



Résiliation bail après changement de propriétaire

Par Ieternel

Bonjour,

L'appartement que j'occupe comme locataire vient de changer de propriétaire (suite à une vente aux enchères le 16 mars 2021). celui-ci m'informe par courrier avec AR qu'il ne reconduira pas le bail, qui arrive à échéance au 1er Mars 2022 (l'appartement sera occupé par son fils).

Or je me suis renseigné un peu de mon côté et je lis sur cette page du service public

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

"La fin du bail en cours intervient moins de 3 ans après l'achat:

(La date d'achat est le jour de la signature de l'acte authentique.)

Le propriétaire peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin du 1er renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail en cours.

Exemple :

Si le propriétaire a acheté le logement le 1er mars 2015 et que le bail prend fin le 31 mai 2017, il peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin de la 1^{re} reconduction qui a lieu le 31 mai 2020."

Plus bas dans la page ("congé pour reprise") on peut lire:

"Le propriétaire peut donner congé au locataire pour la fin du bail en cours, mais le congé ne pourra s'appliquer que 2 ans après la date d'achat.

Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard 2 ans après l'achat du logement par le propriétaire.

Exemple :

Si le propriétaire a acheté le logement le 1er mars 2018 et que le bail prend fin le 31 mai 2019, il peut donner congé au locataire pour le 31 mai 2019, mais le congé ne pourra s'appliquer que 2 ans après la date d'achat. Le locataire aura donc jusqu'au 1er mars 2020 pour quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire.

Et la même chose ici:

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/2020-08-01

"En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."

Dans le 1^{er} cas, il me semble que le propriétaire ne pourra pas reprendre l'appartement avant le 1er mars 2025, dans le 2^{ème}, pas avant le 16 mars 2023.

Troisième option, je suis bénéficiaire d'une AAH (allocation adulte handicapé), cela me donnerait-il droit à une échéance supplémentaire?

Ou bien c'est lui qui a raison... Il invoque dans sa lettre l'article 15 de la loi 89-462 (mon 2^{ème} lien).

Droit après rachat, droit pour reprise, c'est ambigu.

Qu'en pensez-vous?

Par AGeorges

Bonsoir Ieternel,

Dans la page "vosdroits" ne déployez que la partie "Congé pour reprise. C'est votre cas.

Votre bail expire avant la période de deux ans qui vous protège. Pour un achat au 16 mars 2021, vous pourrez rester jusqu'au 16 (15) mars 2023. Le propriétaire ne peut pas vous mettre dehors avant.

Par ailleurs :

- Son fils devra utiliser ce logement comme résidence principale, sinon la reprise est invalide.

- En tant que titulaire d'une AAH, vous pouvez faire partie des personnes protégées. Ceci ne vous donne pas de délai mais si vos revenus sont inférieurs à un plafond (majoré du fait de l'AAH), le propriétaire ne pourra pas reprendre son logement. Le plafond de ressources est indiqué dans la page que vous avez citée.

- Le congé vous a été adressé par LRAR avant les 6 mois obligatoires. Mais il ne prendra effet que dans 22 mois. Vérifiez bien les clauses obligatoires ...

L'article 15 ... ne dit rien d'autre ...

Par Ieternel

Bonsoir,
et merci pour votre réponse rapide. J'irai mardi à la MDPH quant au délai dont je peux bénéficier, mes allocations sont inférieures au plafond; de toute façon l'article 15 me protège deux fois, mais j'exposerai au nouveau propriétaire les deux cas... C'est à se demander s'il l'a lu...

Je crois que je devrais lui envoyer un courrier avec AR et lui en demander un (ou l'exiger?) en retour, que la situation ne reste pas ambiguë.

Qu'en pensez-vous? Y a-t-il une démarche particulière à suivre?

-Pouvez-vous me dire pourquoi le 2ème tiret de l'art 15 ne me concerne pas?

" lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours"

ce qui correspond bien à mon cas, non? Ou alors cela concernait seulement le précédent proprio...

