



Vente d'un appartement en location

Par **Tetora**, le **06/06/2014** à **15:46**

Bonjour!

L'appartement que j'occupe en location vient d'être vendu par une agence différente de celle qui s'occupe de la gestion des appartements de l'immeuble auquel j'appartiens.

Je devrais recevoir un préavis de 6 mois dans quelques mois, me demandant de partir afin que le nouveau propriétaire puisse occuper les lieux.

Or je préférerais déménager en début d'année scolaire, pour des raisons évidentes.

J'aimerais donc envoyer un contre-préavis d'un mois au nouveau propriétaire, afin de pouvoir partir dès le début de son préavis de 6 mois.

Mais il faut pour cela que je connaisse la date à laquelle ils enverront le préavis ainsi que leurs coordonnées.

N'ayant eu de réponse de l'agence qui s'occupe de la vente, je me demandais si légalement, le nouveau propriétaire avait le droit (puisqu'il ne l'est pas tant que je n'ai pas reçu de préavis) de me refuser la communication de ses coordonnées ainsi que la date finale de signature des papiers?

Et sinon, quelles solutions s'offrent à moi pour me permettre de récupérer ma caution, et de partir avant la fin du préavis de 6 mois? Je ne trouve rien qui concerne ce cas de figure précis de vente d'appartement occupé...

Merci d'avance!

Bonne journée!

Par **janus2fr**, le **06/06/2014** à **16:38**

Bonjour,

J'avoue avoir un peu de mal à vous suivre...

Tant que vous n'avez pas reçu de congé de la part du bailleur, pour partir, vous devez vous-même donner congé et respecter le préavis légal.

Si vous recevez un congé de la part du bailleur, dès que vous êtes dans la période de préavis, c'est à dire 6 mois avant l'échéance du bail, vous pouvez partir à tout moment sans avoir de préavis à respecter.

Mais vous ne pouvez pas anticiper un éventuel congé du bailleur tant que celui-ci ne vous est pas officiellement donné.

Par **Tetora**, le **06/06/2014** à **16:54**

Bonjour, merci pour votre réponse, le problème est qu'apparemment nous sommes tenus de ne partir qu'à la fin du préavis de 6 mois...

Par **Tetora**, le **06/06/2014** à **17:14**

En fait, après bon nombre de recherches, il semble que je doive envoyer un préavis d'au moins un mois avant de quitter l'appartement pendant le préavis de 6 mois, mais pour pouvoir partir dès le début du préavis, il me faut donc envoyer le contre-préavis avant, de façon à ce que dès réception du préavis de 6 mois, mon propriétaire reçoive mon contre-préavis, ne m'obligeant pas à rester un mois de plus dans l'appartement...il semblerait que la loi ne soit pas claire là-dessus, d'où ma question...

Par **janus2fr**, le **06/06/2014** à **19:19**

Bonjour,

Bien au contraire, la loi est claire et elle dit exactement ce que je vous ai dit plus haut.

Durant le préavis du bailleur, vous partez quand vous le souhaitez, il n'est nulle question d'un préavis d'un mois. Il faut juste se mettre d'accord avec le bailleur pour les formalités (état des lieux et remise des clés).

Ceci, encore une fois, à condition que le bailleur vous donne bien congé et je vous rappelle que le préavis du bailleur est de 6 mois avant l'échéance du bail et non pas 6 mois à n'importe quel moment.

Par **Tetora**, le **06/06/2014** à **19:58**

Merci beaucoup!

J'ai pourtant lu qu'il fallait donner un préavis également, car si le locataire part avant la fin du préavis, il est considéré comme mettant fin au bail.

Ayant lu beaucoup d'avis contraires, je vous remercie pour votre réponse qui m'éclaire un peu plus.

Par **janus2fr**, le **07/06/2014** à **10:33**

[citation]J'ai pourtant lu qu'il fallait donner un préavis également, car si le locataire part avant la fin du préavis, il est considéré comme mettant fin au bail. [/citation]

Un grand n'importe quoi ! Vous pourriez donner vos sources que l'on sache sur quel site il ne faut plus aller...

La seule référence à prendre, c'est la loi 89-462 qui dit dans son article 15 :

[citation][fluo]Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le

bailleur.[/fluo] Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. [/citation]

C'est la partie en jaune qui, une fois traduite, signifie que le locataire part quand il veut en ne payant loyer et charges que jusqu'à son départ et plus après. A l'inverse, si c'est lui qui donne congé, il doit payer loyer et charge jusqu'au bout de son préavis, même s'il part avant.

Par **Tetora**, le **07/06/2014** à **11:01**

Bonjour!

Je vais essayer de vous retrouver ça, mais j'ai lu tellement d'articles....

Une dernière précision: vous dites que le préavis doit être donné 6 mois avant la fin du bail, mais j'ai lu "au plus tard" 6 mois avant la fin du bail, le propriétaire a donc bien le droit de nous le donner plus tôt, et de nous demander de partir avant la fin du bail?

Encore merci pour votre aide, Janus!

Par **janus2fr**, le **07/06/2014** à **11:26**

Le bailleur peut vous envoyer sa lettre de congé à tout moment, en respectant un délai minimum de 6 mois avant l'échéance du bail, mais le congé ne peut être donné que pour l'échéance du bail.

