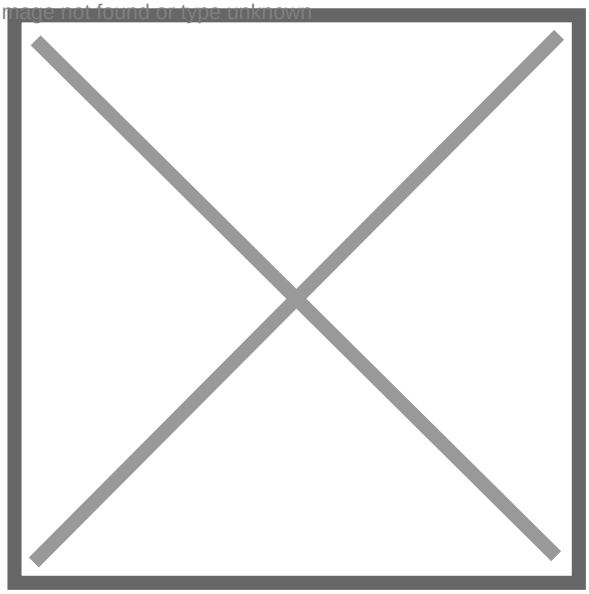
Image not found or type unknown



Non reconduction du bail par le propriétaire.

Par **alexdarcy**, le **14/01/2013** à **08:14**

bonjour Je suis locataire depuis 1998 d'un studio non meublé à Paris. Le bail a pris effet le 1er Avril 1998 pour se terminer le 31 Mars 2001. Depuis le bail a été reconduit tacitement. Le propriétaire m'a bien fait parvenir pour voie de huissier un « Congé pour vendre » (Art. 15 II de la loi du 6.7.1989) le 24 septembre 2012 dans lequel il m'informe que le propriétaire souhaite vendre son bien. Je dois avoir quitter les lieux au 31 Mars prochain à minuit.
Le bail est actuellement au nom de mon ancien propriétaire qui a vendu le studio à mon actuel propriétaire. Le bail est resté dans l'état.
J'ai 51 ans, célibataire et suis bénéficiaire du RSA et de l'aide au logement. Inutile de dire que ma situation actuelle ne me permet ni d'acheter ce studio ni de me reloger.
Pour l'instant le propriétaire aurait un preneur mais je ne connais ni ses intentions ni même qui il est. Je crois savoir qu'il souhaite y loger sa fille. Mais j'ai des doutes sur la bonne foi du propriétaire.

Par ailleurs j'ai entendu dire qu'un bail logement peut devenir un bail éternel si la reconduction est automatiquement effectuée de façon tacite. Ainsi mon bail a été signé en date du 1er avril 1998 pour se terminer le 31 mars 2001. Mais depuis il a été reconduit tacitement et aujourd'hui il ne correspond plus à la réalité. Pour que le bail puisse être toujours d'actualité ne doit-il être à chaque échéance réécrit et peut-être modifié?

Que dois-je faire ? Que dois-je entreprendre comme démarches ?
Je tiens à préciser que j'ai toujours été a jour dans le paiement du loyer et que je n'ai jamais eu de soucis avec mon propriétaire.

Merci d'avance pour vos réponses et éventuellement votre aide.

Par **Lag0**, le **14/01/2013** à **08:26**

Bonjour,
Si le congé qui vous a été délivré est bien conforme à la loi 89-462, en particulier puisqu'il est donné pour vente s'il comporte bien une offre de vente, il n'y a pas matière à contestation. Le bailleur a tout à fait le droit de vous donner congé pour vendre son bien.
En revanche, si le congé est donné pour vente, le bailleur devra le mettre en vente, il ne peut pas changer ensuite en congé pour reprise et y loger sa fille.

Par **alexdarcy**, le **14/01/2013** à **08:44**

Merci de votre réponse rapide.
D'après mon propriétaire c'est le preneur (nouveau propriétaire) qui souhaite y loger sa fille, je n'en suis pas sûr. L'histoire de ce preneur n'est pas encore très clair entre moi et mon propriétaire.
Comment puis je être certain que mon propriétaire a bien vendu le studio et qu'il ne me fait pas simplement quitter les lieux pour les relouer plus cher ensuite?

Merci.

Par **Lag0**, le **14/01/2013** à **11:55**

Les ventes étant publiques, il suffira de consulter les fichiers à la conservation des hypothèques (payant) pour voir si la vente a eu lieu.

