



Non renouvellement de bail pour vente hors délai

Par Charlotte ykugigj

Bonjour à tous.

Nouvelle sur ce forum j'espère ne pas poser de question trop souvent posée. Ma propriétaire m'a annoncé la vente de la maison dont je suis locataire, à la fin du bail courant soit au 1er avril 2025. Elle a dit qu'elle passerait bien sûr par l'agence pour officialiser la procédure et nous faire parvenir le document. Mais nous sommes le 4 octobre 2024 et toujours rien. Est-ce la date de réception du recommandé qui fait foi ou la date d'envoi ? Je suis un peu perdue... En vous remerciant d'avance de votre gentillesse ...Charlotte

Par Isadore

Bonjour,

Il n'y a pas de problème à poser une question même si elle a été souvent traitée, le forum sert à cela.

C'est la date de réception du recommandé qui fait foi, et si le locataire (ou le bailleur dans le cas où le locataire donne congé), ne récupère pas le courrier le préavis ne commence pas.

[url=https://www.evl.fr/actualite/conge-donne-lettre-recommandee-ar-remise-bailleur-n-regulier_f353605c4-499b-4205-9cc1-a1dc4eb291ec]https://www.evl.fr/actualite/conge-donne-lettre-recommandee-ar-remise-bailleur-n-regulier_f353605c4-499b-4205-9cc1-a1dc4eb291ec[/url]

C'est pourquoi il est conseillé de se laisser le temps de faire appel à un commissaire de justice.

Vous avez un bail meublé ou vide ? Si c'est du vide, votre bailleuse est en retard... le congé éventuel prendra effet à l'échéance suivante, normalement le 1er avril 2028. Si c'est du meublé elle a encore le temps.

Par Nihilscio

Bonjour,

En fait, on ne connaît pas l'intention précise de la propriétaire.

Comme le dit Isadore, si vous louez un logement vide, il est trop tard pour vous donner un congé à la date d'expiration du bail en cours le 31 mars 2025. Votre bail sera reconduit pour trois ans, congé possible pour le 31 mars 2028.

Mais elle peut aussi vendre occupé. En ce cas, votre bail se poursuivra sans changement avec le nouveau propriétaire et le courrier que vous pourrez recevoir ne sera qu'une information.

La date à prendre en compte est celle de la réception effective du courrier recommandé et non seulement de sa première présentation comme dit à l'article 15 de la 89-462 du 6 juillet 1989 : 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 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.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si c'est une location vide, le congé doit être reçu au moins 6 mois avant l'échéance. C'est 3 mois pour un meublé. Sinon le bail est reconduit pour une durée de 3 ans (vide) ou 1 an (meublé).

Et tant que vous n'avez rien reçu, ce ne sont que des paroles sans aucune portée juridique. NE vous tracassez pas.

Par Charlotte ykugigj

Merci de vos réponses rapides! Je vous donne quelques précisions (que j'aurais dû donner avant^^): la maison a été louée vide. Le bail court donc sur trois ans (installation 1er avril 2013). La vente n'était pas prévue: des raisons professionnelles poussent maintenant la propriétaire à vendre sa maison, qu'elle ne peut louer habitée en raison du DPE classé F. Elle n'envisage pas de faire les travaux nécessaires (la maison est sur deux étages, il n'y a personne en haut et nous vivons au rez-de-chaussée; le haut n'est pas aux nouvelles normes non plus. Le montant des travaux serait, je crois, astronomique). Elle la vendrait telle quelle, avec son DPE actuel, je pense que la véritable urgence est là ou du moins y participe (nouveau DPE très récent...). Voilà toute l'histoire. Ce n'est pas son genre de ne pas "être dans les clous". Le plus étonnant pour moi c'est le manque de réactivité de l'agence. Je suis embêtée pour ma propriétaire, et je n'ai pas envie d'entrer en guerre contre elle pour garder la maison, même si j'y suis très attachée. Je suis donc en pleine perplexité!^^ En tout cas merci pour vos éclaircissements, vous me confirmez que le délai semble bel et bien dépassé... Etrange! Merci encore à tous! Charlotte

Par Isadore

Bonjour,

Avec un DPE F, elle est "en règle" jusqu'en 2028 quoi qu'il arrive. Il n'y a donc pas urgence.

e suis embêtée pour ma propriétaire, et je n'ai pas envie d'entrer en guerre contre elle pour garder la maison, même si j'y suis très attachée

Si elle aime "être dans les clous", elle n'a pas de raison de vous faire la guerre. Vous êtes en droit de rester, point.

Comme il a été évoqué, elle n'est pas obligée de donner congé pour vendre. Elle peut vendre occupé. Vous êtes par ailleurs la seule personne qui risque de lui causer des ennuis si le logement ne correspond plus aux critères de décence. Personne ne va râler à votre place.

Ce que je vous conseille est de rester tranquillement chez vous. Si elle décide de donner congé (elle a pu changer d'avis), vous réfléchirez aux suites à donner.

Par Charlotte ykugigj

C'est incroyable. Elle m'annonçait au téléphone qu'il lui était impossible de vendre occupé à cause du DPE, mais vous avez raison, c'est légal (merci pour l'info, j'ignorais!). Elle l'ignore peut-être elle-même (elle ne savait pas que la maison était une passoire thermique (ou feignait de ne pas le savoir^^). Bon, en tout cas j'attends tranquillement des nouvelles comme vous me l'avez conseillé, et je ne me tracasse pas! Très utile ce forum, vraiment chouette ces gens qui vous répondent hyper gentiment et très vite... MERCI. Charlotte

Par yapasdequoi

Même avec un DPE mauvais, rien ne l'oblige à vendre.

Toutefois le bailleur ne peut plus réviser le loyer qui restera fixe, sauf travaux améliorant le DPE.

Elle ne sera de toute façon pas la seule qui n'est pas "dans les clous"... Et tant que vous ne donnez pas votre congé, votre bail continue et sera renouvelé pour 3 ans au 1er avril.