



## vente d'un appart, locataire ne veut pas partir.

Par **moumoune34**, le **28/03/2011** à **18:43**

bonsoir ,nous avons signé un compromis de vente le 12 janvier, après avoir vu le congé de ma locataire datant du 1 janvier et stipule qu'elle quittera les lieux le 31 mars, aujourd'hui elle ne veut pas partir ,il savaient aussi que c'est ma belle sœur et avec des problèmes de famille ont un plus de congé sur tact, celle-ci a 5 mois de retard et dans le compromis une clause stipule que l'appartement est loué et que le locataire a donné congé pour le 31.

risque-t-on d'annuler la vente et devra-t-on payer des indemnités de pénalité?

peut-on se retourner contre la locataire?

merci de me répondre.

merci

Par **Laure11**, le **28/03/2011** à **19:07**

Le congé pour le locataire devait être donné 6 mois avant la fin du bail et à moins de vendre le logement avec le locataire vous étiez dans l'obligation de proposer l'achat de ce logement au locataire.

A priori, vous êtes dans votre tort et le bail risque d'être reconduit pour 3 ans, à moins que l'acheteur accepte que la location continue avec le locataire.

A priori, si je vous ai bien compris, vous n'avez aucun recours contre le locataire (hors les 5 mois de retard, mais là, c'est une autre affaire).

Par **moumoune34**, le **28/03/2011** à **19:33**

merci,

mais vous n'avez pas compris, la locataire m'a donné son congé c'est pour cela que nous avons signé une vente pensant qu'elle quitterait les lieux comme elle l'a testé son congé.

merci

Par **Domil**, le **28/03/2011** à **21:19**

C'est la date de réception du congé (en LRAR) qui compte pour le début du préavis. S'il est

daté du 1er janvier, il n'a pas pu arriver le 1er janvier. Vous devez attendre la date de fin de bail et entamer la procédure d'expulsion.

Par **Christophe MORHAN**, le **28/03/2011** à **21:30**

Je ne partage pas l'avis de DOMIL.

attendez 1 ère semaine d'avril.

Allez voir un huissier de justice pour délivrer une assignation en validation de congé, seul le bailleur est fondé à se prévaloir du non respect des formes prévues par la loi de 1989.

nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

le congé délivré par le locataire ne peut être rétracté sauf accord du bailleur.

Par **Christophe MORHAN**, le **28/03/2011** à **22:16**

La jurisprudence estime que le congé est un acte unilatéral qui produit effet sans avoir à être accepté par son destinataire et en tire pour conséquence qu'il met fin au bail de manière irrévocable et ne peut pas être rétracté par son auteur sans l'accord explicite de son destinataire (CA Versailles, 12 ch., 1er avr. 1993 : Juris-Data n° 1993-041779 ; Loyers et copr. 1993, comm. 267, note Ph.-H. Brault). La jurisprudence a depuis longtemps clairement admis l'impossibilité pour son auteur de le rétracter sans l'accord du destinataire en présence d'un congé notifié à l'instigation du preneur lui-même (Cass. 3e civ., 27 juin 1984 : JCP G 1984, II, 20198, note Givord ; Gaz. Pal. 1984, 2, pan. jurispr. p. 306, note A. P. ; Rev. loyers 1984, p. 386 ; RD imm. 1985, p. 102. – Cass. 3e civ., 18 déc. 2002 : Juris-Data n° 2002-017028 ; Bull. civ. 2002, III, n° 266 ; D. 2003, act. jurispr. p. 423, obs. Y. Rouquet ; Loyers et copr. 2003, comm. 62 ; Gaz. Pal. 2003, 1, somm. p. 1867, obs. J.-D. Barbier).

Le bailleur peut donc, en toute légalité, s'opposer à la rétractation du congé et refuser la poursuite du contrat.

Mais il ne s'agit là que d'un droit, qui n'est du reste, pas d'ordre public, et le bailleur peut, bien sûr y renoncer, tacitement ou expressément.

