n'a quant à lui pas de congé pour vente ou reprise avant au moins deux ans, son bail est plus récent. J'imagine mal comment il pourrait ainsi vendre que notre appartement.

En vous remerciant,
Anak.

Par janus2

Le délai de préavis court à partir du jour où l'huissier dépose
ou remet la lettre de congé au locataire.

(Et non l'avis de passage ...)

[url=https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/vendre/conge-pour-vente-un-locataire-quel-interet-faire-appel-un-huissier-de-justice-article-27183.html]https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/vendre/conge-pour-vente-un-locataire-quel-interet-faire-appel-un-huissier-de-justice-article-27183.html[/url]

"Le recours à l'huissier de justice présente un intérêt dans le sens où le délai de préavis court, dans ce cas, à compter de l'avis de passage que l'huissier laissera dans la boîte aux lettres du locataire s'il est absent."

[url=https://www.huissiersdeparis.com/signification-par-voie-dhuissier-et-notification-par-lettre-recommandee-avec-demande-davis-de-reception-quelle-date-retenir-pour-les-justiciables/]https://www.huissiersdeparis.com/signification-par-voie-dhuissier-et-notification-par-lettre-recommandee-avec-demande-davis-de-reception-quelle-date-retenir-pour-les-justiciables/[url]

"En revanche, lorsque la notification est effectuée par acte d'huissier, les incertitudes autour de la date sont inexistantes. La date retenue sera en effet celle de présentation à l'adresse du destinataire.

Par AGeorges

Citation :

Autres questions : si, comme je le crois, le propriétaire n'a pas « vraiment » l'intention de vendre, cela sera à ma charge et à moi de prouver ce fait. Est-ce que le fait qu'il ne fasse pas visiter l'appartement durant les prochains mois pourra être considéré comme une non volonté de vente ? Ou le fait que je ne le trouverai pas dans les agences de la région ?

En fait, la situation se présente un peu différemment, car étant locataire, en cas de vente, vous avez une sorte de priorité. Le propriétaire est donc supposé vous transmettre le dossier de vente, avec description du lot, et tout ce qui permet de mettre en vente, y compris le PRIX. En plus, si ce prix est incohérent par rapport à ceux du coin, vous avez plus ou moins le droit de contester (à préciser). Et si le propriétaire 'oublie' de vous communiquer ces informations, son 'congé' n'est pas valide. Cela fait partie des obligations dont ESP et moi-même avons parlé (sans les préciser dans un premier temps).

Et, un peu contrairement à ce qu'a dit Janus2, un huissier chargé de remettre un document peut tout à fait s'acquitter à minima de cette tâche et ne va pas forcément aider le propriétaire qui veut vous expulser à y arriver à coup sûr. Ceci n'est pas une vue de l'esprit, mais de l'expérience ...

Mais où Janus2 a raison, c'est qu'un huissier est assermenté et qu'il n'a pas besoin de prouver ce qu'il dit. Donc, s'il dit qu'il a déposé la lettre de congé chez vous à telle date, alors c'est cette date qui comptera.

Par AGeorges

Message pour Janus2
Bonsoir collègue conseiller (),

<https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/vendre/conge-pour-vente-un-locataire-quel-interet-faire-appel-un-huissier-d-justice-article-27183.html>

Ce site ne peut décider autrement qu'un site du gouvernement. Donc ils se trompent.

<https://www.huissiersdeparis.com/signification-par-voie-dhuissier-et-notification-par-lettre-recommandee-avec-demande-davis-de-reception-quelle-date-retenir-pour-les-justiciables/>

"En revanche, lorsque la notification est effectuée par acte d'huissier, les incertitudes autour de la date sont inexistantes. La date retenue sera en effet celle de présentation à l'adresse du destinataire.

Ce message n'apporte rien de plus car s'il parle de "présentation à l'adresse", il ne dit pas de quoi.

EN fait, il s'agit bien de la lettre de congé et non de l'avis de passage. Ce qui pratiquement ne va pas changer grand chose car l'huissier peut revenir déposer l'acte "en personne" dès demain. Et cette fois-ci, la date comptera, et le délai sera loin d'être dépassé ...

Par AGeorges

Suite aux dernières infos d'Anak :

Division de maison en appartements : quels sont les travaux nécessaires ?

- Prévoir des travaux de plomberie. ...
- Individualiser les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité
- Réaliser une bonne isolation acoustique entre les deux logements. ...
- Procéder à la séparation du jardin en deux lots.
- Réfléchir à des espaces mutualisés.

Voir avec la commission de conciliation tout ce qui n'aurait pas été fait pour vous. En général, la loi punit assez sévèrement ceux qui utilisent des "dispositifs" pour éviter d'avoir à faire des travaux obligatoires. Il faut juste trouver le bon chemin. D'abord voir le motif du congé. Après, on verra.