



Litige avec notre locataire

Par **Emenard**, le **05/04/2013** à **16:22**

Madame, Monsieur

En quelques mots voici la situation dans laquelle nous nous trouvons.

Nous avons un locataire dans un appartement à Toulouse qui habite les lieux depuis le 06/1998. Nous souhaitons vendre cet appartement et lui avons signifié notre intention par LR et AR en date du 20/11/2012. Son bail arrivant à échéance au 30/06/2013.

Nous avons malheureusement omis dans ce courrier de citer l'article 15 II de la loi du 6/07/1989 alinéas 1 à 5

Notre notaire nous a donc averti de ce manquement.

Entre temps notre appartement à trouver acquéreur, la signature devant être réalisée fin juin 2013.

Nous avons donc proposé et demandé à notre locataire de nous faire une "demande de congé" afin de nous permettre de réaliser la vente dans les règles de l'art.

Si celui-ci au départ semblait sensible et compréhensif vis-à-vis de la situation, il n'en est plus de même depuis quelques temps.

Nous lui avons confirmé qu'il était hors de question qu'il quitte l'appartement avant la fin de son préavis de 6 mois à compter de la date de réception de cette mise en demeure de notre intention de vendre notre bien et de ne pas reconduire son bail donc datée du 20/11/2012.

A ce jour nous sommes devant une situation qui nous semble très ambiguë. En effet, lors de nos derniers entretiens avec le locataire, il nous a fait des demandes quelques peu tendancieuses et qui évoluent dans le mauvais sens.

Son questionnement premier faisait référence à une éventuelle possibilité qu'il ne puisse garder la jouissance de l'appartement avant la fin du terme de son bail. Nous lui avons donc précisé qu'il n'y avait aucun problème puisque la date de signature de la vente du bien est postérieure à la date de la fin de son bail. Aujourd'hui et afin de nous faire parvenir sa demande de congé, il a négocié cette possibilité en nous demandant de lui envoyer en dédommagement l'équivalent de 3 mois de loyers ainsi qu'une somme correspondant à des frais inhérents à son futur déménagement. Nous avons fait le nécessaire auprès de l'agence

immobilière afin que celle-ci n'encaisse pas les loyers dus jusqu'au terme de son bail, soit 3 mois, charges de copropriété et de gestion de l'agence inclus. Nous lui avons également fait part, par écrit, de notre intention une fois la demande de congé reçue par l'agence que nous lui enverrions un chèque de dédommagement de ses frais qu'il a lui-même estimés.

L'agence lui a fait parvenir un mail lui signifiant qu'effectivement nous lui avons notifié que nous ne percevrions pas les 3 derniers loyers et que nous prenions en charge les frais inhérents concernant les charges induites par sa location. Nous sommes tout-à-fait conscient que ce locataire, si il le souhaite pourrait rester dans les lieux, puis qu'aujourd'hui la vente n'est plus valable. Cependant c'est plus dans la façon dont les choses se déroulent, qui nous dérange, car nous avons sérieusement l'impression qu'il veut profiter de la situation car si nous résumons sa demande elle peut se résumer ainsi:

"ma demande est la suivante, vous m'envoyez par chèque du montant correspondant aux 3 mois de loyers restant dus auquel je rajoute des frais pour mon déménagement et je m'autorise à partir avant la date de la fin du bail en conservant la totalité du montant du chèque que vous m'avez expédié pour me dédommager, sans pour avoir l'obligation de vous régler les loyers que je ne paierai pas tout en conservant la jouissance du bien et je vous envoie dans ce cas ma lettre de congé".

Nous avons l'impression qu'il s'agit là d'une pression à la limite du chantage et d'une certaine façon d'une extorsion de fonds.

Nous espérons une réponse qui pourra nous éclairer et éventuellement nous donner la marche à suivre.

Dans cette attente, je vous d'agréer Madame, Monsieur nos sincères salutations.

Par **cocotte1003**, le **05/04/2013 à 18:40**

Bonjour, la problématique réside dans le fait que votre congé est nul puisque pas signifié correctement, le locataire peut donc se maintenir dans les lieux pour les trois prochaines années. S'il opte pour cette solution, vous ne pourrez pas vendre actuellement. Pour partir de suite, votre locataire demande a être dédommagé, rien d'illégal dans son attitude, c'est à vous de voir si vous souhaitez accepter. Faites bien les choses par écrit et signé des deux parties. Dans votre cas les demandes actuelles de trois mois remboursés et frais de déménagement, notifiée bien un montant maxi et sur présentation de justificatifs, n'a rien de très anormal, cordialement

Par **Lag0**, le **05/04/2013 à 19:41**

Bonjour,

Tout à fait d'accord avec cocotte.

