



Respect de préavis congé pour vente

Par **davgone**, le **21/12/2012** à **14:29**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison qui est occupé par mes locataires(fin du bail 01 octobre 2013),au mois d'aout 2012 je leur est envoyé un congé pour vente a l'issu du bail avec LRAC. L'agence qui gère mon bien me dit avoir reçu un recommandé des locataire mi décembre qui disent quittés le logement sans préavis.

J'ai téléphoné à l'ADIL qui me disent qu'il ne peuvent quitté la maison sans préavis que dans la période des 6 mois avant la fin de bail donc a compter du 30 Mars 2013.

L'agence de son coté m'assure qu'a partir du moment ou j'ai envoyé le congé pour vendre même prématurément ils peuvent partir dès maintenant et sans tenir compte de la période de 6 mois.

Si vous pouvez me dire qui a raison et la marche a suivre car on est a 3 jours de noel et que l'agence va faire l'état des lieux sortant avec les locataires.

Je suis perdu et très inquiet.

Merci pour vos réponse

Par **aliren27**, le **21/12/2012** à **17:00**

bonjour,

[citation]L'agence de son coté m'assure qu'a partir du moment ou j'ai envoyé le congé pour vendre même prématurément ils peuvent partir dès maintenant et sans tenir compte de la période de 6 mois.[/citation]

Et bien elle se trompe lourdement.... En cas de congé bailleur donné par anticipation, le locataire ne peut quitter le logement sans préavis uniquement durant les 6 mois précédant le terme du bail. avant il doit un préavis comme n'importe quel locataire.

Voici la jurisprudence.

Cass. Civ III : 13.6.06 et 19.9.06

Rien n'interdit à un bailleur de délivrer un congé à une date largement antérieure à la date d'expiration du bail : le congé délivré pour une date prématurée n'est pas nul, mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné. Par ces deux arrêts, la Cour réitère ses positions sur la validité et les effets d'un congé délivré prématurément.

Dans la première espèce, un bailleur personne physique consent un bail de trois ans, puis vend le bien loué à une personne morale, de sorte que le bail du locataire maintenu dans les lieux s'était reconduit tacitement à l'issue de la période initiale de trois ans pour une durée de six ans. Le nouveau bailleur, ignorant que le bail s'était reconduit pour six ans, délivre un congé prématuré pour une date de fin de bail erronée (trois ans avant la fin du second bail). La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel pour avoir annulé ce congé prématuré : ses effets doivent simplement être reportés à l'expiration de la période de six ans en cours (Cass. Civ III : 13.6.06).

Le second arrêt illustre les difficultés d'application de la règle du report des effets d'un congé délivré prématurément, lorsque le motif est la vente du logement. Le congé pour vente est particulier dans la mesure où il fait courir divers délais, et notamment le délai pendant lequel le locataire peut exercer son droit de préemption. La question posée est celle du point de départ du délai de deux mois imparti au locataire pour réagir à l'offre de vente signifiée dans le cadre d'un congé anticipé.

En l'espèce, le bail arrivait à son terme le 1er septembre 2002. Un congé pour vente est délivré par le bailleur le 6 septembre 2001, soit un an avant la fin du bail. Quatre mois après la signification de ce congé, les locataires acceptent l'offre de vente (le 14 janvier 2002) et obtiennent un prêt le 25 juin 2002, soit plus de quatre mois après le délai autorisé par la loi pour réaliser la vente en cas de recours à un crédit (loi du 6.7.89 : art. 15).

Le bailleur conteste la validité de l'acceptation de l'offre de vente et obtient gain de cause devant les juges du fond qui estiment que l'acceptation de l'offre de vente et l'obtention du prêt par les locataires sont intervenues trop tardivement au regard des délais légaux.

[fluo]Mais la Cour de cassation refuse de faire produire des effets au congé délivré prématurément avant la date pour laquelle ce congé aurait dû être donné[/fluo], c'est-à-dire avant le 1er mars 2002. Les locataires pouvaient donc préempter jusqu'au 1er mai 2002 et, indiquant recourir à un prêt, devaient réaliser la vente au plus tard le 1er septembre 2002.

Par conséquent, ni la date de l'acceptation de l'offre de vente (14 janvier 2002), ni celle de l'obtention du prêt par les locataires (25 juin 2002) n'étaient tardives puisque le point de départ des délais doit toujours être calculé en fonction de la date d'expiration du bail

Toutes les obligations et les avantages de ce type de congé ne peuvent être appliqués que durant le préavis pas avant.

Exiger de l'agence qu'elle appelle les services juridiques de l'ADIL qui le lui confirmerons.

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **21/12/2012 à 17:13**

Bonjour, de toutes façons, ce n'est pas parce que l'état des lieux de sortie est fait que le préavis s'arrête. Votre locataire vous doit 3 mois de préavis puisqu'il n'est pas dans le cadre légal. envoyez une ltr à l'agence en lui signifiant que vous n'avez pas donné votre accord pour cette réduction et que vous souhaitez vous conformer à la loi et qu'en conséquence l'agence doit faire le nécessaire, cordialement

Par **aliren27**, le **21/12/2012 à 17:35**

merci cocotte 1003

Par **Lag0**, le **21/12/2012 à 17:50**

Bonjour,
En fait, c'est la simple application de la loi 89-462 et son article 15 :

[citation]**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. [/citation]

La loi dit bien "pendant le délai de préavis", donc durant les 6 mois précédents l'échéance du bail. Avant cela, on n'est pas dans le délai de préavis du bailleur.

Par **aliren27**, le **21/12/2012 à 17:59**

Bonjour l'ago,
certains locataires pensent que le délai de préavis s'applique à partir du moment où ils reçoivent un congé, ce qui est faux si il est anticipé, et cela la loi 89 ne le précise pas.
Cordialement

Par **Lag0**, le **21/12/2012 à 18:10**

Désolé, mais bien au contraire, la loi est claire. On ne peut pas être plus clair en formulation que :

"pendant le délai de préavis".

Cette même loi, dans le même article, précise les délais de préavis :

"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."

6 mois, ce n'est pas 8, 10, 12 ou 24 !!!