



Logement vendu sans prévenir-Fin bail juin 2013-vente:1er/07/2013

Par **Clara09**, le **19/06/2013** à **14:52**

Bonjour,

La grand-mère de mes enfants (67 ans)habite une maison scindée en deux appartements distincts.

Elle y vit depuis plus de 20 ans.

Elle vient d'apprendre, par hasard, il y a un peu plus d'un mois, que la maison était en passe d'être vendue, avec un acquéreur sur les rangs.

Sa propriétaire n'a informé personne de ce projet, et il se trouve que les baux de la grand-mère de mes enfants, ainsi que de sa voisine du dessous, s'arrêtent fin juin 2013 !

Depuis elle a tenté plusieurs fois de joindre sa propriétaire, qui reste muette.

Comment l'a-t-elle appris?

Parce que le futur acquéreur (qui n'est donc pas encore "le propriétaire"), s'est présenté à elle, chez elle et est d'ailleurs passé à plusieurs reprises, pour lui faire part de la date de la signature qui sera le 1er juillet 2013, ainsi que de ses projets de travaux (prévus fin juillet2013), lui signifiant qu'il serait bien qu'elle soit partie!

A ce jour le dit-acquéreur continue à lui téléphoner, veut la voir etc... Elle commence, sur nos conseil à prendre des distances avec lui.

De plus elle s'est retrouvée une fois, en début de soirée, avec des personnes dans sa maison, sur son pallier et qui ne se sont pas présentées, mais qui souhaitaient visiter le reste du logement; la voisine du dessous leur ayant ouvert sans rien vérifier et eux insistant pour visiter.

Renseignements pris, ce seraient des co-acheteurs chinois (?!!!), qui souhaitaient voir la

maison.

Question : dans le cas de la vente d'une maison contenant deux locataires, et dans le cas où les baux de celles-ci s'arrêtent la veille de la signature définitive de la vente de la maison, est-ce que la propriétaire ne se devait pas de suivre la procédure habituelle de les prévenir 6 mois avant, par huissier ou Lettre en Recommandé avec Accusé de Réception?

Lorsque ma belle mère a fait part de cette question à "l'acquéreur", celui-ci a répondu, qu'il connaissait ses droits et que la propriétaire n'était pas non plus obligée, dans le cadre de la vente d'un immeuble contenant plus d'un locataire, de prévenir ceux-ci de la vente.

D'après ce que j'ai compris, en effet, cela ne semble pas être une obligation de prévenir avant dans ce cas.

Mais cette dispense ne s'applique-t-elle pas pour les situations où il y a de toute façon suite ou reconduction des baux? Ce qui n'est pas le cas ici .

Dans la situation présente, les personnes n'ont pas été prévenues officiellement de la vente de leur logement; logement dont le bail se termine le 30 juin 2013, c'est à dire la veille de la signature de la vente qui est le 1er juillet 2013!

Quel statut va être le leur, dès le 2 juillet?

N'y a-t-il pas abus ou sorte d'abus? Faire coïncider une signature de vente, avec la fin d'un bail sans en avoir prévenu au préalable les locataires (qui y sont depuis 20 ans), ce, sous prétexte que cela n'est pas obligé dans le cas de la vente d'immeuble avec plus de un locataire, est-il envisageable?...

Vers qui se tourner, ou ,se retourner? la propriétaire? Son notaire? Un Tribunal?

Voici donc. Si nous pouvons agir, il ne nous reste que peu de temps.

Je vous remercie pour votre attention.

Salutations respectueuses.

Par moisse, le 19/06/2013 à 16:06

bonjour

Il n'y a aucun abus sauf d'impolitesse.

Le bailleur a décidé de vendre le bien occupé, et le locataire n'aura qu'à modifier l'adresse à laquelle envoyer le paiement de son loyer lorsque le nouveau bailleur le lui demandera.

Ce locataire ne bénéficie d'aucun droit de regard sur la vente puisqu'aucun congé n'a été donné pour ce motif, le bail continuant sans interruption et avec le droit à reconduction à l'échéance du bail non dénoncé.

Par Clara09, le 19/06/2013 à 16:49

Merci Moisse, pour ces informations, c'est très gentil à vous.

Si je comprends bien votre réponse, le fait que la maison "contienne" deux locataires, n'oblige

pas la propriétaire à les informer de la vente de leur appartements, et encore moins de suivre la procédure des "6 mois avant, avec lettre en recommandé ou huissier".

Est-ce bien cela?

D'autre part, ce que je n'ai peut-être pas très bien expliqué, c'est que le nouvel acquéreur, ne souhaite pas renouveler leur bail qui se termine le 30 juin 2013, et souhaite que ma belle-mère parte (vite cela serait bien apparemment) . C'est cela qui nous posait question.

Mais si je comprends bien, la propriétaire n'ayant pas annoncé la vente (ni maintenant et encore moins dans les temps), le bail serait tacitement reconduit?

Le nouvel acquéreur, ne semble pas le comprendre de cette façon...

Pas simple donc...

L'ataraxie pour nous je crois, devra attendre encore un peu...

Amicalement.

Par **Lag0**, le **20/06/2013** à **08:35**

Bonjour,

Qu'il y ait un, deux ou cent locataires, le bailleur n'a aucune obligation de les avertir en cas de vente "occupée", c'est à dire avec les locataires en place.

C'est l'acheteur, une fois la vente réalisée, qui se fera connaître en tant que nouveau bailleur puisque, en achetant "occupé", il reprend à sa charge tous les baux en cours.

Le bail en question ayant une échéance au 30 juin 2013, il a déjà été reconduit pour 3 ans (si bailleur personne physique) ou 6 ans (si bailleur personne morale). Le locataire est donc assuré de pouvoir rester au moins tout ce temps dans les lieux. Le nouveau bailleur devra, le moment venu, délivrer un congé avec préavis de 6 mois s'il veut récupérer le logement.

Et si le locataire est âgé de 70 ans au moment du congé et si ses ressources sont inférieures à une fois et demi le SMIC, il devra en plus prévoir un relogement (sous certaines conditions).

Par **moisse**, le **20/06/2013** à **08:36**

Au contraire, restez, restez.

Le congé pour vente doit être adressé au locataire au moins 6 mois avant l'échéance du bail et contenir une proposition d'achat dans le cadre du droit de préemption.

Comme aucun congé pour vente n'a été donné, le bailleur vend le bien "occupé" et le bail continue normalement.

Si l'acheteur veut occuper les lieux, il devra 6 mois avant l'échéance donner congé pour ce motif.

Mais seulement à l'échéance du bail, qui ici est déjà reconduit pour 3 ans.

Ces dispositions sont d'ordre public ce qui signifie qu'aucun contrat ou clause contraire n'a d'existence licite.

Par **Clara09**, le **20/06/2013** à **10:24**

Bonjour Moisse, Bonjour Lag0,

Merci à vous pour votre attention et ces précisions qui répondent à des questionnements qui commençaient à se diriger en tous sens.

Nous resterons donc.

Bonne continuation et merci encore d'avoir pris le temps de répondre.

Amicalement