Par **moumoune34**, le **28/03/2011** à **22:17**

merci,

des vendredi je contact un hussier pour l'expulser et l'assigner pour les loyer non payer. en se qui concerne la vente, vas ton payer les frais de penaliter? et peut on se retourner contre la locataire , c quant meme a cause d'elle qu'ont ne peut plus vendre?

merci

Par **Domil**, le **28/03/2011** à **22:25**

[citation]Je ne partage pas l'avis de DOMIL. [/citation] Mais je ne dis pas autre chose que toi.

Si le locataire ne s'en va pas, il faudra faire une procédure d'expulsion

[citation]des vendredi je contact un huissier pour l'expulser et l'assigner pour les loyer non payer. [/citation] non, ça ne se passe pas comme ça. Déjà, il faut attendre le dernier jour du bail. Ensuite, un huissier ne peut pas expulser un locataire. Il va falloir l'assigner en justice (en référé) puis attendre l'audience, puis le délibéré, procéder à l'expulsion amiable et si le locataire ne part toujours pas, demander au Préfet le concours de la force publique (qu'il peut refuser, faute de relogement).

Bref, au mieux, si le locataire persiste, ça prendra des mois, mais ça peut aller à des années.

Par **Christophe MORHAN**, le **28/03/2011** à **22:32**

Autant pour moi, je n'avais pas compris

Par **moumoune34**, le **28/03/2011** à **22:38**

elle doit partir le 31 mars ,fin de sont conge.

Par **moumoune34**, le **28/03/2011** à **22:43**

j'ai une autre question, sont conger est il valable lorsqu'il est donner de main en main?

Par **Domil**, le **28/03/2011** à **22:58**

[citation]j'ai une autre question, sont conger est il valable lorsqu'il est donner de main en main?[/citation] Oui et non.

Le bailleur peut ne pas le considérer valable (Cass, 3eme c. civ, 3/04/2001) mais comme vous ne le contestez pas, ce point est réglé.

Par contre, pour la remise en question du congé par le locataire, on n'a qu'une jugement d'un TI disant que le locataire ne peut pas arguer de la nullité de son congé, s'il l'a remis en main propre. Si le locataire nie avoir remis ce congé, on est dans l'incertitude. Est-ce que le congé est écrit de sa main, signé de sa main, ou est-ce tapé ?

Par **moumoune34**, le **28/03/2011** à **23:03**

il a été écrit daté et signé de sa main.

Par **Domil**, le **28/03/2011** à **23:26**

donc logiquement, ça devrait aller. Mais on reste dans l'incertitude de la décision du juge du TI qui pourrait vouloir appliquer la loi autrement, si elle conteste la validité du congé.

Par **Christophe MORHAN**, le **29/03/2011** à **22:27**

Bonsoir,

le congé du locataire s'il est beaucoup moins encadré et donnant plus de liberté ne doit pas être "free-style"; en pratique, on voit de tout:

- préavis réduit hors les cas prévus par le législateur, donc... effet reporté.
- par lettre simple, si le bailleur conteste l'avoir reçu, pas de bol

si vous tombez sur un bailleur pas trop à cheval sur le texte et qui accepte votre congé, c'est bon, par contre dans le cas contraire, vous êtes reparti au minimum pour trois mois.

la variante sympathique: le congé par lettre simple est accepté par le bailleur mais faute de date certaine, ce dernier vous réclame les 3 mois de préavis.

"L'envoi d'un congé par lettre simple ne suffit pas, même s'il n'est pas contesté que le bailleur a bien reçu le courrier. Le fait que le bailleur, ayant reçu un congé par lettre simple, accepte la remise des clés par le locataire et procède à l'établissement de l'état des lieux de sortie ne peut être considéré comme une renonciation au paiement des loyers pendant toute la durée du préavis (Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 26 novembre 2008)."

Par **moumoune34**, le **29/03/2011** à **22:48**

merci pour toutes vos réponses, en espérant qu'elle quitte les lieux vendredi, pour l'instant pas de nouvelle pour l'état des lieux.