



Non renouvellement de Bail suite à une mise en vente

Par Jeremb

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car j'ai une petite question à vous poser.
Je vous explique rapidement ma situation.

Nous sommes locataires d'une maison depuis bientôt 15 ans. En février, nous avons reçu un courrier de notre propriétaire, intitulé "Résiliation de Bail". Dans ce courrier, il nous informe qu'il souhaite nous donner congé au 30 octobre 2024, pour mettre en vente son bien.
(C'est le seul contenu du courrier, sans mention du prix de vente, etc.)

Suite à cela, nous avons réussi à retrouver une location qui serait libre ce mois-ci. Nous avons donc contacté notre propriétaire par téléphone pour savoir s'il nous serait possible de partir à la fin de ce mois de notre logement actuel. Il nous a répondu que oui.

Cependant, petite surprise ce matin, nous avons reçu un SMS de sa part stipulant que, contrairement à ce qu'il nous avait dit par téléphone, le départ serait trop "précipité" pour ce mois-ci.

Nous sommes donc assez embêtés, car nous avons confirmé le nouvel appartement suite à son appel et nous nous retrouverions donc à devoir cumuler deux loyers (ce qui représenterait mon salaire entier) jusqu'à la fin du bail.

Je suis assez étonné par cette situation, car j'ai lu à plusieurs endroits que, suite à un congé donné par le propriétaire, nous pourrions partir quand nous le souhaitions. Quels sont donc nos droits par rapport à tout cela ?

En vous remerciant d'avance et en vous souhaitant une bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre logement est loué vide ou meublé ?
Quelle est la date anniversaire de votre bail ?

Ces 2 informations sont essentielles pour pouvoir vous répondre précisément.

Par Jeremb

Rebonjour,

Notre logement est loué vide.
La date d'anniversaire du bail est au 30 Octobre.
Merci à vous

Par yapasdequoi

Le congé est nul.

cf article 15 de la loi 89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

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

Vous deviez le recevoir au plus tard le 30 avril, ceci supposant que l'échéance des 3 ans renouvelables est bien au 30/10/2024.

"II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis."

"Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement."

Sans ces informations, le congé est également nul.

Concernant l'autre bail que vous avez signé trop rapidement : il faut donner congé au plus vite, vous devrez 3 mois de préavis, sauf si vous avez droit au préavis réduit (zone tendue ?) ou qu'il est reloué immédiatement.

Toutefois vous pouvez aussi négocier votre départ avec votre bailleur actuel s'il est très motivé pour vendre : vous lui demandez de quitter sans préavis, pas d'état des lieux de sortie et en plus une indemnité de 2 ou 3 mois de loyer. A défaut vous resterez dans ce logement et il ne pourra que vendre occupé ou attendre encore 3 ans.

Par yapasdequoi

La notice que le bailleur doit joindre au congé :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664/[/url]

Par Jeremb

Merci de vos réponses !
Il me semblait effectivement que le courrier n'étais pas du tout valable.

Nous allons voir tout cela avec lui,
Merci beaucoup à vous!

Par yapasdequoi

A savoir : (toujours l'article 15)

Vous pouvez partir quand vous voulez. La question à poser est le paiement du loyer.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Sachant que dans votre cas, le congé du bailleur étant nul, c'est à vous de donner votre congé si vous voulez partir ET ne plus payer le loyer.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez le choix :

- soit considérer le congé valable et agir en conséquence, donc déménager sans préavis et sans avoir à payer deux loyers ;
- soit considérer que le congé est nul et rester dans le logement.

Vous avez choisi la première option.

Le bailleur ne peut pas invoquer la nullité du congé : nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

Vous pouvez déménager maintenant sans devoir payer deux loyers.

Par janus2

Vous deviez le recevoir au plus tard le 30 avril,

Bonjour,
Il l'a reçu en février...

En février, nous avons reçu un courrier de notre propriétaire, intitulé "Résiliation de Bail".

Par yapasdequoi

Ah ok. J'avais mal lu. De ce fait la date est bonne, mais pas le contenu du congé. Donc nul quand même.

Mais comme dit Nihilscio, vous pouvez décider qu'il est correct... et dans ce cas vous êtes dans la période de préavis et donc partez quand vous voulez sans rien devoir de plus:

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

Par Jeremb

Merci à tous pour vos réponses !
En effet , étant donné que nous préférons partir , nous allons surement prendre cette option.

Suite à tout cela , Celui-ci nous à dit que nous devons lui envoyé un Courrier Recommandé . Je suppose que ci nous faisons cela , Nous devons effectivement 3 mois de dédite (Vu que son congé est nul) .

Comment pouvons nous faire ci celui-ci refuse de faire un état des lieux sortant ce mois-ci? Pouvons nous tout de même partir ?

Merci à vous

Par yapasdequoi

S'il refuse de faire l'état des lieux, vous demandez à un huissier de le faire à frais partagés.
L'huissier convoquera les parties au moins 7 jours à l'avance.

Le plus important n'est pas l'état des lieux mais surtout d'avoir une PREUVE de la remise des clés. Les mettre dans la boîte à lettres est la pire solution. Préférez les remettre à l'huissier.

Et n'oubliez pas de relever les compteurs.

article 3-2

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par Jeremb

Très bien , Merci à vous pour vos réponses !