Résiliation contrat de location pour vente

Par Thomas1982

Bonjour,

Avant toute chose, je tiens à vous remercier pour le temps que vous prendrez à nous lire et à nous répondre, votre aide est très précieuse.

LA SITUATION
Suite au décès de mon père en mars 2024, nous avons réalisé avec ma mère et mon frère l'ensemble des opérations liées à sa succession via le notaire.

Dans ce cadre, nous avons notamment repris un contrat de location d'un local (garage) que ma mère souhaiterait vendre afin d'avoir plus de ressources et moins de gestion.

LE CONTRAT
Ce contrat (visiblement standard) initialement signé le 01/10/2007 a une durée de 3 ans et est reconduit tacitement à échéance pour une durée similaire.

Nous avons écrit à l'actuel locataire au mois de mars 2025 pour lui indiquer que nous voulions vendre ce bien, sur la base du prix estimé par le notaire au moment de la succession, en précisant que si l'offre ne l'intéressait pas nous lui demandions de libérer le garage sous 3 mois pour procéder à la vente.

Ce dernier nous a récemment répondu en nous indiquant que le contrat de location était conclu pour une période de 3 années et que nous ne pouvions pas lui demander son départ avant le 01/10/2025 tout en ajoutant 6 mois de préavis.

Nous ne sommes pas à l'aise avec cette approche et nous souhaiterions votre aide pour résoudre cette situation complexe pour notre famille.

Merci encore de votre aide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un garage n'est pas régi par le loi du 6 juillet 1989 mais ce n'est pas autant que des termes du contrat peuvent être réputées non écrites. Si les termes du contrat ne vous permettent pas de résilier le bail, vous devez attendre son expiration en respectant le délai de préavis qui y est stipulé.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le contrat de location qui définit les modalités de résiliation. Si la durée est fixe, ou si le rédacteur a copié la loi de 89 régissant les logements, vous serez obligés d'attendre la fin de la période de 3 ans en cours.

L'autre option c'est de proposer au locataire une indemnisation "motivante" pour qu'il libère le garage plus tôt.

Par janus2

Ce dernier nous a récemment répondu en nous indiquant que le contrat de location était conclu pour une période de 3 années et que nous ne pouvions pas lui demander son départ avant le 01/10/2025 tout en ajoutant 6 mois de préavis.

Bonjour,
Il faut revoir le contrat. Il est possible, en effet, que celui-ci ne prévoit pas la possibilité de résilier en cours de période de 3 ans. En revanche, il serait étonnant que, pour un garage, il soit prévu un préavis de 6 mois pour le bailleur. Donc à vérifier...

Par Thomas1982

Bonjour à toutes et à tous,

Un grand merci pour vos retours, très utiles et instructifs.

Je me suis permis de déposer le contrat de location dont il est question sur WeTransfer, en voici le lien :

[url=https://we.tl/t-k02k566qg4]https://we.tl/t-k02k566qg4[/url]

Cela signifierai que le locataire devrait quitter le logement le 30/09/2025 si je comprends bien ?

Par yapasdequoi

OUI, vous avez bien compris.

Il semble bien que ce contrat a été calqué sur les baux de location de logements selon la loi 89-462.
Vous ne pouvez donc donner congé pour vendre que pour l'échéance et ceci avec au moins 6 mois de préavis.

Vérifiez que votre courrier a bien été reçu avant ce délai de 6 mois, sinon le bail sera reconduit pour 3 ans.

Par Thomas1982

Bonjour,

Toutes mes excuses pour le retard dans ma réponse.

Encore une fois, un grand merci pour votre aide et votre expertise.

En amont, je souhaitais vous partager que ma mère avait écrit au locataire en novembre 2024, sur la base de ce que nous avions alors trouvé sur internet (faute d'avoir à disposition le contrat de location) et nous demandions d'ores et déjà au locataire de libérer le garage.

Voici l'échange de courriers là-dessus : [url=https://we.tl/t-B3SJ9CkM0P]https://we.tl/t-B3SJ9CkM0P[/url]

Peut-on donc considérer que ce premier courrier, même si les délais sont incorrect, vaut demande de libération car il a été reçu le lendemain de son envoi et donc plus de 6 mois avant le terme du contrat de location (30/09/2025) ?

Sincèrement navré de vous peser avec ces questions.

Par yapasdequoi

Ce courrier vaut en effet congé, même si la date de départ demandée n'est pas conforme au bail.
Pourquoi donc avoir réitéré un autre courrier ? Ceci crée une confusion et donc ouvre la voie à des contestations si le locataire veut rester.

Vous pourriez rappeler au locataire ce premier courrier, reçu avec un préavis suffisant pour un départ en fin de bail.
Ecrivez en RAR et vous verrez sa réponse.
Vous pouvez (si l'enjeu est important pour vous) faire écrire cette lettre par un avocat.

Vous pouvez aussi envisager de vendre occupé si le locataire est "bon payeur".

Par Thomas1982

Bonjour yapasdequoi,

Je vous remercie pour votre rapide retour, plutôt encourageant.

Nous ne manquerons pas de prendre appui sur ce premier courrier de novembre 2024 dans notre prochaine correspondance pour rappeler que le délai de 6 mois avant la fin du contrat de location a bien été respecté.

Les autres courriers étaient plus en lien avec la vente du bien, puisqu'il pouvait se positionner pour un rachat en tant qu'actuel occupant.

Je vous rejoins sur le fait que cela créer de la confusion.

Le prochain courrier (faisant suite à son refus de se positionner sur le rachat du garage) pourrait être :

Bonjour Monsieur,

Nous faisons suite à votre lettre recommandée avec AR en date du XXXX par laquelle vous nous informez de votre volonté claire et non équivoque de ne pas vous porter acheteur du garage sis au XXXX que vous occupez actuellement.

Nous en prenons acte.

Aussi, conformément à notre courrier avec AR en date du xx novembre 2024 valant congé, reçu par vos soins le xx suivant soit plus de 6 mois avant la date de renouvellement du contrat de location, nous vous remercions par avance de bien vouloir libérer le garage sis au XXXX pour le 30/09/2025 au soir.

N'hésitez pas à me contacter au N° TEL pour que nous puissions organiser, au mieux de nos intérêts et disponibilités réciproques, la restitution des locaux et des clés associées.

Dans l'attente, je reste comme toujours à votre disposition pour échanger autant que de besoin.

Par yapasdequoi

Si vous voulez avoir une validation avant d'envoyer ce courrier, faites le relire par un avocat.
Et n'oubliez pas que vous aurez de toute façon besoin d'un avocat si le locataire s'incruste au delà de la date.