Par **alexdarcy**, le **15/01/2013** à **19:32**

Le propriétaire ne doit il pas me faire parvenir son compromis de vente ? Pour l'instant entre moi et le propriétaire tout se passe oralement, donc je dois le croire sur parole (!!). Il me pousse à chercher à louer ailleurs...

Par **alexdarcy**, le **15/01/2013** à **19:51**

Autre chose encore, mon bail est-il encore valable ? Je m'explique: Mon premier propriétaire avec qui j'ai signé le bail a vendu le studio, hors depuis, le bail n'a jamais changé et porte toujours le nom de mon premier propriétaire. La reconduction du bail a toujours été faite tacitement. Mais ce bail est-il encore valable ? Je veux dire y a t-il toujours un bail ? J'espère me faire bien comprendre...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **16/01/2013** à **07:15**

Bonjour,
Si vous refusez l'offre de vente et que le propriétaire vend à quelqu'un d'autre, il n'a aucune obligation de vous communiquer son compromis de vente.
Pour ce qui est du bail, il est tout à fait normal qu'il soit resté en l'état. Dans le cas d'une vente occupée, le bail se poursuit aux mêmes conditions avec le nouveau propriétaire, il n'y a rien à faire. La seule obligation c'est que le nouveau propriétaire vous communique ses coordonnées pour que vous puissiez lui verser le loyer.

Par **alexdarcy**, le **16/01/2013** à **13:47**

Bonjour Lag0
Soyez plus précis dans vos réponses, je vous prie. Merci.
J'ai reçu l'offre oralement, pas de lettre, rien. Comment voulez que je réponde à une offre faite à la volée oralement ! Le propriétaire ne doit-il pas faire tout ça par courrier ? Avoir un renoncement d'achat écrit de ma part ?
Pour ce qui concerne le bail, le propriétaire n'aurait-il pas du me faire des reconductions écrites au moins en lettre simple ?
Merci à vous. Vous comprendrez que c'est très important pour moi de tout savoir en détail.

Par **alexdarcy**, le **16/01/2013** à **14:03**

Autre chose Lag0, en ce qui concerne la vente, ne suis-je pas censé recevoir quelque chose du notaire du propriétaire ? Je n'ai rien reçu ! Le propriétaire me dit avoir vendu son studio mais je ne sais pas si c'est vrai, je dois le croire sur parole; il y a je crois des délais à respecter, non ? Ca ne se fait pas comme ça ?

Par **Lag0**, le **16/01/2013** à **14:03**

[citation]Soyez plus précis dans vos réponses, je vous prie. Merci. [/citation]
Avec ce genre d'apostrophe, on perd vite l'envie de vous aider !!!

[citation]J'ai reçu l'offre oralement, pas de lettre, rien.[/citation]
C'est vous même qui indiquez dans votre premier message :
[citation]Le propriétaire m’a bien fait parvenir pour voie de huissier un « Congé pour vendre » (Art. 15 II de la loi du 6.7.1989) le 24 septembre 2012 dans lequel il m’informe que le propriétaire souhaite vendre son bien.[/citation]
Or, l'offre de vente fait partie de ce congé et comme vous n'indiquez pas que le congé n'est pas conforme, je ne peux pas le deviner !!!
Je vous rappelle cet extrait de l'article 15 de la loi 89-462 :
[citation]II.-Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local. [/citation]
Donc si le congé ne contient pas d'offre de vente, il est tout simplement non valable !

[citation]Pour ce qui concerne le bail, le propriétaire n'aurait-il pas du me faire des reconductions écrites au moins en lettre simple ? [/citation]
Non !
Le bail sous loi 89-462 est d'une durée de 3 ans (si bailleur personne physique) avec tacite reconduction.
Tacite reconduction signifie que le bail se reconduit tout seul, sans intervention de personne !
Loi 89-462 article 10 :
[citation]Article 10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 100

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. [/citation]

Par **Lag0**, le **16/01/2013** à **14:08**

[citation]Autre chose Lag0, en ce qui concerne la vente, ne suis-je pas censé recevoir quelque chose du notaire du propriétaire ? Je n'ai rien reçu ! Le propriétaire me dit avoir vendu son studio mais je ne sais pas si c'est vrai, je dois le croire sur parole; il y a je crois des délais à respecter, non ? Ca ne se fait pas comme ça ?[/citation]
De quelle vente parlez-vous ? On s'y perd...
La vente qui a eu lieu "occupée" avec vous comme locataire ou celle qui vaut ce congé pour vente ?