Par exemple, échéance du bail au 31 décembre 2014, le bailleur doit vous envoyer sa lettre de congé au plus tard au 30 juin, mais il aurait pu l'envoyer bien avant. Le locataire, dans tous les cas, ne peut être contraint de partir avant le 31 décembre, échéance de son bail.

Si la lettre est envoyée avant le 30 juin, le préavis du bailleur ne commence qu'au 30 juin.

Donc avant le 30 juin, si le locataire veut partir il doit donner son congé et respecter le préavis, à partir du 30 juin, il part quand il veut sans préavis.

Et bien sur, si la lettre de congé du bailleur arrive après le 30 juin, le bail est renouvelé pour une nouvelle période de 3 ans et le congé reste valable mais pour l'échéance d'après, soit au 31 décembre 2017.

Par **Tetora**, le **07/06/2014** à **11:30**

Et bien! Cela fonctionne-t-il également avec un bail de courte durée? (du 4 octobre 2013 jusqu'au 4 octobre 2015), car si c'est le cas, je suis en train de me faire avoir! On m'a bien spécifié que je devrai partir avant la fin de mon bail, puisque le nouveau propriétaire voudra y habiter....

Par **janus2fr**, le **08/06/2014** à **10:24**

Bonjour,

Il faudrait savoir ce que vous appelez un bail de courte durée.

Si c'est un bail dérogatif suivant l'article 11 de la loi 89-462, vous auriez pu le préciser car c'est un bail très particulier.

Mais si c'est le cas, je ne comprends pas bien puisque vous dites que le logement a été vendu en cours de bail. Or, un bail dérogatif de ce type n'est valable qu'avec le bailleur qui le fait signer (c'est lui seul qui peut reprendre le logement pour la raison prévue au bail et non un nouveau propriétaire). S'il y a vente, le bail est automatiquement transformé en bail classique.

Par **Tetora**, le **08/06/2014** à **10:40**

Bonjour,

Voici tout ce que je trouve sur mon bail...:

" 2. Durée:

Le bail est conclu pour une durée de deux ans prenant cours le 1er octobre 2013 et se terminant le 30 septembre 2015. Le bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale ne puisse excéder trois ans. De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat."

Est-ce bien un bail dérogatif? Rien ne dit qu'en cas de vente le bail devient classique...

Merci encore pour vos réponses, mais je m'y perds de plus en plus, vraiment pas évident quand on y connaît rien.

Par **Tetora**, le **08/06/2014** à **10:43**

(je ne sais pas si ça change quelque chose au bail, mais il était prévu que l'appartement serait vendu, mais à la base il s'agissait de vendre tous les appartements à la même personne, et donc de continuer la location des appartements, n'y étant parvenu, le propriétaire à fini par vendre par tranche...)

Par **janus2fr**, le **08/06/2014** à **10:51**

Votre bail est bien totalement fantaisiste...

Voilà ce qu'indique la loi pour un bail dérogatif :

[citation]Article 11 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et

l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément à l'article 17-1.[/citation]

Pour être valable, un tel bail doit préciser le motif pour lequel le bailleur doit le reprendre et ce motif ne peut pas être la vente, seulement la reprise pour y habiter.

Votre bail est donc d'office un bail classique d'une durée de 3 ans si le bailleur est une personne physique ou 6 ans si le bailleur est une personne morale (j'ai cru comprendre que c'est le second cas).

Par **Tetora**, le **08/06/2014** à **10:57**

Je ne comprends pas bien, ce n'est pas pour la vente qu'on me demande de partir, mais parce que le nouveau propriétaire souhaite y habiter. Cela n'est-il pas conforme à votre article?

Oui, l'agence qui s'occupe de l'appartement est, "particulière"...on m'a laissé le choix de la durée du bail, j'ai donc choisi deux ans.

je pense qu'il y a simplement reprise de mon bail de deux ans par le nouveau propriétaire, et celui-ci rompra alors le contrat pour y habiter, ce qui me paraît légal.

Mais on m'a dit que je ne pourrais pas finir mon bail...

Par **janus2fr**, le **08/06/2014** à **11:08**

Non, tout ceci n'est pas légal !!!

On ne peut pas choisir une durée de bail, elle est encadrée par la loi. En location vide, c'est 3 ans pour un bailleur personne physique ou 6 ans pour un bailleur personne morale (on peut conclure des baux d'une durée supérieure mais pas inférieure à ces minimas).

A part cela, il existe le bail dérogatoire comme expliqué plus haut qui s'applique lorsque le bailleur sait qu'il doit reprendre son logement pour y habiter avant la durée légale d'un bail (ce bail doit respecter l'article cité plus haut).

Votre bail de 2 ans n'est donc pas valable.

Il devient alors un bail classique de 3 ou 6 ans.
Et dans tous les cas, un bailleur ne peut récupérer son logement pour y habiter qu'à l'échéance du bail et certainement pas en cours (sauf accord amiable avec le locataire et dédommagement de celui-ci bien sur...).

Par **Tetora**, le **08/06/2014** à **11:11**

Ok! Je vais tenter de voir cela avec le nouveau propriétaire lorsque j'aurais reçu le préavis.
Encore très sincèrement merci pour votre aide!!
Je vous souhaite une bonne journée!