



Problème rédaction Congé pour vente maison

Par Mat

Bonsoir à tous

Je dois adresser un congé pour vente à mes locataires

Or je leur loue une maison qui ne correspond pas au bail. Je m'explique : les locataires ont la jouissance d'un grand terrain que j'ai décidé de ne pas mentionner sur le bail

De plus la surface dont les locataires bénéficient est plus importante que celle figurant sur le bail

Ma question : il me semble que sur le congé pour vente la description doit être identique à celle du bail rien de plus
Mes locataires vont-ils avoir le droit de contester le congé si je ne mentionne que le bail initial ?

Merci de me renseigner

Bonne soirée

Par Rambotte

Je dirais que vous leur louez une maison qui correspond au bail (si on ne s'occupe pas pour l'instant de l'autre élément concernant la surface).

Le terrain n'étant pas dans le bail, vous ne le leur louez pas le terrain.

Après, rien d'empêche d'offrir gracieusement une jouissance de quelque chose qui ne fait pas partie du bail ?

Mais on va laisser d'autres donner leur avis. Peut-être sur le fondement du bail oral du terrain.

Par Mat

Merci rambotte

Mais justement en ce qui concerne la superficie du logement ne vont-ils pas pouvoir faire annuler le congé pour vente ?

Par Rambotte

Sur le site du service public, il est indiqué :

Contenu de la lettre de congé

(...)

Description précise du logement et de ses éventuelles annexes louées (mais il n'est pas obligatoire d'indiquer la superficie du logement)

(...)

A corroborer avec le texte de la loi (article 15 ?).

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Par AGeorges

Bonsoir,

Peut-être sur le fondement du bail oral du terrain.

Le bail oral étant juridiquement valide et reposant sur la loi de 89, il suffit sans doute de donner AUSSI congé pour lui.
Ne pas en parler me semble dangereux, le locataire pourrait s'installer sur ce terrain pour lequel il dispose d'un bail oral qui n'a pas été sujet à congé.

Par Mat

Bonjour

Oui effectivement c'est ce que j'avais compris mais en lisant attentivement diverses informations on dit qu'il ne faut faire figurer sur le congé qui fait offre que ce qui est mentionné sur le bail et rien d'autre

Ce que je crains c'est qu'en procédant ainsi je propose un prix de vente trop élevé pour le bien et si je rajoute les pièces réellement occupées ainsi que le terrain on me dise que ce n'est pas valable puisque ne figurent pas sur le bail...

Donc deux cas de figure : un bien correspondant au bail à avec un prix trop élevé mais englobant tout ce dont le locataire a eu la jouissance soit mentionner toutes les parties au risque de voir également le congé dénoncé pour "on conformité"

Je suis un peu perdu

Merci beaucoup d'avance si vous pouvez m'éclairer

Par AGeorges

Bonjour Mat,

Vous avez en fait deux baux différents.

Un bail écrit concernant la maison,

Un bail oral concernant le terrain.

Pour la maison, selon ce qu'a indiqué Rambotte, la situation paraît claire. Vous avez une notification de congé pour vente qui vaut proposition d'achat, au prix que vous fixez, sans citer les dimensions puisque ce n'est pas imposé.

Le bail oral est autre chose. Le terrain n'étant pas agricole, il y aurait peu de règles (l'article 1709 du code civil ne qualifie pas le contrat de louage, inclurait-il le cas de bail oral ?).

Peut-être devrez vous alors faire une seconde notification de congé, dissociée de la première, même si vous l'envoyez simultanément. Le terrain constitue-t-il un lot à part ? Avez-vous aussi l'intention de vendre ce terrain ?

Et quelles sont les règles de durée d'un bail oral portant sur un terrain non agricole puisqu'il n'y a rien d'écrit ? Serait-il raisonnable de "l'associer", pour ce seul critère de durée, à celui du bail de la maison ?

Par exemple, dans votre seconde lettre de congé, vous écririez :

... congé pour le bail oral concernant le terrain xxx selon les mêmes clauses de date de préavis que le bail formel de la maison accolée, ..., ce terrain seul étant mis en vente au prix de nnnn?.

A vérifier, bien évidemment !

L'offre de la maison reste ainsi valide selon les règles, et celle du terrain, étant indépendante, ne peut être utilisée comme clause d'invalidité du premier congé.

Par Rambotte

Qui dit bail, dit loyer ?

En absence de paiement spécifique pour le terrain, s'agit-il vraiment d'un bail oral ? Puisqu'on suppose que le seul paiement effectif est cohérent* avec celui du bail écrit, donc pour la maison.

Pas de paiement supplémentaire pour le terrain, pas de bail oral ?

* le montant initial inscrit sur le bail a bien sûr pu subir les indexations légales ou contractuelles.

Par AGeorges

Hello,

Pas de paiement supplémentaire pour le terrain, pas de bail oral ?

Le CC1709 dit "loyer librement consenti", ce qui inclut la possibilité d'un loyer de 0? (zéro).

Le locataire de la maison jouit librement du terrain depuis qu'il a emménagé dans la maison. Je ne crois pas que la notion de bail oral pour ce terrain puisse être contestée ?

Il reste la question de savoir si ce terrain est un lot à part ou pas. S'il ne l'est pas, faut-il invoquer une imprécision du bail-maison qui en omet l'existence ?

On revient alors dans l'énoncé initial.

Par Burs

Bonjour,
je partage le point de vue de Rambotte. on ne peut avoir dans le même bail une partie écrite et une partie orale il est impossible de faire valoir la jouissance d'un bien qui n'est pas inscrit au bail sous le prétexte qu'on loue un bien attenant.