Par **alexdarcy**, le **16/01/2013** à **14:21**

Merci.
Voici exactement ce que dit le "congé pour vendre" de l'huissier:

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

En application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, j'ai en outre informé le signifié que le présent acte lui vaut offre de vente au prix de 150.000 Euros (prix net vendeur).

Or le propriétaire me dit avoir vendu son studio à 140.000 Euros !!!!! Entre 150 et 140.000 il y a une grande différence !!!!

Je reviens sur le notaire du propriétaire, comme dit je n'ai toujours rien reçu de sa part !!!

Par **alexdarcy**, le **16/01/2013** à **15:08**

Donc ok le bail est valable. Bien.

Maintenant en ce qui concerne le compromis de vente que doit m'envoyer le notaire de mon propriétaire, une fois reçu j'ai 1 mois pour répondre au notaire si je suis intéresser ou pas pour acheter le studio. Combien de temps j'ai pour obtenir un prêt? 1 mois, deux mois ?

Par **Lag0**, le **16/01/2013** à **16:12**

Vous avez donc bien reçu une offre de vente à 150000€. Vous aviez 2 mois pour l'accepter à partir du début du préavis de 6 mois, soit jusqu'au 30/11/2012.
Je suppose que vous ne l'avez pas acceptée ?
Donc à partir de cette date là, le propriétaire était libre de vendre à quelqu'un d'autre à 150000€.
Or, vous dites que le studio a été vendu à 140000€. Avez-vous reçu une nouvelle offre à 140000€ ?
En effet, après votre refus de l'offre première, si le propriétaire baisse le prix, il doit (lui ou son notaire) vous refaire une offre à ce nouveau prix. Vous avez alors un mois à compter de la nouvelle proposition pour l'accepter. Passé ce mois, le propriétaire peut vendre à quelqu'un d'autre à ce nouveau prix.
Et c'est ainsi à chaque baisse de prix...

Donc si le logement a été vendu à 140000€ et que vous êtes intéressé par l'achat à ce prix, vous pouvez faire annuler la vente si l'on ne vous a pas fait une offre à ce prix là.
En revanche, si vous n'êtes pas intéressé par l'achat (vous disiez plus haut que vous n'aviez pas les moyens d'acheter), vous n'avez aucun intérêt à relever ce vice de procédure puisque vous ne subissez aucun préjudice.

Par **alexdarcy**, le **16/01/2013** à **19:19**

Merci Lag0.
Oui je comprends.
Non justement je n'ai reçu aucune nouvelle offre!
Je dois quitter le studio un point c'est tout! Je n'ai rien à dire! Je suis locataire de ce studio depuis 98, j'ai toujours payé mon loyer, je n'ai jamais eu d'histoire ou quoi dans l'immeuble ni

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

avec le propriétaire, et je suis éjecté comme un malpropre, simplement parce que le propriétaire a vendu pour s'acheter un appartement privé. Moi je ne peux pas faire comme lui, je suis obligé de subir sans rien dire! Le locataire n'est rien.
Je dois partir le 1er avril un point c'est tout. C'est incroyable, je n'en reviens pas!
Hum! D'après la TV, les journaux, les professionnels de l'immobilier... il y a une crise dans l'immobilier, je me demande bien où est cette crise! Ce studio se trouve au quatrième sans ascenseur, un 17m², rien d'affolant quoi. Acheter ce truc pour 140.000 Euros il faut être malade et ignorer la crise, si crise il y a!!!
Enfin ! Bon !
Merci à vous Lag0
Ce sont les locataires qui vont connaitre la crise, pas les propriétaires ! Apparement lorsqu'un propriétaire n'a plus besoin de son locataire, eh bien il l'éjecte, ainsi...
Cordialement.

Par **Lag0**, le **17/01/2013** à **07:51**

Bonjour,
Je comprends votre point de vue, mais vous oubliez qu'en signant un bail vous savez très bien qu'à chaque échéance, ce bail peut être résilié par le bailleur.
Cela n'a pas forcément à voir avec un bon ou un mauvais locataire, le bailleur peut avoir besoin de reprendre le logement pour y habiter ou loger un enfant devenu grand ou bien encore il peut avoir besoin d'argent et donc vendre.
Vous savez, de l'autre coté, on est aussi confronté à l'inverse, des locataires qui signent un bail pour ne rester que quelques mois...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés