



## Rupture de bail à l'amiable par le propriétaire

Par **Jue1982**, le **13/02/2013** à **22:10**

Bonjour,

Mon propriétaire souhaite vendre. S'y étant pris trop tard pour m'envoyer le recommandé il m'a demandé de négocier à l'amiable, chose que j'ai accepté.

Nous avons eu rdv avec l'agence immobilière qui vendra l'appartement afin de convenir d'un contrat.

Dans ce contrat l'agent veut stipuler que j'ai un délai de 6 mois pour partir et que, dépassé cette date, si je n'ai pas trouvé de logement qui me convienne, mon propriétaire sera en droit de se retourner contre moi et passer au tribunal. Cela me dérange et m'inquiète. Déjà, l'agent a-t-il le droit de m'imposer un délai ? Dépassé ce délai, étant donné les faits, mon propriétaire pourra-t-il effectivement saisir le tribunal ? En région parisienne, cela n'est pas simple de trouver un logement convenable et je ne voudrai pas me retrouver dans les ennuis alors que je décide d'arranger les affaires du proprio. merci pour vos réponses

Par **Lag0**, le **14/02/2013** à **08:20**

Bonjour,

Comme on dit, "c'est vous qui voyez" !

Vous savez que, légalement, le bailleur ne peut plus vous donner congé avant la prochaine échéance du bail. Soit vous restez sur cela, soit vous acceptez de négocier avec le bailleur votre départ volontaire contre un certain dédommagement (frais de déménagement, nouveau dépôt de garantie, etc.).

c'est à vous de voir ce que vous êtes prêt à accepter ou pas...

Par aliren27, le 14/02/2013 à 08:34

Bonjour,  
une négociation a l'amiable ne doit pas contenir de "menaces".....

Dans un premier temps, vous allez lui demander de vous adresser un congé pour vente comme la loi de juillet 89 l'exige, afin qu'il n'y ai par la suite aucun litige. Si il refuse laissez tomber.

En effet, dans ce cas de figure c'est le locataire qui posent ses conditions.... pas le propriétaire. Vous lui faites gagner en partant avant le terme du bail renouvelé, bien que le congé soit nul, 3 ans !!!!

En négo la "regle" veut que le propriétaire dédommage son locataire de la manière suivante en cas de départ dans les 6[fluo] mois suivant le renouvellement du bail[/fluo]

- départ du locataire sans avoir de préavis écrit a donner mais sous reserve d'effectuer un EDL de sortie

- Remise du Dépot de garantie le jour du départ

- prise en charge des frais de déménagement

- indemnités de 4 a 6 mois de loyer a verser [fluo]le jour du départ.[/fluo]Vous vous mettez d'accord oralement et vous confirmer cet accord par écrit en double exemplaire que vous signer.

Attention, cela n'est valable que si le départ intervient dans le délai mentionné bien sur. (vous pouvez spécifier une date par exemple entre le 1er mars 2013 et le 31 décembre 2013 (tout dépend de la date de votre bail)

Signalez lui bien que vous lui faite gagner 3 ans car le congé étant nul vous pouvez restez jusqu'au terme du bail soit le XXXXX

Si il refuse, et bien vous restez.....ou vous donnez un préavis de 3 mois comme n'importe quel locataire.

Cordialement