



Location d'une maison vide depuis le 7 juillet 1978

Par **Marcell2**, le **10/06/2011** à **15:27**

Location d'une maison depuis le 7 juillet 1978 aucun avenant depuis cette date, quels sont mes droits

bonjour

Nous sommes locataires (69 ans) d'une maison vide depuis le 7 juillet 1978 (construite dans les années 56-58) avec un "bail renouvelé tous les ans par tacite reconduction et résiliation du bail avec préavis de 2 mois pour le locataire ou le propriétaire", (c'est ce qui est écrit dans le bail)

Aucun avenant n'a été signé depuis cette date pour changer ce bail en bail de 3ans comme prévu par la loi.

Mon bailleur vient de m'adresser un recommandé le 11 avril 2011 avec une proposition pour la vente assortie d' un préavis de 2 mois.

Voici sa lettre datée du 11 avril 2011

" Par la présente je vous informe notre désir de vendre le bien situé aupour lequel vous êtes locataire à ce jour.

De ce fait vous êtes prioritaire pour l'achat de cette maison qui est mis en vente pour un montant de€

Pouvez vous nous faire part de vos intentions quant à l'achat ou non de ce bien dans un délai de 2 mois suivant la réception de ce courrier."

Sans autre commentaires

Pouvez vous me dire

Quels sont mes droits si je ne veux pas acheter ?
A quelle date dois-je quitter les lieux?
Quel article de loi dois-je prendre comme référence ?

Merci pour toutes vos réponses

Cordialement

JL de Luca

Par **mimi493**, le **10/06/2011 à 18:00**

Le bail est un bail de 3 ans, car la loi a changé dans les années 80 et s'est appliqué à votre bail au renouvellement suivant ce changement de loi, sans qu'aucun avenant ne soit nécessaire.

Donc votre bail nonobstant ce qu'il y a inscrit dedans, est soumis à la loi de 89 (dernière en date) qui est d'ordre public, notamment, le préavis est de 6 mois avant le terme du bail

Son congé n'est pas valide

1) de par le moment d'envoi

2) s'il n'y a que ce que vous avez dit dans le congé, il n'est pas valable non plus (il faut la reproduction d'une partie de l'article 15 de la loi de 89), ne pas lui dire !!!

La loi a changé le 24/12/1986.

Votre bail est donc passé à 3 ans, le 7 juillet 1987 et son prochain terme est le 7 juillet 2011 (tiens, tiens, votre bailleur est donc bien au courant de la loi) et vous auriez du recevoir le congé pour vente, au plus tard le 7 janvier 2011. Votre bail est donc reconduit jusqu'au 7 juillet 2014 quoi qu'il arrive

Si le congé était valide dans sa forme (à vérifier évidemment), il prendrait effet le 7 juillet 2014, le préavis commencerait le 7 janvier 2014 et vous auriez donc deux mois (soit le 7 mars 2014) pour accepter la proposition de vente (donc il ne peut pas vendre avant le 7 mars 2014, il est coincé par son envoi de congé anticipé)

Voulez-vous acheter ou non ? parce que là, il y a matière à négocier s'il veut vraiment vendre et que vous voulez acheter.

Par **Marcell2**, le **10/06/2011 à 18:32**

Pour l'instant, nous n'avons pas l'intention d'acheter, le prix est bien au dessus du marché et il y a trop de travaux à faire.

Il n'y a rien d'autres dans le congé que ceci ?

Par la présente je vous informe notre désir de vendre le bien situé aupour lequel vous êtes locataire à ce jour.

De ce fait vous êtes prioritaire pour l'achat de cette maison qui est mis en vente pour un

montant de€

Pouvez vous nous faire part de vos intentions quant à l'achat ou non de ce bien dans un délai de 2 mois suivant la réception de ce courrier

Avez vous l'article de loi que je dois prendre comme reference,et si j'ai bien compris il aurait dû m'envoyer cette lettre avant le 7 janvier 2011

Dois-je lui donner une réponse s'il m'appelle cette semaine croyant être dans son droit (2 mois après la lettre recommandée)? dans ce cas il pourrait vendre occupé?
s'il peut vendre occupé comment cela se passe-t-il pour le loyer qui est assez modeste?
S'il décide de ne pas vendre peut-il réévaluer le loyer ?(l'augmentation a toujours été calculée au 1er octobre sur l'indice du 1er trimestre de l'année comme convenu dans le bail)

merci pour vos reponses

Par **mimi493**, le **10/06/2011 à 20:11**

S'il n'y a que ça dans le congé, il n'est pas valide, est-ce nécessaire de lui dire et lui dire pourquoi ? Je ne pense pas, s'il pense son congé valide sur le fond, il pourrait ne pas vous en renvoyer un pour 2014.

Article 15 de <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108>

[citation]dans ce cas il pourrait vendre occupé? [/citation] vous lui dites simplement qu'il a envoyé son congé pour vente trop tard mais qu'il est valide, et que selon la loi de 89 et la jurisprudence, vous avez jusqu'à mars 2014 pour lui donner votre réponse sur la vente. En théorie, il ne peut vendre, même pas occupé.

[citation]s'il peut vendre occupé comment cela se passe-t-il pour le loyer qui est assez modeste?[/citation] tout se poursuit avec le nouveau bailleur)

[citation]S'il décide de ne pas vendre peut-il réévaluer le loyer ?(l'augmentation a toujours été calculée au 1er octobre sur l'indice du 1er trimestre de l'année comme convenu dans le bail) [/citation] le bail mentionne-t-il une clause de réévaluation annuelle ?
En dehors de cette revolarisation, le bailleur peut PROPOSER une augmentation de la loyer, en envoyant une LRAR au moins 6 mois avant le terme du bail et ne prenant effet (si vous l'acceptez, vous n'êtes pas obligé), qu'au terme du bail (juillet 2014 pour vous). Il ne peut pas en même temps envoyer cette proposition et un congé pour vente, c'est l'un ou l'autre

Par **Marcell2**, le **14/06/2011 à 19:40**

[citation]"Le bail mentionne-t-il une clause de réévaluation annuelle"[/citation]

dans le bail il est indiqué que le prix du loyer variera selon l'indice du coût à la construction

chaque année au 1er juillet

mais l'augmentation à toujours eu lieu au 1er octobre sur l'indice du 1er trimestre.

[citation]"Votre bail est donc passé à 3 ans, le 7 juillet 1987 et son prochain terme est le 7 juillet 2011 (tiens, tiens, votre bailleur est donc bien au courant de la loi) et vous auriez du recevoir le congé pour vente, au plus tard le 7 janvier 2011. Votre bail est donc reconduit jusqu'au 7 juillet 2014 quoi qu'il arrive" [/citation]

[citation]vous lui dites simplement qu'il a envoyé son congé pour vente trop tard mais qu'il est valide, et que selon **la loi de 89** et la jurisprudence, vous avez jusqu'à mars 2014 pour lui donner votre réponse sur la vente. [/citation]

je ne comprends pas pourquoi, ce n'est pas la loi du 6 juillet 1989 article 10 qui s'applique dans ce cas nous devrions partir non pas en 2014 mais en 2013.

[citation]En théorie, il ne peut vendre, même pas occupé.[/citation]

l'ADIL me dit qu'il peut vendre occupé mais pas en dessous du prix qu'il nous a proposé?

merci pour toutes vos réponses

Par **mimi493**, le **14/06/2011 à 21:02**

7 janvier 2011 + 3 ans, ça fait bien 2014, non ?

[citation]l'ADIL me dit qu'il peut vendre occupé mais pas en dessous du prix qu'il nous a proposé? [/citation] non, puisque vous avez jusqu'à mars 2014 pour faire valoir vos droits de priorité à l'achat (jurisprudence de cassation)