



Locataire qui ne veut pas partir, même si nous vendons l'appart

Par **proprio54**, le **03/06/2014 à 16:34**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement en SCI et souhaite vendre l'appartement, d'ailleurs un compromis est déjà signé et la vente doit se faire en août. Le problème c'est que notre locataire ne veut pas partir car il doit avoir signé un bail pour six ans, et que nous avons pas le droit de le vendre.

Nous l'avons informé oralement que nous avons mis en vente l'appartement en début d'année, et suite à ça il nous a envoyé en février en recommandé son préavis. Seulement aujourd'hui il nous dit qu'il a changé d'avis, étant donné son courrier de février nous ne lui avons pas envoyé de courrier l'informant de la vente future du coup nous ne sommes plus dans les temps pour respecter le délai de 6 mois que nous lui devons.

Comment peut-on faire? pour moi son courrier en recommandé est toujours valable seulement cela voudrait dire qu'il devrait être déjà parti car lui à un préavis de 3 mois. Nous ne savons pas du tout comment l'obliger à partir
merci pour votre aide!

Par **Lag0**, le **03/06/2014 à 17:34**

Bonjour,

Il n'existe pas de droit de rétractation pour un congé donné par le locataire. Tout congé est donc irrévocable, sauf bien sûr avec l'accord du bailleur.

Votre locataire ne peut donc pas "changer d'avis".

Si la date de fin de préavis est passée, il n'est donc plus locataire mais occupant sans droit ni

titre.

Surtout, ne lui délivrez plus de quittance de loyer car ce serait un signe que vous avez accepté qu'il reste.

Sans accord possible avec lui, il va falloir envisager une procédure d'expulsion...

Par **aguesseau**, le **03/06/2014 à 20:13**

bjr,

sauf qu'en l'espèce le propriétaire n'a pas respecté les modalités du congé pour vendre à son locataire qui doit se faire par LRAR ou acte d'huissier même si le locataire qui ne connaissait sans doute pas ses droits a envoyé son congé ce qu'il n'aurait pas du faire sans oublier le droit de préemption du locataire.

je ne suis pas sur que dans un tel contexte, le propriétaire obtienne facilement l'expulsion de son locataire dont la procédure est de toute manière longue.

je pense que la négociation est la meilleure solution.

cdt

Par **Lag0**, le **04/06/2014 à 06:56**

Bonjour aguesseau,

Je ne vois pas de quelle procédure non respectée par le bailleur vous parlez !

Ici, c'est le locataire qui a donné congé. C'est le seul point qui compte.

Il n'a jamais été question d'un congé pour vente donc pas de droit de préemption. Si j'ai bien suivi, le bailleur comptait vendre son bien "occupé" et en a fait part au locataire par simple correction (il n'y était pas obligé). Suite à cela, le locataire donne congé, c'est son droit. Il n'y a là aucune faute de procédure du bailleur.

Par **proprio54**, le **04/06/2014 à 09:53**

Bonjour et merci pour vos réponses.

En fait notre locataire nous à envoyé son préavis en précisant qu'il ne serai que d'un mois car il a perdu son emploi. Il nous informe qu'étant donné que le préavis est dépassé depuis plusieurs mois il est dans son bon droit de rester, que le préavis n'a plus lieu d'être. Alors que nous l'avons gentilement autorisé a rester jusqu'à la vente du bien au maximum, car il n'avait pas encore trouvé d'autre logement!

Il nous informe qu'il partira uniquement si nous lui laissons gratuitement jusqu'à août.

Par **Lag0**, le **04/06/2014 à 10:00**

Il faut voir comment vous l'avez autorisé à rester ! Car suivant le cas, le locataire peut faire valoir un bail verbal qui lui procure alors les mêmes droits qu'un bail écrit.

Il aurait mieux vllu exiger son départ à la fin de son préavis pour ne pas vous trouver dans ce

genre de situation.

Vous n'avez pas précisé si vous lui avez délivré des quittances depuis la fin de son préavis car si oui, alors plus de doute, votre locataire a bien un bail verbal qui est reparti pour 3 ans (ou même 6 ans si le bailleur est personne morale).

Par **aguesseau**, le **04/06/2014 à 11:12**

Lag0,

j'ai répondu dans le cas où le bien était vendu libre.

il est vrai que proprio54 ne précisait pas s'il vendait le bien libre ou occupé bien qu'il mentionne " Le problème c'est que notre locataire ne veut pas partir " ce qui sous-entend qu'il s'agisse d'une vente d'un bien non loué.

Par **Lag0**, le **04/06/2014 à 11:26**

La vente s'est transformée en vente libre puisque le locataire a donné congé. A ce niveau, pas de faute de la part du bailleur.

Reste l'éventualité que le locataire, resté en place après la fin de son préavis, puisse revendiquer un nouveau bail, c'est là que se poserait un gros problème...

Par **proprio54**, le **04/06/2014 à 14:21**

Je ne sais pas si les quittances ont été données, mais si jamais c'est le cas, comment pouvons-nous procéder? car nous devons absolument vendre et ce très rapidement. Sachant que le compromis de vente est déjà signé!

Par **Lag0**, le **04/06/2014 à 14:58**

Si votre locataire peut effectivement revendiquer un bail, vous ne pourrez pas l'obliger à partir. Soit l'acheteur accepte la situation et poursuit son achat "avec le locataire en place", soit il existe une condition suspensive de "vente libre" au compromis et la vente sera donc annulée.

Par **proprio54**, le **04/06/2014 à 16:34**

Dans notre situation l'acheteur ne veut pas de locataire, mais veut bien attendre plus longtemps. Donc si j'ai bien compris, il nous reste qu'une solution: envoyer au locataire par LRAR l'info que l'on vend lui proposant l'achat et lui laisser 6 mois de préavis?? passé ce délai il est obligé de partir, c'est bien ça? peut-on tous de même garder le compromis mais en indiquant que l'appart ne sera disponible que dans 6 mois?

Par **Lag0**, le **04/06/2014** à **17:38**

Non, ce n'est pas ça...

Le bailleur ne peut pas donner congé à son locataire quand il veut avec un préavis de 6 mois, mais seulement à l'échéance du bail. Donc dans votre cas, si on considère que votre locataire a un bail verbal qui commence à partir du moment où vous l'avez autorisé à rester soit après la fin de son préavis, il faudra attendre 3 ans (ou 6 ans) avant de pouvoir lui donner congé.

Par **proprio54**, le **04/06/2014** à **20:42**

Vous voulez dire que je ne peux pas vendre mon appartement??!!

Comment c'est possible?

y-a t-il des motifs qui permettent de vendre? car je ne peux absolument pas le garder pour des raisons financières

Par **Lag0**, le **05/06/2014** à **06:50**

Vous remarquerez que pour l'instant, la plupart de mes réponses commencent par un "si", car la situation de ce "locataire" n'est pas encore clairement élucidée.

Soit on le considère comme occupant sans droit ni titre et il doit partir, soit il revendique un bail verbal et vous ne pouvez pas lui donner congé avant l'échéance prochaine de son bail.

Par **proprio54**, le **05/06/2014** à **14:58**

Après vérification, mon associé dans la SCI m'informe que nous ne lui délivrons pas de quittance de loyer, car non obligatoire. Dans ce cas son préavis est-il valable?

Vous notez que s'il revendique un bail verbal, nous ne pouvons pas lui donner congés avant l'échéance du bail, n'y a-t-il aucune situation qui le permette? des exceptions?

Par **jibi7**, le **05/06/2014** à **15:28**

Hello proprio

Et si chacun de votre côté étiez de bonne foi....?

et aviez la nécessité ou le souhait de sortir de l'impasse ?

Rien n'interdit de trouver un compromis amiable éventuellement avec l'aide d'une médiation sociale, de celle du notaire ou même du futur acquéreur..

Si vous avez les moyens de l'aider à trouver un autre logement de conditions équivalentes ou meilleures pour lui, quelle raison aurait-il de s'entêter à rester chez vous de façon "précaire " ?