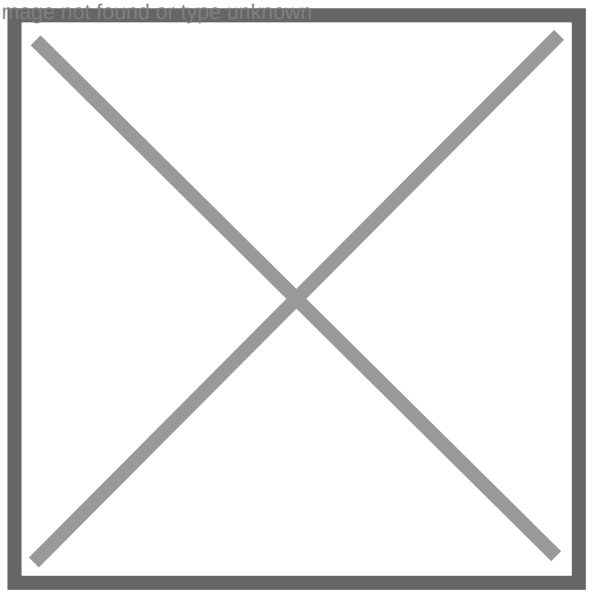
Image not found or type unknown



Quel délai pour dénoncer un vice de procédure sur resiliation de bail

Par **malice92**, le **23/11/2020** à **08:54**

Bonjour,

Je suis actuellement propiétaire d'un bien dans les Hauts de Seine, que je loue actuellement et que je souhaite vendre. Pour etre tranquille d'esprit, j'ai contacté un notaire afin qu'il notifie au locataire la fin du bail 6 mois avant la date de fin du bail.

Suite à la réception du courrier du notaire, le locataire a pris un conseil, et m'a informé qu'il y a un vice de procédure, car le contrat de location fait référence a un lot comprenant l'appartement + le parking + la cave, alors que la lettre de résiliation du bail ne fait mention que l'appartement.

Cependant, le vice de procédure n'a pas été dénoncé juridiquement.
La date de fin de bail approchant, quel est le délai que le locataire a pour dénoncer le vice de procédure et annuler la fin de bail ?

Par ailleurs, le locataire ne précise pas ses intentions sur l'achat de même bien. Il ne parle que d'un potentiel vice de procédure.

Je vous remercie pour vos réponses.

Par **Tisuisse**, le **23/11/2020** à **09:29**

Bonjour,

Le vice est effectivement présent. Officiellement et pour autant que la remise en mains propre du congé ait bien eu lieu au moins 6 mois avant l'échéance triennale (et non l'échéance annuelle) de la période encours, seul l'appartement est touché par cette fin de bail, l'emplacement de parking et la cave, n'ayant pas été mentionné, restent en location, à moins que le notaire ait noté, sur la LR de fin de bail, que c'est le bail qui prend fin, car cela sous-entend appartement + emplacement de parking + cave.

Par **malice92**, le **23/11/2020** à **10:20**

Bonjour,

Je vous remercie de votre retour rapide.

je vais vérifier le contenu de la letre du notaire.

Bien cordialement,

Par **nihilscio**, le **23/11/2020** à **10:32**

Bonjour,

Le locataire n’est pas enfermé dans un délai. Il n’a pas à dénoncer une nullité du congé. C’est à l’opposé à vous qu’il appartient d’obtenir le départ du locataire si vous constatez qu’il est resté dans les lieux après l’expiration du bail et c’est à ce moment que le locataire vous opposera la nullité du congé.

Cela dit, je ne vois pas de vice, à moins qu’il y ait des baux distincts pour les locaux annexes et que ceux-ci aient été oubliés. Mais, s’il n’y a qu’un seul bail, prétendre que la mention du seul appartement dans le texte du congé constitue un vice est insensé. S’il est donné congé afin de résilier le bail, c’est tout le bail qui est résilié même si le détail des locaux donnés en location n’est pas détaillé dans le congé. En revanche, ce qui est impératif à peine de nullité est de respecter les formes prescrites à l’article 15 de la loi du 6 juillet 1989 : donner le motif et faire offre de vente, mais je suppose que le notaire sait comment donner congé d’un bail d’habitation.

Le locataire avait deux mois pour répondre à l’offre de vente. Ce délai étant passé, il est réputé avoir renoncé à son droit de préemption.

Par **avocat-mûr**, le **07/12/2020** à **10:35**

Bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le locataire avait en effet un délai pour acheter le bien, s'il ne l'a pas pris, tant pis pour lui. Vous l'aviez prévenu dès le départ, après c'est lui qui a choisi de ne pas faire les choses de manière correcte. C'est bien pour cela que j'ai choisi de vendre ma maison à la société xxxxxx car la location, c'est souvent une promesse de complications. Au moins, je suis débarrassée de tout problème de paperasse. Mon conjoint avait lui aussi mis un appartement en location et ça ne lui a posé que des problèmes. Le locataire ne payait pas, il y a eu les trêves d'hiver, et lorsqu'il a fini par partir, il avait laissé l'appartement dans un état pitoyable.

Bonne continuation dans vos projets

Par **Gégé Majax**, le **11/06/2022** à **13:15**

Bonjour, je suis en litige avec mon propriétaire, au motif qu'il ne reconnaît pas que le loyer du mois de juin ait été complètement réglé. (Nous fonctionnons par espèce pour raison qu'il n'y a pas de virement refusé, bref cette convenance était d'usage, et aucun de nous n'avons trouvé à y redire). Maintenant mon contrat de location a été rédigé pour un an, terme du contrat au 20 juin, sans qu'il ait été précisé sur le bail "événement ou raison justifiant la durée réduite du contrat de location". N'ayant reçu aucun document quant à une éventuelle tacite reconduction, ou résiliation du bail, que puis-je faire ? Je précise que ce litige a entraîné une plainte pour coups et blessures, puisque cet indélicat propriétaire, pour euphémisme, en est venu à tenter de m'étrangler. Je ne suis donc prêt à lui faire aucun cadeau, l'affaire est sur le bureau de mon avocat. Je voudrais juste savoir ce que cette absence concernant la durée réduite non justifiée peut entraîner au bail (bien évidemment, je ne reste pas dans ces locaux...).
Bien cordialement.

Par **morobar**, le **14/06/2022** à **15:59**

Bonjour,

[quote]
. Je voudrais juste savoir ce que cette absence concernant la durée réduite non justifiée peut entraîner au bail (bien évidemment, je ne reste pas dans ces locaux...).
Bien cordialement.

[/quote]
L'absence d'une disposition règlementaire entraine la requalification du bail, ici en bail loi de 1989 donc d'une durée de 3 ans.

Avec ce que cela implique sur la résolution du bail, formalités, délais-congé...

Mais si vous quittez les lieux vous devez observer le préavsi légal ou celui figurant sur le bail, à votre avantage.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés