



Requalification de bail et date anniversaire

Par **Nico62575**, le **07/01/2025** à **11:53**

Bonjour

J'ai obtenu une requalification de bail meublé en non meublé

Quelle est la date anniversaire dans ce cas?

Celle de l'ancien contrat?

Celle de la signification du jugement?

Ou encore celle du nouveau contrat que l'on devrait me dresser si je ne me trompe pas

Ceci en vue de contester un congès pour vente

Merci d'avance de vos précieuses réponses.

Par **Pierrepauljean**, le **07/01/2025** à **12:37**

bonjour

y a t il quelque chose d'indiqué dans le jugement ?

en général , s'il y a requalification du bail, il faut prendre la date de prise d'effet du bail, pour les reconductions , une durée de 3 ans si le proprétaire est une personne physique (ou SCI familiale)

Par **janus2fr**, le **07/01/2025** à **12:41**

Bonjour,

C'est le bail initial qui est requalifié, donc c'est sa date qui compte.

Par **Pierrepaulejean**, le **07/01/2025** à **12:59**

la date de prise d'effet, pas celle de la signature

Par **Nico62575**, le **07/01/2025** à **13:06**

Merci de vos lumières à tous

Le jugement dit. Requalification du bail régularisée le 29 juillet 2019 .,(date du premier bail et prise d'effet et signature le même jour)donc voilà...cela rejoint ce que vous dites le congès est donc valide par rapport à celà..

Encore merci.

Par **Pierrepaulejean**, le **07/01/2025** à **15:35**

pour quelle date le congé a t il été donné?

Par **Nico62575**, le **07/01/2025** à **15:42**

Pour le 29 juillet de cette année donc on est dans les clous...

Il faudra que j'attaque autre chose...le prix qui est à mon avis surestimé de 30%au bas mot... 195000 pour un apt de 79 M2 avec deux chambres de moins de 9m2(8.5 et 7.7)et dans son jus de l'époque de plus

À mon avis 130000...135000

Par **Pierrepaulejean**, le **07/01/2025** à **15:47**

votre droit de préemption s'exerce du 29 janvier au 28 mars

Par **Nico62575**, le **07/01/2025** à **16:05**

Merci pour cette précision...

Mais j'ai déjà renoncé clairement à ce droit de préempter pour prix bien trop élevé voire exorbitant afin que mon bailleur prouve sa vraie intention de vendre au plus vite...pour autant en prévenant qu'une baisse de prix fera relancer ce droit..

Encore merci de votre aide

Par **Pierrepauljean**, le **07/01/2025** à **16:11**

vous auriez du attendre le 29 ou 30 janvier pour adresser un RAR au propriétaire indiquant un prix manifestement sur évalué

maintenant il peut vous notifier un 2ème congé avec un autre prix....qui ne modifiera pas les dates du droit de préemption

Par **Nico62575**, le **07/01/2025** à **16:39**

Ma très intime conviction est que ce monsieur ne veut pas vendre...et pour cela il me faut des preuves..

Donc plus vite il mettra officiellement en vente et plus vite je serais fixé...la logique avant de redescendre son prix est de le proposer au moins à la vente....c'est censé être un prix ferme et même avantageux pour moi..lol

Ou alors il me proposera un autre prix baissé de 1000€ genre...et là voilà ...ne ferai que montrer sa réelle intention

Ou encore il traînera la patte avec sa notaire pour publier la vente...là aussi ça sera un constitutif..

Si il ne veut vraiment pas vendre il se fera prendre à priori comme à posteriori....