Par janus2

Bonjour,
Vous confondez congé pour vente et congé pour reprise, ils sont traités différemment.
En effet, le législateur a voulu protéger davantage le locataire d'un spéculateur (personne qui achète pour revendre aussitôt plus cher) que d'une personne qui a besoin du logement pour y vivre.
Dans votre cas, c'est un congé pour reprise (l'acheteur veut y loger son fils), non pour vente.

Par ESP

Bonjour
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929#:~:text=Le%20propri%C3%A9taire%20peut%20donner%20congé%20C3%A9,cas%20de%20faute%20du%20locataire).&text=G%C3%A9n%C3%A9ralement%2C%20le%20propri%C3%A9taire%20doit%20donner%20congé%20C3%A9%20pour%20la%20fin%20du%20bail.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929#:~:text=Le%20propri%C3%A9taire%20peut%20donner%20congé%20C3%A9,cas%20de%20faute%20du%20locataire).&text=G%C3%A9n%C3%A9ralement%2C%20le%20propri%C3%A9taire%20doit%20donner%20cong%C3%A9%20pour%20la%20fin%20du%20bail.[/url]

Par AGeorges

Bonjour Ieternel,

quant au délai dont je peux bénéficier.

La première chose à vérifier, avant de vous occuper de délai est si vous êtes une personne protégée ou pas.

Une personne protégée est, notamment, une personne dont les revenus sont faibles et aura donc du mal à retrouver un autre logement. Il s'agit de l'ensemble des revenus, et pas seulement les allocations éventuelles.

En plus, si vous êtes un Adulte handicapé, le plafond est supérieur. Le législateur a prévu qu'un handicap puisse imposer des frais de vie en plus. Donc, calculez TOUS vos revenus, AAH incluse. Si le total est inférieur au plafond indiqué dans la page 'VosDroits', alors :

VOUS êtes une personne protégée et le propriétaire ne peut PAS vous faire partir.

Et dans ce cas, oubliez le délai.

Si vos revenus totaux sont supérieurs au plafond, alors vous n'êtes PAS une personne protégée, et vous devrez quitter votre logement dans les conditions déjà précisées, soit le 15 mars 2023.

Enfin, dans le texte de l'article 15, le premier paragraphe traite de "AVANT 3 ANS" alors que le second traite de "AVANT 2 ANS". Dans votre cas, il faut comprendre que c'est le second qui s'applique.

Dans les deux cas, il faudra répondre à la lettre de préavis de votre propriétaire. Merci de nous indiquer si vous êtes ou pas une personne protégée si vous souhaitez un exemple de lettre.

Par Ieternel

J'ai 53 ans et suis célibataire, je perçois chaque mois environ 902 euros d'aaah et 271 euros d'aide au logement, soit $10824 + 3252 = 14076$?. Je n'a pas d'autre revenu. Le plafond de ressource pour me donner congé est de 20966 ?. Mais en tant que célibataire, il me semble que je ne suis pas protégé, je lis que cela concerne le conjoint:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI000036236670]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI000036236670[/url] :

1-6-2-Locataire âgé de moins de 65 ans

Le bailleur ne peut délivrer congé à un locataire ayant à sa charge une personne de plus de 65 ans (1) vivant habituellement dans le logement lorsque ce dernier remplit la condition de ressources évoquée au point 1-6-1 et lorsque le montant cumulé des ressources annuelles (2) de l'ensemble des personnes vivant au foyer est, à la date de notification du congé, inférieur au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement (3).

Il y a aussi le 1-6-3-Exceptions...

J'irai à la MDPH qui a peut-être déjà vu ce genre de situation.

Ceci dit je veux bien un modèle de lettre, oui, au moins pour le délai de deux après vente avant de me donner congé.

Par AGeorges

Bonsoir Ieternel,

Mais non, vous ne lisez pas le bon endroit.

A 53 ans, vous n'êtes pas une personne âgée de plus de 65 ans ni le conjoint de cette dernière ...