Par Mat

Merci a tous pour vos réponses

Alors en fait c'est compliqué : il y a deux parcelles différentes dont le locataire a la jouissance une sur laquelle la maison est construite et la seconde accolée dont il a eu la même jouissance durant 25 ans

Ma mère a voulu en faire bénéficier les locataires qui étaient ses amis sans leur faire payer de loyer supplémentaires il en est de même pour la maison qui comporte en fait plus de pièces qu'il n'y a sur le bail comment aujourd'hui faire ? Si je leur vends une maison avec moins de pièces alors que c'est un tout cela risque d'être compliqué et j'ai bien peur que les locataires ne me le fasse payer (exemple un local extérieur dans lequel se trouve la chaudière)et deux chambres de plus...

Ma mère a voulu "arranger" ses amis mais aujourd'hui je m'occupe seul de la vente et je ne veux pas faire de bêtises.

J'ai lu plusieurs jurisprudence qui allaient en faveur des locataires justement par rapport à de tels manquements

Par AGeorges

Re,

on ne peut avoir dans le même bail une partie écrite et une partie orale

C'est bien pour cette raison que je parle de DEUX baux différents, à traiter plus ou moins indépendamment l'un de l'autre. De plus, Mat vient de confirmer que le terrain est bien une parcelle différente.

La seule difficulté resterait de qualifier le bail oral quant à ses dates de préavis. D'où mon idée de dire que ce bail oral a été établi en même temps que celui de la maison.

Il faudra donc DEUX courriers de notification de vente et proposition d'achat. Sans le second, le bail oral continue à courir. Mais qu'en ferait le locataire de la maison s'il devait quitter cette dernière ?

Et il me semblait que le côté superficie de la maison avait été réglé

Par Mat

Ce n'est pas tant la superficie c'est surtout la description du bien (pièce annexe mais indispensable puisque contenant chaudière) et surtout deux chambres de plus

Par AGeorges

Hello Mat,

J'entends bien, mais c'est du PLUS, pas du moins. Le locataire a bénéficié de surfaces supplémentaires gratuitement pendant 25 ans, si j'ai bien compris. Comme cela pourrait-il vous être reproché ?

Au pire, il serait possible de dire que la description du bien loué, faite il y a 25 ans, entre des amis, était incomplète et nettement favorable au locataire. Du fait des normes d'aujourd'hui, les conditions de vente vous obligent à une description correcte et complète du bien.

Que pourrait-il se passer ?

Le locataire répond en refusant l'offre d'achat et le congé au prétexte que la maison est plus grande que son bail ne l'indique et qu'il en a bénéficié pendant 25 ans. Cela ne me semble pas sérieux.

Par ailleurs, si la maison est plus grande, le prix de vente sera plus élevé que si elle avait été plus petite. Cependant, le vendeur est libre de vendre la maison au prix qu'il souhaite. Donc moins de m2 plus chers ou plus de m2 moins cher ne font pas de différence ?

Donc en logique, je ne vois pas de problème. Il me reste à relire les textes des fois que !

Par Burs

alors, si la maison est établie sur une parcelle avec donc un seul N° cadastral, on peut effectivement penser que les extérieures font partis de la location et ça s'arrête là. Si un terrain attenant avec un N° propre est prêté à titre gracieux donc, il faut impérativement justifier le règlement d'un loyer pour cette propre parcelle.

Par janus2

Je ne crois pas que la notion de bail oral pour ce terrain puisse être contestée ?

Bonjour,

Il n'est pas question ici de bail verbal puisqu'il n'y a pas de contre-partie demandée. Comme il a été dit, un bail verbal suppose un loyer, comme un bail écrit d'ailleurs. Un loyer à 0?, cela n'existe pas. Sans loyer, tout au plus pourrait-on parler d'un commodat, pas d'un bail.

[url=https://www.village-justice.com/articles/commodat-mode-emploi,37795.html]https://www.village-justice.com/articles/commodat-mode-emploi,37795.html[/url]

Par Mat

Merci à tous pour vos réponses

Alors en fait c'est compliqué : il y a deux parcelles différentes dont le locataire a la jouissance une sur laquelle la maison est construite et la seconde accolée dont il a eu la même jouissance durant 25 ans

Ma mère a voulu en faire bénéficier les locataires qui étaient ses amis sans leur faire payer de loyer supplémentaires il en est de même pour la maison qui comporte en fait plus de pièces qu'il n'y a sur le bail comment aujourd'hui faire ? Si je leur vends une maison avec moins de pièces alors que c'est un tout cela risque d'être compliqué et j'ai bien peur que les locataires ne me le fasse payer (exemple un local extérieur dans lequel se trouve la chaudière) et deux chambres de plus...

Ma mère a voulu "arranger" ses amis mais aujourd'hui je m'occupe seul de la vente et je ne veux pas faire de bêtises.

J'ai lu plusieurs jurisprudences qui allaient en faveur des locataires justement par rapport à de tels manquements

Par Burs

Les locataires vous ont-ils déjà fait des remarques à ce sujet ? Vous vendez donc ils sont prioritaires . Vous faites estimer le bien et vous fixez le prix point.

Par AGeorges

Bonsoir,

Le F929 de Vos Droits mentionne 8 cas de refus de congé. Aucun de ces cas ne procède par rapprochement entre la description du bien dans le bail de location et celle dans la proposition de vente.

D'où viendrait donc cette information de possibilité de rejet du congé au prétexte de description incomplète du bien ?