



Résiliation de bail par mail pour justifier une vente non louée

Par Wood976

Bonjour,

Dans le cadre d'une vente d'un appartement, est-ce que le scan d'un courrier de résiliation de bail des locataires (pdf) est suffisant pour justifier que la vente est "non louée" (sans locataires). Pas de recommandé, ni remise en main propre.

J'ai aussi des échanges mail de la restitution du dépôt de garantie, trace du virement effectué.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je résume :

Vous vendez votre bien immobilier qui était loué jusqu'à récemment.

Vous souhaitez le vendre "libre" et l'acquéreur (ou le notaire ?) veulent la preuve de cette libération.

Le locataire vous a-t-il donné congé ou bien est-ce vous qui avez donné congé pour vendre ?

Un scan peut être facilement falsifié surtout avec les progrès récents de l'IA .

Les échanges par mail sont un "commencement de preuve", mais un constat d'huissier (commissaire de justice) sera bien plus crédible.

Rappel : Si congé pour vente, le locataire a un droit de préemption qu'il faut veiller à purger avant de pouvoir vendre.

Par Wood976

C'est le locataire qui donne congé, sans préavis d'un commun accord car le logement est devenu inhabitable depuis le cyclone Chido à Mayotte (décret de catastrophe naturelle). Ça fait deux mois que le logement est sens dessus dessous et pas de nouvelles de l'assurance. Un copropriétaire m'a fait une proposition d'achat en l'état récemment que j'ai accepté par mail. Je réside en métropole, d'où les échanges simplifiés par mail. Mais je ne souhaite pas embêter à nouveau mes locataires pour un recommandé.

Et l'intervention d'un huissier n'est pas donnée, si je peux en faire l'économie en cette période compliquée, ce serait l'idéal.

Merci

Par yapasdequoi

Qui vous demande cette justification ?

S'il se contente d'un mail, ne cherchez pas plus loin.

Vous pouvez peut-être lui envoyer par courrier une copie certifiée conforme du congé donné par le locataire ?

article 1724 du code civil :

"Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail."

Pour signer la vente chez le notaire vous comptez procéder comment ? par procuration ? un mail ne suffira pas ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous aviez ouvert un sujet où vous posiez la question de la résiliation de plein droit sur le fondement de l'article 1722 du code civil.

Si vos locataires voulaient conserver leur droit au bail, il serait hasardeux de leur opposer une résiliation de plein droit très contestable du fait que l'immeuble n'est pas totalement détruit et qu'il est en cours de remise en état. Il serait hasardeux de vendre l'appartement en affirmant à l'acheteur qu'il est libre d'occupation.

Mais maintenant que vos locataires vous donnent congé, la question est réglée. Un courrier électronique est un écrit qui est opposable à son auteur. Le risque néanmoins avec le courrier que vous avez reçu serait que vos locataires nient en être l'auteur. Plus plus de sûreté il serait bon de demander à vos locataires de confirmer sur un papier contenant leurs deux signatures : on ne sait jamais, si l'un donne congé, il n'est pas dit que l'autre n'a pas la mauvaise idée de vouloir conserver le logement. C'est l'authenticité du document qui importe, ce n'est pas le mode de réception. Qu'il soit recommandé n'a d'importance que pour l'émetteur qui se constitue ainsi la preuve que le destinataire l'a reçu. Pour le destinataire l'envoi recommandé n'apporte rien.

je ne souhaite pas embêter à nouveau mes locataires pour un recommandé.
En leur demandant un courrier simple avec leurs deux signatures vous ne commettriez pas un abus.

Par yapasdequoi

En ne donnant qu'une partie des infos, on manipule forcément les réponses.
Ciao moi j'ai poney.

Par Wood976

Merci pour vos réponses, j'ai bien les deux signatures sur le courrier.
Ils ne nieront pas en être l'auteur. Ça devrait bien se finir.

Désolé pour le temps perdu yapasdequoi, je m'attendais à une réponse oui ou non. Comme vous dites, si on "peut se contenter d'un mail" pour la vente, ça répond à ma question.

Bon week-end.

Par yapasdequoi

Le notaire demandera peut-être une copie certifiée conforme du congé.

Par Wood976

Bonjour,

Le mail ne semble pas avoir bloqué le notaire. J'attends de sa part l'état hypothécaire et attestation de propriété pour que mon assurance puisse m'indemniser.

Par contre, je viens d'avoir un message de "l'acquéreur". Il me dit que son notaire l'informe que l'assurance ne paiera pas en absence de travaux réalisés, et lui a parlé d'un transfert d'assurance.

Pour rappel, je souhaite vendre en l'état suite à un gros sinistre, et j'ai donc baisser la valeur du bien en tenant compte du coût estimatif des travaux.

Généralement, l'assurance règle pour que l'on puisse faire des travaux, en l'occurrence il y en a pour 30000e. Peut-elle bloquer l'indemnisation si elle sait que je revends ensuite ?

L'acquéreur s'est engagé à faire les travaux lui-même, le problème c'est mon indemnisation si je ne fais pas les travaux ou si je vends. Qu'en pensez-vous svp ?

Par yapasdequoi

Le notaire peut demander la subrogation de l'assurance au profit de l'acquéreur.
Il deviendra titulaire de la garantie et les conditions du contrat s'appliqueront à lui après la vente.

Par Wood976

"Après la vente", si je comprends bien, si l'indemnisation a lieu avant la vente, je n'ai pas à restituer les indemnités de l'assurance à l'acquéreur ? Il ne récupère que le contrat et les garanties associées.

Par yapasdequoi

En cas de subrogation, il reçoit l'indemnité à votre place.
Et si vous êtes déjà indemnisé il ne récupère rien.

Par Wood976

Je ne vendrais pas l'appartement tant que je n'ai pas été indemnisé. Donc je ne risque plus rien ensuite.

Le sinistre étant une catastrophe naturelle (cyclone Chido à Mayotte), cela change peut-être quelque chose à la subrogation ?

Par yapasdequoi

Je ne sais pas. Mais si vous attendez l'indemnisation avant de vendre, l'acquéreur pourrait être plus pressé et forcer la vente.

Par Isadore

Bonjour,

Est-ce qu'il n'y aurait pas une incompréhension entre vous et l'acquéreur ?

Si l'acquéreur parle de travaux pris en charge par l'assurance, c'est sans doute qu'il compte toucher l'indemnité pour financer les travaux.

Il faudrait s'assurer que vous soyez bien au clair l'un et l'autre sur cette histoire d'indemnisation.

Par Wood976

Bonjour, non c'est clair pour l'acquéreur, il s'est engagé à faire les travaux et l'a indiqué à son notaire. Le prix du logement est défini en fonction du budget travaux à prévoir.

Je ferai trainer la signature tant que je n'ai pas de nouvelles de l'assurance, là c'est eux qui attendent après un état hypothécaire (mission confiée au notaire mais il est très occupé).. j'imagine qu'après réception de ce document, ça va s'enchaîner vite (ça fait deux mois que la déclaration de sinistre a été faite).

Sur ma réponse par mail à l'offre, c'est bien indiqué vente en l'état, si ce n'est pas possible, alors la vente devrait être caduque. L'acquéreur est plutôt pressé mais il ne va pas forcé la vente je pense. A partir de là, il y a toujours un risque ?

Par yapasdequoi

C'est votre notaire qui connaît le mieux la situation.