Vous êtes une personne aux revenus modestes et handicapée.

En tant que personne aux revenus modestes, vous êtes protégée si vos revenus de célibataire ne dépassent pas ... disons 25.000? par an. En tant EN PLUS que personne handicapée, le plafond est plus élevé et votre calcul montre que vous ne le dépassez pas.

Vous faites donc partie des personnes protégées et votre propriétaire ne peut pas vous demander de partir, pour quelque raison que ce soit.

Vous pouvez donc, après avoir vérifié avec votre MDPH, lui envoyer un courrier comme suit :

Monsieur,

J'ai bien reçu votre préavis pour congé du logement que j'occupe au ...(votre adresse).

Cependant, ce préavis n'est pas valable puisque la loi me classe dans la catégorie des personnes protégées du fait, d'une part de mes faibles revenus, et d'autre part du fait que je suis une personne handicapée (titulaire d'une AAH).

Vous ne pouvez donc récupérer ce logement pour votre fils.

Veuillez agréer ...

Il faudra peut-être apporter des preuves à ces affirmations.

Par Ieternel

merci pour votre patience.

Je lui apporterai les preuves et vous informerai de la suite des événements...

++

Par Ieternel

Si le propriétaire saisit la commission départementale de conciliation, quel est le délai à attendre avant traitement du dossier? parce que si l'avis m'est défavorable et qu'il ne me reste disons que 3 semaines pour trouver un logement, ça va être très compliqué...

je suis un peu borné, mais pour un célibataire je crois que ça ne marchera pas. Est-ce que je tente ma chance au risque

d'une procédure qui va trainer? Là est la question.

"Le locataire a moins de 65 ans à la date de fin du bail:

Le locataire est protégé :

s'il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

ET si le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux montants suivants :

1 personne seule: 20 966 ? "

C'est ambigu.

Par AGeorges

Bonjour leternel,

Le nouveau propriétaire de votre appartement s'est mal renseigné. Il croyait qu'il pouvait vous faire partir, mais ce n'est pas possible.

Il peut toujours essayer de passer par une commission de conciliation, cela ne sert à rien. Il n'y a rien à concilier si VOUS voulez rester. Quand il y a un doute et que la loi n'est pas claire, on peut demander à un conciliateur d'intervenir. Ce n'est pas votre cas.

Et s'il vous plait, ne parler plus de 65 ans ou de personne à charge, c'est hors sujet. Je vous le répète :

Le propriétaire ne peut pas vous faire partir car vous êtes une personne à faibles revenus. En plus, en tant que personne handicapée, vous avez droit à un seuil, pour ces faibles revenus, qui est plus élevé que pour une personne non handicapée.

Par ESP

Bonsoir

Juste pour vous communiquer ce lien

[url=https://delos78.org/AAH-Allocation-Adulte-Handicape.html?xml=F929.xml&xsl=spMainFiche.xsl#:~:text=Un%20d%C3%A9lai%20de%20pr%C3%A9avis%20pendant,dans%20tous%20les%20autres%20cas.]https://delos78.org/AAH-Allocation-Adulte-Handicape.logement.[/url]

Par janus2

Vous faites donc partie des personnes protégées et votre propriétaire ne peut pas vous demander de partir, pour quelque raison que ce soit.

Bonjour AGeorges,

Je suis surpris par cette affirmation ! Pouvez-vous me communiquer le passage de la loi 89-462 qui indique cela ? Personnellement, je ne connais que la fin de l'article 15 :

III. ? Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Par leternel

me revoilà,
mon proprio m'a transmis un nouveau document(par huissier, remis en main propre, sans aucune signature, ça m'a un peu étonné) reconnaissant le congé pour reprise, au 16 mars 2023. comme l'appartement ou je suis devient vétuste je renonce à l'argument de l'AAH.

Est-ce que je lui envoie tout de même un courrier pour lui dire que je partirai avant le 16/03/23 ?

Par leternel

up