



Mon locataire conteste la résiliation du bail pour Vente

Par Alix84

Bonjour,

URGENT SVP - J'ai besoin de votre aide.. Mille mercis par avance !

Nous venons d'envoyer en LAR une demande de congés pour vente à notre locataire. En effet, nous souhaitons vendre l'appartement et le bail expire au 31/12. Le logement étant loué meublé, nous avons fait le courrier le 11/09 dernier (3 mois avant la fin du bail).

Notre locataire vient de trouver une maison à acheter, mais nous dit qu'il souhaite contester cette demande de congés car cela ne l'arrange pas. Il n'a pas encore signé sa promesse de vente, et souhaite attendre d'avoir son prêt !! Il nous a dit par téléphone vouloir contester en prétextant que l'appartement n'était pas un meublé; il y a pourtant toute la liste des éléments d'un meublé (litterie, cuisine équipée, table, luminaire, rangements...). En bref, il souhaite gagner du temps en nous envoyer un courrier en LAR de contestation et en faisant traîner les choses. Ma crainte, au-delà du fait que cela bloque la vente de notre côté, est que le bail soit du coup tacitement reconduit pour 1 an...

Comment peut-on faire pour régler la situation SVP ?

Un grand merci par avance pour vos conseils.

Bien cordialement
Alix

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas la date d'envoi qui fait foi, c'est celle de réception par le locataire.

Avez-vous respecté les dispositions légales concernant la location en meublé ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165[ur]

Pouvez vous produire un inventaire conforme signé des 2 parties ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030967884/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030967884/[url]

Il y a fort à parier que la durée de la procédure de contestation ne permettra pas libérer le logement à la date souhaitée. Et si le bail était requalifié, il faut calculer les périodes de 3 ans... Il pourrait être reconduit pour plus d'un an...

Il est aussi probable que le locataire va se maintenir illégalement dans les lieux le temps voulu, toutefois il sera redevable d'une indemnité d'occupation (ne pas oublier de la demander au juge).

Votre mise en vente va attendre un peu ...

Par Alix84

Bonjour,

Merci beaucoup pour ce retour.

La réponse aux 2 questions est oui :

- Avez-vous respecté les dispositions légales concernant la location en meublé ?

Oui il y a bien toute la liste d'un meublé et nous avons respecté le délai de 3 mois à compter de la date d'ouverture du courrier

- Pouvez vous produire un inventaire conforme signé des 2 parties ?

Nous avons l'état des lieux d'entrée signé des 2 parties

Si le locataire conteste, cela veut dire que même s'il a lu le courrier de congés pour vente, il n'a aucune valeur ? Comment peut on faire pour éviter d'attendre son courrier de contestation et ne pas dépasser la date maximale du 30.09 (3 mois pile avant la fin du bail au 31.12) ?

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

L'inventaire est un document spécifique annexé à l'état des lieux donnant la liste du mobilier et son état.

Votre courrier de congé reçu plus de 3 mois avant l'échéance a une valeur juridique.

Référez vous à l'article 25-8 de la loi de 89.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/2022-09-20/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/2022-09-20[/url]

Si le locataire conteste oralement, c'est sans importance. Vous lui ferez une mise en demeure de libérer les lieux s'il n'a pas rendu les clés le 31 Janvier.

Vous n'avez rien à faire de plus si le locataire ne saisit pas le juge de lui même.

Par kang74

Bonjour

Par précaution, je prendrai rendez vous avec l'ADIL pour voir si votre lettre de congé pour vente est conforme .

Je pense surtout au respect du droit de préemption du locataire, donc à la description du lot précise et au montant de mise en vente, avec rappel qu'il est prioritaire pour acheter .

Il y a des articles de loi, obligatoire à retrouver dans votre courrier .

Par yapasdequoi

Consulter l'ADIL est toujours un bon conseil.

Concernant le droit de préemption :

Il n'y a pas de préemption pour un logement meublé.

Si le bail est requalifié en vide, le congé a été envoyé trop tard, donc il n'y aura pas non plus de préemption mais reconduction du bail pour 3 ans.

Par janus2

Bonjour kang74,

Je pense surtout au respect du droit de préemption du locataire

Il s'agit ici d'un bail meublé...

L'article 15 de la loi 89-462 n'est pas applicable aux meublés.

C'est l'article 25-8 qu'il faut prendre en compte.

Et comme dit ci-dessus, pas de droit de préemption pour le locataire d'un meublé.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719[/url]