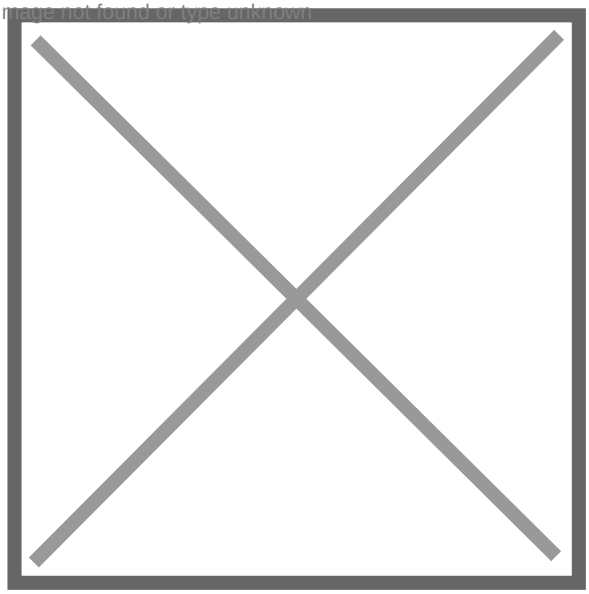
Image not found or type unknown



Congé de fin de bail de mentions des contestations

Par **rakiaalphadi**, le **10/10/2012** à **15:33**

Bonjour à TOUS
J'aimerai contester un congé de fin de bail que je viens de recevoir. j'aimerai savoir sur quelle base juridique je peux me fonder, pour dire que le congé donné à un locataire doit, à peine de nullité en cas de préjudice, mentionner les dispositions légales relatives au droit au maintien automatique dans les lieux et les conditions relatives au locataire pour en bénéficier et préciser que l'occupant n'est pas tenu de quitter les lieux ?
Merci d'avance

Par **Lag0**, le **10/10/2012** à **15:37**

Bonjour,
Votre question n'est pas très compréhensible...
Veuillez préciser de quel type de bail il s'agit (vide, meublé, résidence principale ou non) ?
La raison du congé donné par le bailleur (vente du logement, reprise, motif légitime) ?
Et sur quel point vous jugez le congé non valable...

Par **rakiaalphadi**, le **10/10/2012** à **16:54**

Bonjour,
Je souhaite savoir si "le fait de ne pas indiquer les dispositions légales relatives au droit au

maintien automatique dans les lieux et les conditions relatives au locataire pour en beneficier et preciser que l'occupant n'est pas tenu de quitter les lieux ", annule le conge donne par mon bailleur.
Je vous remercie.

Par **Lag0**, le **10/10/2012** à **18:26**

Mais d'où tenez-vous cela ?

Et précisez comme demandé quel type de bail car suivant le type, ce n'est pas la même loi qui s'applique.
Pour une location vide en résidence principale (le plus courant), c'est la loi 89-462. Elle précise exactement la teneur d'une lettre de congé.

[citation]Article 15 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 12

I.-Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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. 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.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II.-Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

locaux à usage d'habitation.

III.-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-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, 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.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire 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]

En aucun cas le congé ne doit indiquer ce que vous citez :
[citation]les dispositions légales relatives au droit au maintien automatique dans les lieux et les conditions relatives au locataire pour en beneficier et preciser que l'occupant n'est pas tenu de quitter les lieux[/citation]

Par **Lag0**, le **10/10/2012** à **18:30**

Je pense en fait que vous parlez d'un bail HLM sous loi de 48, mais il serait bon de le préciser...

Par **rakiaalphadi**, le **10/10/2012** à **20:37**

Bonsoir
Voici ma source :

http://magimmo.seloger.com/guide-immobilier/location-coloc/resiliation-du-bail-par-le-proprietaire-l-expulsion-t223797

Voici ci-dessous un extrait de la page:

Reprendre possession de son logement Les cas particuliers :
- La loi 48

Quand logement est soumis à la loi du 1er septembre 1948, le bailleur doit d'abord mettre fin à la location, en adressant au locataire un congé dit "de pure forme". Il est appelé ainsi parce qu'il ne vise pas à faire partir le locataire, mais à lui donner le statut d' "occupant maintenu dans les lieux". Qu'est-ce qu'un congé de pure forme ? Le congé de pure forme, rappelle l'Anil, est un congé délivré au locataire loi de 1948 pour mettre fin à son contrat de location et y substituer le droit au maintien dans les lieux. Ce congé délivré par huissier doit indiquer clairement qu'il ne comporte pas l'obligation de quitter les lieux : il doit reproduire, sous peine

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de nullité, les deux premiers alinéas de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, et préciser que le congé "ne comporte pas obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux". En revanche, il permet d'invoquer d'éventuelles déchéances du droit au maintien dans les lieux : Alors le bailleur peut lui donner congé pour l'un des motifs prévus par la loi, à savoir : - le bailleur veut reprendre le logement pour l'habiter ou le faire habiter par un parent proche ; - le bailleur veut reprendre le logement pour y exécuter des travaux de démolition ou d'agrandissement ; - le locataire occupe le logement moins de huit mois par an ou - le locataire occupe un logement trop grand au regard du nombre d'occupants. Et dans le cas d'une vente ? En loi 1948, il n'existe pas de congé pour vente. Ainsi, le propriétaire ne peut vendre le logement qu'occupé et l'acheteur devra respecter toutes les obligations de son vendeur vis-à-vis de l'occupant, sans pouvoir lui donner congé avant un délai minimum de quatre ans, sous la condition d'avoir obtenu une autorisation de justice pour exercer son droit de reprise.

Lire cet article sur SeLoger.com : Résiliation du bail par le propriétaire : l'expulsion phase 1
Copyright © SeLoger.com

Par **Lag0**, le **11/10/2012** à **07:34**

Donc c'est bien ce que je disais dans mon dernier message, cela ne concerne que la loi de 48. Votre bail est-il bien un bail sous cette loi ? Il n'en reste pas beaucoup et ne concerne généralement que des personnes âgées...
Je vous rappelle que depuis le début du sujet, je vous demande de quel type de bail il s'agit !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés