



## vente d une maison en location

Par **loscar41**, le **09/07/2019** à **18:48**

Bonsoir je souhaiterais vos lumières concernant une éventuelle vente d un pavillon mis en location.

Actuellement , cela fait 2 mois que je ne recois plus de loyer de la part de mes locataires. Un courrier simple puis un et courrier recommandé ont été envoyés pour réclamer le paiement des loyers A ce jour, aucun retour.

J ai fait de même pour le caution. Il a refusé le courrier recommandé.

J ai rendez vous avec un conciliateur de justice pour résoudre le litige avec les locataires et le caution. Je ne me fait pas de grandes illusions quant à la suite à donner.

Un rendez vous est calé pour rencontrer un huissier pour des poursuites éventuelles.

Ayant un crédit immobilier qui court sur ce pavillon à la hauteur du loyer demandé, je ne pourrais pas continuer à payer éternellement avec mes deniers ce prêt.

Le seul recours que je vois est de vendre ce pavillon.

Puis je le faire sachant que mes locataires sont entrés le 17 mars 2018. Bail de 3 ans signé.

Ou ai je une autre solution pour récupérer mon pavillon?

Merci par avance pour vos réponses

Par **morobar**, le **11/07/2019** à **09:55**

Bjr,

[quote]

Un rendez vous est calé pour rencontrer un huissier pour des poursuites éventuelles.

[/quote]

C'est par là qu'il faut commencer. En cas d'échec direction le tribunal d'instance pour demander la résolution du bail et l'expulsion du locataire impécunieux et l'appel à la caution.

Vous pouvez vendre le logement occupé, mais ne pouvez pas dissimuler à l'acheteur le défaut de paiement des locataires qui s'il persiste sera considéré par cet acheteur comme un dol de votre part, de nature à annuler la vente.

Par **loskar41**, le **11/07/2019** à **10:42**

Bonjour, si je mets en vente mon pavillon, je suppose que je suis tenu de prévenir mes locataires que je mets la maison en vente. Ils sont prioritaires en cas de vente?

S ils refusent d acheter la maison, Ils doivent m envoyer un courrier pour le signifier?

Dans ce cas du refus d acheter, puis je demander le départ de mes locataires ? À quel moment ils peuvent partir?

Quelle serait la bonne marche à suivre.

Par avance. Merci

Par **morobar**, le **11/07/2019** à **15:01**

[quote]

Ils sont prioritaires en cas de vente?

[/quote]

Non

Le droit de préemption ne s'applique qu'en cas de congé à l'échéance du bail afin de vendre vide.

Vendre occupé n'implique pas de prévenir le locataire avant la réalisation, uniquement après afin que les loyers parviennent au nouveau propriétaire.

Pour vendre libre, il faut donner congé au moins 6 mois avant l'échéance du bail et indiquer au locataire le prix de vente. Il dispose de 2 mois pour accepter l'achat, puis en cas de refus,

part à l'échéance du bail.

Sauf s'il s'accroche aux lieux et qu'il faut l'expulser à l'aide de la force publique.

Par **loscar41**, le **11/07/2019** à **19:35**

D accord très bien. Mes locataires m ont déjà fait savoir qu ils ne partiraient pas du logement car pour eux ils sont dans leur droit.

Le seul responsable de leur surconsommation électrique c est la maison qui serait soit disant mal isolée. Ils m attaquent sur le DPE qui pour eux est faux.

De plus, pour solutionner le problème, j ai changé le chauffage électrique et acheté un poêle à granulés et ils critiquent la pose faite par une société.

Je pense avoir fait le nécessaire même si je doute fortement que les locataires ont surchauffé la maison d une manière ou d une autre.

C est vraiment de la mauvaise foi de leur part.

Les courriers sont restés sans réponse.

Concernant le caution solidaire, il se désengage de ses responsabilités et a refusé de prendre un courrier recommandé.

A t il le droit? Pour info le caution a une société à son propre nom.

A l heure d aujourd'hui je demande à récupérer mes loyers dus et qu ils partent.

Croyez vous que la procédure auprès d un huissier peut aller vite ?

Merci en tout cas de prendre le temps de me répondre

Par **nihilscio**, le **11/07/2019** à **19:54**

Bonjour,

[quote]

Croyez vous que la procédure auprès d un huissier peut aller vite ?

[/quote]

Non. Cela prendra plusieurs mois. L'huissier ne pourra que signifier une mise en demeure et vous donner des conseils. Vous devez saisir le tribunal d'instance en référé pour faire condamner vos locataires à payer les loyers dus. Vous devriez obtenir gain de cause mais vous serez attaqués sur le chauffage. Vous êtes loin d'en avoir fini avec vos locataires.

Par **Lag0**, le **12/07/2019** à **06:59**

[quote]

L'huissier ne pourra que signifier une mise en demeure[/quote]

Bonjour,

Non, l'huissier fera un commandement de payer, préalable si infructueux, à la demande de résiliation judiciaire du bail.

[Article 24 - loi 89-462](#)

Par **proprioenattentejustice**, le **20/08/2019** à **17:23**

Le congé pour vente n'est pas possible avant octobre 2020 pour une fin de bail en mars 2021.

Vendre loué est impossible avec des locataires qui ne paient pas ou alors vous allez vendre à perte...

Au plus vite un commandement à payer par l'huissier. Si pas de paiements dans les deux mois, il faudra aller en justice pour obtenir expulsion.

bon courage ...

Par **loscar41**, le **30/10/2019** à **22:28**

Bonsoir je souhaite savoir si je suis en droit de ne pas reconduire le bail de mes locataires indécis.

Leur signifier après octobre 2020 par lettre recommandée que le bail ne sera pas reconduit en mars 2021 par manquement des obligations des locataires ( plusieurs manquements de paiement de loyers en partie résolue grâce à l'intervention du médiateur, relance récurrente pour l'attestation assurance habitation, conflit permanent ....)

Y a t il une marche à suivre?

Merci par avance

Par **morobar**, le **31/10/2019** à **11:03**

Oui vous pouvez invoquer le défaut de paiement comme cause de non reconduction du

bail. Article 15 de la loi de juillet 1989 D'ORDRE PUBLIC.

==

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

Par **Lag0**, le **31/10/2019** à **11:27**

[quote]

Leur signifier après octobre 2020 par lettre recommandée que le bail ne sera pas reconduit en mars 2021

[/quote]

Bonjour,

Non, ça ne va pas au niveau des dates.

Vous devez avertir votre locataire au moins 6 mois à l'avance. Or, "d'après" octobre 2020 à mars 2021, il n'y a que 4 mois !

Par **loskar41**, le **31/10/2019** à **12:24**

Je pense envoyer le courrier début mars 2020 que le bail ne sera pas reconduit en mars 2021 pour motif de loyers impayés et défaut attestation assurance habitation. Par lettre recommandée avec AR ou huissier directement ??

Le courrier du médiateur de justice en juillet a incité les locataires à payer les loyers jusqu'à présent. Le loyer de juin n'a toujours pas été régularisé. Un échelonnement a été proposé mais aucun retour.

Dernièrement Je les ai relancés via le médiateur de justice pour ses 2 motifs. Aucun contact avec eux.

De plus j'ai dû demander encore une fois l'intervention du médiateur pour imposer une date pour l'entretien du poêle à granulés.

Chaque mois c'est le stress. Je finis par me demander si le loyer sera payé.

En attendant de vous lire