



Logement vendu mais pas de nouvelles du nouveau propriétaire

Par Frawz

Bonjour,

Depuis maintenant 2 semaines, l'appartement que je loue a été vendu, le propriétaire a donc changé.

Cependant, je n'ai toujours aucun signe de vie de ce nouveau propriétaire, et l'agence qui s'est chargée de la vente non plus. L'agence a tout de même tenté de contacter cette personne mais pour l'instant sans succès.

Cela n'est pas problématique tant qu'il n'arrive rien de grave à l'appartement ou que le loyer de décembre ne me soit demandé, et tant que je ne compte pas quitter l'appartement, or le problème est précisément là.

Voilà quelques jours maintenant que j'ai trouvé un logement me correspondant mieux, que j'ai décidé de louer.

Seulement, je ne pourrais pas payer 2 loyers indéfiniment, et je ne compte pas rester dans mon appartement actuel, je désire donc envoyer un préavis au nouveau propriétaire (l'agence ne peut apparemment pas recevoir ce préavis).

Comment puis-je faire ? Et si cela est impossible, puis-je demander un remboursement des loyers payés depuis la date où j'étais prêt à déposer un préavis (+ les 3 mois qui s'ensuivent, car je vis dans un non-meublé)? Ou bien y-a-t-il mieux à faire dans ce cas de figure ?

Merci d'avance de vos réponses, et bonne journée à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi n°89-462 précise :

"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."

Sans "nouvelles" du nouveau propriétaire, mais surtout sans NOTIFICATION (= courrier RAR) vous n'avez aucune preuve de la vente, ni ses coordonnées.

Votre interlocuteur reste donc l'ancien propriétaire.

C'est à lui que vous devez adresser votre congé.

Et non : vous ne pouvez demander aucun remboursement à personne (autre que, le moment venu, le dépôt de garantie, bien sûr...)

Par Frawz

Merci beaucoup de vos précisions, l'ancien propriétaire est heureusement encore joignable, vous me sortez une épine du pied !

Par yapasdequoi

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai [de préavis] court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

(selon article 15 de la loi n°89-462)

Par Rambotte

Bonjour.

Une fois que l'ancien propriétaire aura prouvé qu'il n'est plus propriétaire, et comme ce n'était pas à lui de notifier la vente, mais au nouveau propriétaire, y a-t-il de la jurisprudence indiquant que cela reste quand même son affaire ?

J'ai l'impression que l'épine va rapidement se réinsérer dans le pied.

Par CToad

Bonjour,

l'ancien propriétaire peut alerter le nouveau qui n'est peut être pas au courant de ses devoirs. On peut espérer que ce dernier agira en bonne intelligence. Si ce n'est pas le cas, il sera toujours temps de se poser la question,

cordialement

CToad

Par Isadore

Bonjour,

Comment savez-vous que le bien a été vendu ?

L'ancien propriétaire a des chances de connaître l'adresse postale du nouveau propriétaire, elle est écrite sur l'acte de vente. Il y a de grandes chances que le notaire lui en ait fourni un brouillon à relire avant la vente.

S'il est joignable, il acceptera sans doute de vous rendre ce service. Il peut même vous donner une copie de l'acte de vente, c'est un document librement accessible au public.

Connaissez-vous l'identité du nouveau bailleur ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La vente du logement s'interprète à l'égard du locataire comme une cession de créances : articles 1321 à 1326 du code civil.

C'est plutôt à l'ancien propriétaire de notifier la vente parce que le locataire n'est pas obligé de croire le cessionnaire sur parole, ce serait ouvrir une porte aux fraudeurs.

La vente vous a-t-elle été notifiée par lettre recommandée, voire acte d'huissier ?

Tant qu'elle ne vous a pas été notifiée, elle ne vous est pas opposable (article 1324).

Si elle vous a été notifiée, vous pouvez faire signifier votre congé par acte d'huissier (commissaire de justice) en donnant l'adresse qui vous a été communiquée dans la notification. Le commissaire de justice fera comme il pourra, signification à résidence ou domicile s'il ne peut signifier à personne, ce n'est pas votre problème vu que le nouveau propriétaire est censé vous faire connaître son adresse (article 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Si la vente ne vous a pas été notifiée, vous n'êtes pas censé avoir connaissance de la vente. Votre interlocuteur reste l'ancien propriétaire et c'est à ce dernier que vous pouvez délivrer le congé.

Quoi qu'il en soit, le délai de préavis aura commencé à courir à la date de la notification.