



Question sur la validité d'un congé pour vente

Par **Nid Hsain Hassan**, le **16/09/2017** à **13:13**

Bonjour,

Je suis locataire depuis 23 ans dans le même appartement.

J'ai reçu congé de cet appartement pour vente en temps et en heure.

N'ayant pu obtenir d'emprunt bancaire comme je l'aurais souhaité, je viens de recevoir un recommandé afin de libérer les lieux à la date échéance du 14 octobre, fin de mon bail.

Ma question porte sur le sujet suivant :

Le bail a été signé à l'époque avec ma compagne et porte nos deux noms. J'aimerais savoir si ce n'est pas un vice de forme de n'avoir envoyé l'avis de congé qu'à moi uniquement ou s'il aurait fallu qu'il soit envoyé aux deux signataires?

Cela peut il avoir des conséquences?

Je vous remercie de votre réponse..

Courtoisement

Hassan Nid Hsain

Par **janus2fr**, le **16/09/2017** à **13:58**

Bonjour,

Dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs, chaque preneur doit recevoir un congé.

Dans le cas présent, vous seul avez reçu le congé, pas votre compagne. Donc le bail a bien été reconduit pour elle, et par extension, pour vous aussi...

Par **Nid Hsain Hassan**, le **16/09/2017** à **15:44**

Merci infiniment pour votre réponse aussi rapide...

Cela me donnera un peu de répit pour me reloger plus en sérénité...

Bien à vous

Hassan Nid Hsain

Par **miyako**, le **16/09/2017** à **15:49**

Bonjour,

En complément de ce que vient de préciser Janus2fr, non seulement votre compagne a le bail automatiquement reconduit, mais il lui faudra payer le loyer complet. Il n'y a que le T.I. qui pourra trancher, sur le fond, à l'initiative de votre propriétaire et vu l'encombrement des audiences vous êtes tranquille au moins jusqu'au mois d'avril prochain; d'autant plus que l'on ne peut pas expulser en période hivernale de novembre à mars inclus. Et votre compagne a parfaitement le droit de vous héberger, même sans bail à votre nom.

Surtout, un conseil, continuez à payer les loyers normalement, c'est très important.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Nid Hsain Hassan**, le **16/09/2017** à **16:01**

Merci à vous Suji Kenzo pour ces précisions, vous ne savez pas à quel point cela me soulage...

Serait-ce abuser de demander également quelle est la marche à suivre après avoir reçu ce courrier ?

Dois-je m'allier les compétences d'un légiste/avocat pour poursuivre les démarches afin de rester protégé ?

Existe-t'il un organisme d'aide aux locataires, auquel je devrais me référer dans cette situation ?

Dois-je juste envoyer un courrier stipulant leur erreur au syndic qui s'occupe de la gestion de l'immeuble où je réside et les interpellant sur leur manquement et de fait repousser les échéances d'expulsion ?

Merci encore pour votre précieuse aide spontanée...

Bien à vous

Hassan Nid Hsain

Par **Nid Hsain Hassan**, le **16/09/2017** à **16:04**

Et pour votre information Mr Suji Kenzo, le loyer a toujours été réglé par prélèvement automatique et sans un seul accroc en 23 ans ...

Par **miyako**, le **17/09/2017** à **09:39**

Bonjour,

J'essaye de répondre à toutes vos questions car elles sont importantes:

1/Votre compagne:

Elle n'a pas été informée donc son bail continue normalement ,sans aucune contestation possible ,la loi est claire à ce sujet.

Elle a parfaitement le droit d'héberger son compagnon et il n'y a aucune obligation de bail pour ce dernier .Dés l'instant où le loyer est payé régulièrement ,le bailleur ne peut rien dire.Pour l'électricité,le gaz,l'eau rien ne change,les abonnements subsistent dans les mêmes conditions.

2/Pour vous:

Vous devenez un occupant sans bail,mais comme vous êtes hébergé par votre compagne ,pas de problème vous pouvez rester tant que vous vous entendez bien.Ce n'est que le jour où vos relations deviendraient tendues qu'elle pourrait vous mettre à la porte,mais elle aurait à payer le loyer complet + les charges et la taxe d'habitation.

Des l'instant où le logement est occupé normalement le bailleur ne peut absolument rien faire.

3/ si votre bailleur veut expulser malgré tout:

Il ne peut rien faire sans une décision du tribunal d'instance,comme il y a un bail,celui de votre compagne ,qui est valable ,jamais le juge n'ordonnera l'expulsion.Ce sera la même chose pour le futur propriétaire qui devra reprendre le bail en l'état où il se trouve au moment de la vente.

Pour défendre les locataires,il existe des associations notamment l' ADIL qui existe dans chaque département ,c'est gratuit et sur rendez vous (voir votre mairie)

Ce que je viens de vous dire s'applique aussi bien en meublé qu'en logt vide.

Bon courage .

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **janus2fr**, le **17/09/2017 à 10:10**

[citation]Vous devenez un occupant sans bail,[/citation]

Non, pas dans le cas présent !

Un congé pour vente ne peut pas être donné à seulement une partie des preneurs. Soit le bailleur donne congé à tous les preneurs, soit le congé pour vente n'est pas valable.

Donc dans la mesure où la compagne n'a pas reçu de congé pour vente, Nid Hsain Hassance peut sans problème contester le sien. Un tel congé est toujours reconnu comme frauduleux puisque visant à exclure par manoeuvre l'un des preneurs.

Par **Nid Hsain Hassan**, le **17/09/2017 à 13:27**

Bonjour à vous tous et merci encore pour votre aide précieuse...

En revanche, je me suis rendu compte, en vous lisant, que, dans l'urgence et le stress, j'ai mal relaté l'historique de la situation. J'en suis navré et vous prie de bien vouloir pardonner mon manque de clarté.

Je reviens donc vers vous tous pour recommencer l'histoire.

En Date du huit mars , ma quo-signataire et moi-même avons effectivement reçu le congé, par voie d'huissier en recommandé.

Par la suite, j'ai été le seul à m'engager à vouloir acheter ce bien . Ma compagne n'ayant pas

répondu à ce courrier.

Je n'ai pas réussi à obtenir d'emprunt durant la période qui m'était accordée.

Par la suite , un recommandé a été envoyé durant mes congés estivaux, le 29 août(à moi uniquement) et, je ne l'ai récupéré que 12 jours plus tard...Dans la foulée, est arrivé cette dernière lettre en AR m'enjoignant de libérer les lieux avec remise des clés , à échéance du bail, le 14 octobre...

Encore une fois, j'ai été seul à recevoir ces courriers..

Cela peut-il avoir des conséquences alors ??

Voilà , j'espère avoir été plus clair dans l'exposé de ma situation .

Merci encore pour votre aide et compréhension pour mes manquements .

Bien amicalement

Hassan Nid Hsain

PS: peut-être d'autres précisions seraient nécessaires pour compléter ce dossier. Je suis à votre dispositions pour y répondre avec honnêteté .

Par **janus2fr**, le **17/09/2017 à 14:32**

Effectivement, ce n'est pas du tout la même chose. Le congé a bien été délivré à tous les preneurs, les choses ont été faites correctement.

Par la suite, comme vous avez été le seul preneur à vouloir user de votre droit de préemption, il est normale que la procédure ne se soit poursuivie qu'avec vous seul, votre compagne n'était plus concernée.

Par **Nid Hsain Hassan**, le **17/09/2017 à 15:15**

Merci janus2fr pour votre réponse...

Je me demande maintenant, si il est encore possible d'avoir une solution pour me donner un peu de temps pour trouver un nouveau logement ? Sachant que la trêve hivernale démarre peu de temps après la fin de mon bail et si je ne suis pas en mesure de me reloger d'ici là ? J'avoue être un peu désespéré de me retrouver à la rue juste avant l'hiver...

Existent-ils des recours pour m'éviter cette situation très délicate ?

Par **janus2fr**, le **17/09/2017 à 17:06**

Votre bailleur ayant fait les choses dans les règles, vous devez avoir quitté les lieux au plus tard à la fin du préavis.

Par **miyako**, le **17/09/2017 à 23:57**

Bonsoir,

merci Janus pour l'info ,j'ignorais cette particularité .

Pour Hassan,évidemment ,ne sachant pas tout,on vous a mal renseigné.

Vous devez donc partir pour le 14 octobre,mais comme l'expulsion ne peut se faire qu'après décision du juge,ça peut durer facilement plusieurs mois.Le temps de la trêve hivernale au moins;ce qui vous permettrait de pouvoir vous retourner en recherche d'appartement.

Néanmoins,attention ,car à partir du 14 octobre ,vous serez occupant sans titre et le bailleur pourrait obtenir des dommages et intérêts;le tout laissé à la stricte appréciation du juge . Des l'instant où vous continuez à payer le loyer (appelé indemnité d'occupation à partir du 14 octobre),le juge pourrait tenir compte de votre bonne foi et vous accordez un délais sans majoration de l'indemnité,jusqu'à la fin de la trêve hivernale..Pour expulser,il faut un jugement et le temps que le bailleur ait une audience sur le fond prendra plusieurs mois,puis le temps que le juge prononce sa décision,il faut encore compter au moins deux mois et puis après ,il faut signifier le jugement,puis demander au préfet l'autorisation d'expulser ;tout cela prend énormément de temps.Si l'occupant continue à payer régulièrement son indemnité d'occupation les préfets traînent les pieds,car l' Etat ne risque pas d'avoir à payer quelque chose au bailleur.

Bon courage .

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **janus2fr**, le **18/09/2017 à 06:57**

Bonjour miyako,

A vous lire, vous encouragez donc les locataires ayant reçu un congé en bonne et due forme à se maintenir de force dans les lieux au motif que, pour obtenir une expulsion judiciaire, le bailleur mettra plusieurs mois voir années (2 à 3 ans généralement).

Est-ce vraiment le genre de conseil à donner sur un forum juridique ?

Pensez-vous au bailleur qui peut très bien, lui aussi, être dans une situation difficile et avoir besoin de vendre rapidement son bien immobilier ?

Par **Nid Hsain Hassan**, le **18/09/2017 à 15:40**

Bonjour à vous ,

Merci encore pour vos commentaires et recommandations.

Je ne tiens pas particulièrement à rentrer dans l'illégalité, je vous rassure, juste d'obtenir un peu de temps afin de ne pas me précipiter sur une future location d'une manière trop urgente.

J'aimerais juste pouvoir effectuer ma sélection dans la sérénité. Donc , loin de moi l'idée d'abuser des moyens que la loi pourrait "m'offrir" d'une manière indirecte...

Je vais tenter de dialoguer avec ma propriétaire (qui n'est pas dans le besoin je dois dire, elle possède la moitié de mon immeuble de 7 étages. Elle souhaite juste se débarrasser d'un locataire "historique" qui ne lui rapporte plus rien en rapport avec le bail signé il y a 23 ans !)...

Amicalement

Hassan Nid Hsain

Par **miyako**, le **20/09/2017** à **09:53**

Bonjour,

Bien entendu, il ne faut pas se mettre dans l'illégalité, mais face à ce genre de propriétaire, qui vend uniquement pour se débarrasser d'un vieux locataire, il y a des limites.

Votre cas est un cas classique et je pense même que c'est un cas de non validité de congé par le tribunal. En tout cas d'obligation de reloger. Il n'y a pas de nécessité pour vendre, mais on vend pour forcer le locataire à partir. C'est bien connu des juges et rarement il acceptent, surtout si le locataire est de bonne foi et paye son loyer, ils accordent des délais.

Il faut donc contester le préavis pour vente tel qu'il se fait dans votre cas.

Il faut apporter la preuve que le propriétaire possède la moitié de l'immeuble

ET qu'il peut facilement vous reloger; ce point est important. Pour cela, il suffit de consulter le cadastre et d'aller chercher une attestation officielle. Tout le monde peut le faire et à coût 12,90€

Il faut donc écrire une lettre AR à votre bailleur en lui disant que faute d'accord amiable, relatif à un délai, vous demanderez au tribunal de trancher sur la validité du motif de congé, vu qu'il n'y a pas d'urgence et que le bailleur n'est pas dans la rue, ni dans le besoin financier. A défaut, exigez de votre bailleur qu'il vous relogue dans un de ses appartements.

Précisez également que vous avez consulté une association de locataire, histoire de mettre la pression.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Nid Hsain Hassan**, le **21/09/2017** à **16:47**

Merci Suji Kenzo pour vos précieux commentaires... Je vais voir ce que je peux faire dans ce sens...

Amicalement

Hassan Nid Hsain

Par **janus2fr**, le **21/09/2017** à **19:24**

Les propos de miyako n'engagent, bien entendu, que lui !

Il n'y a aucun acte frauduleux si le propriétaire bailleur met réellement en vente son bien.

C'est un droit reconnu par la loi, me semble-t-il, que de disposer de son bien comme bon vous semble et donc de le mettre en vente après avoir signifié dans les règles le congé au locataire. Comment peut-on juger des réels besoins de ce propriétaire ? S'il vend, c'est certainement qu'il a besoin de trésorerie, peu importe d'ailleurs la raison.

Il y a déjà suffisamment à faire avec les bailleurs malhonnêtes qui exploitent leurs locataires, ici, il n'en est rien, tout semble fait dans les règles.

Quand à l'obligation de reloger un locataire après lui avoir donné congé, la loi le prévoit, dans des cas bien particuliers :

[citation]Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. [/citation]