Votre locataire est en position de force. Le congé qui a été délivré est nul, son bail est reconduit pour 3 ans.

Si en plus, vous avez signé un compromis de vente pour l'appartement, vous êtes très mal... C'est donc à vous de voir quel dédommagement vous êtes près à consentir pour voir votre locataire partir.

S'il n'y a aucun terrain d'entente, il peut rester pour les 3 prochaines années...

Par **moisse**, le **06/04/2013** à **09:51**

En outre et pour finir sur votre attitude, le locataire ayant reçu congé est en droit de partir à n'importe quel moment (art15 loi de 1989 d'ordre public).

Votre prétention à lui interdire un départ anticipé est là encore tout à fait irrégulière.

Vous avez finalement un locataire accomodant qui pourrait vous imposer, cela s'est vu ailleurs, d'autres exigences

Par **Emenard**, le **06/04/2013** à **11:20**

Mais nous ne lui interdisons pas de partir quand il le souhaite au contraire puisque nous lui avons signifié qu'il ne nous serait pas redevable des 3 prochains loyers puisque nous les prenons à notre charge. Nous lui laissons toutes latitudes. Nous avons signifiés à l'agence que nous l'exonérons du paiement de ceux-ci. En fait il réclame en plus que nous le dédommions si il part avant le terme de son contrat de location. A ce jour il est logé gracieusement pendant les 3 prochains mois, nous a demandé un dédommagement pour des frais inhérents à son départ, ce que nous avons accepté, mais il continue à faire monter les enchères.

Pour résumer il est logé gracieusement jusqu'à la fin de son bail, nous réclame en fait qu'on le dédommage si il part avant l'échéance de son contrat de location au prorata tempo-ri plus un dédommagement pour des frais inhérent à son départ.

L'addition commence à être un peu salé et cela dans le meilleur des cas. Nous avons toujours été très correct avec lui et avons répondu favorablement à toutes ses demandes concernant les travaux et autres demandes de sa part concernant cet appartement. Les derniers travaux en date correspondant au remplacement du carrelage par un parquet qu'il a lui-même choisi et ce il y a un peu moins de d'un an.

Nous déplorons simplement là sa façon de faire qui s'apparente à un chantage.

Par **moisse**, le **06/04/2013** à **11:58**

Et pourtant j'ai lu sous votre plume :

"Nous lui avons confirmé qu'il était hors de question qu'il quitte l'appartement avant la fin de son préavis de 6 mois à compter de la date de réception de cette mise en demeure de notre intention de vendre notre bien et de ne pas reconduire son bail donc datée du 20/11/2012. "

Et cela est tout à fait irrégulier.

Pour le reste le locataire est particulièrement bien protégé, la loi impose un certain nombre de procédures, et en cas de litige le temps joue en général contre le bailleur.

C'est pour cela que dans ce domaine il est important de prendre conseil, et je suis un peu surpris qu'une agence intervenant selon vos propos, n'ait pu vous alerter sur le B.A.-BA d'un congé pour vente et des conséquences en terme de reconduction pure et simple du bal en cas de défaut.

Par **Lag0**, le **06/04/2013** à **18:58**

Bonjour,

A vous lire, je comprends que les exigences du locataire vous paraissent trop élevées. Il ne vous reste alors plus qu'à vous faire une raison et reporter la vente dans 3 ans, en faisant bien attention à délivrer un congé dans les règles.

Je vous conseille pour cela de passer par un huissier, c'est plus cher que la LRAR, mais il connaît bien la procédure.

Par **Emenard**, le **07/04/2013** à **01:31**

"Nous lui avons confirmé qu'il était hors de question qu'il quitte l'appartement avant la fin de son préavis de 6 mois à compter de la date de réception de cette mise en demeure de notre intention de vendre notre bien et de ne pas reconduire son bail donc datée du 20/11/2012. " Désolé je me suis mal exprimé, ça crainte résidant dans la possibilité que nous l'obligions à quitter les lieux à la signature de l'acte de vente. Nous lui avons donc confirmé qu'il avait la possibilité de partir quand bon lui semblerait entre la date de réception du courrier l'informant de la vente de l'appartement et de la non-reconduction de son bail et la fin de ce préavis. Bon les choses s'arrangent au demeurant, il va donc nous envoyer sa lettre de congé, en début de semaine normalement, en contre partie il reste dans les lieux gracieusement jusqu'à la fin du préavis ou partir quand il le souhaite bien évidemment et nous le dédommageons également d'une partie de ses frais de déménagement.

Je vous remercie pour vos conseils avisés.

Bon week-end et encore merci