



dégradations du fait du locataire

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **19:38**

Nous louons depuis 5 ans un appartement conventionné bail ANAH. (Convention dénoncée se termine dans 2 mois, date de fin du bail)

L'ayant mis en vente, le notaire et l'acheteur potentiel nous ont alerté sur l'état de l'appartement (refait à neuf 3 ans avant leur arrivée) et plus particulièrement l'état de la salle de bains (tous les carreaux ont été enlevés et mis en tas sur un côté laissant à nu l'isolant bois) et un vélux d'une chambre certainement laissé ouvert lors d'intempéries. Le locataire invoque malfaçons, mauvais matériaux, etc... sa mauvaise foi est sans limite.

Il refuse notre entrée dans les lieux pour constater les dégâts et faire deviser les montants des travaux. Il nous accuse même maintenant de leur louer un logement "insalubre". Il récuse également le congé pour vente délivré pourtant en bonne et due forme par huissier !

Quelles solutions avons-nous pour faire valoir nos droits ? Car ,nous avons quand bien même des droits. Les devoirs n'incomberaient tout de même pas qu'aux bailleurs ? Depuis plus de 4 ans, nous n'en pouvons plus, c'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons mis en vente. Merci de votre aide.

Par **Domil**, le **06/05/2011** à **19:56**

Vous ne pouvez rien faire tant que le bail est en cours. Le locataire est en droit de ne pas accepter que vous rentriez chez lui, autrement que pour les visites dues à la vente. L'EDL ne se fait qu'à la fin du bail ou avant, au départ du locataire.

Quand le bail sera terminé, s'il refuse de partir, vous devrez le faire constater par huissier et entamer la procédure d'expulsion et vous ferez l'EDL par huissier quand il sera parti. Méfiez-vous, il a peut-être vu un vice de forme sur le congé.

Date de prise d'effet du bail ?

Date de réception effective du congé (la date sur l'AR ou la date de remise par huissier) ?

Le congé comporte bien la reproduction de l'article 15 de la loi de 89 ?

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **20:29**

Concernant le congé pour vente, il le conteste car il n'a pas eu copie du DPE en même temps que le congé mais 1 mois et demi après.

Pour des raisons de planning, le professionnel l'a fait en janvier et le congé a été délivré avant

le 31 décembre.

pour appuyer sa contestation, il nous a transmis copie d'un arrêt mais n'étant pas des pros, nous ne savons pas quoi en penser, l'huissier non plus ne sait pas et nous sommes à court d'argent pour faire une énième consultation.

Pour l'état de la salle de bains, nous craignons des infiltrations dans l'appartement du dessous. L'urgence ne peut-elle pas faire avancer les choses.

Merci de votre 1ère réponse.

Par **Claralea**, le **06/05/2011 à 20:45**

[citation]Il refuse notre entrée dans les lieux pour constater les dégâts et faire deviser les montants des travaux. Il nous accuse même maintenant de leur louer un logement "insalubre". [/citation]

Vous pourriez lors d'une visite d'un éventuel acheteur, demander à un entrepreneur ou artisan de vous accompagner histoire de chiffrer les travaux à entreprendre car le prix de vente en dépendra

[citation]Concernant le congé pour vente, il le conteste car il n'a pas eu copie du DPE en même temps que le congé mais 1 mois et demi après.[/citation]

Mais le congé, il l'a bien reçu en AR dans les temps impartis, vous avez l'accusé réception signé de sa part ?

Par **Iyfrlian**, le **06/05/2011 à 20:56**

l'huissier nous a juste envoyé la copie du congé délivré du 20/12 et le PV de remise à l'étude également du 20/12

Par **Domil**, le **06/05/2011 à 21:26**

Donnez les références de l'arrêt (tribunal, date)

Par **Iyfrlian**, le **06/05/2011 à 21:44**

Il cite : Cass. Civ. 3, 20 février 2008, n°06-21.122

Par **Domil**, le **06/05/2011 à 21:50**

ça ne s'applique qu'aux ventes par lot. Est-ce votre cas ?

En fait, ça a été inclus dans la loi de 89 (fin de l'article 15)

"Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé."

Article 11-1

Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10. Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **21:52**

Nous vendons tout l'immeuble en son entier mais l'huissier a souhaité indiqué également le prix de leur seul appartement en leur spécifiant que nous vendions le tout !

Par **Domil**, le **06/05/2011** à **21:54**

oh la, donc c'est bien une vente par lot, je vous conseille d'aller voir un avocat

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **22:00**

l'huissier a noté : "le prix de vente de l'appartement est de X euros, payable ... + réf notaire... et : "pour information, la requérante vous informe en outre que son intention est à terme de vendre l'intégralité de l'immeuble au prix de x euros."

cela vaut donc une vente par lot alors que cela n'a jamais été notre intention ?

Par **Domil**, le **06/05/2011** à **22:05**

Vous êtes propriétaire de tout l'immeuble et vous louez tous les logements ?

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **22:05**

l'immeuble n'a que 3 logements et non plus de 10 comme mentionné dans l'article 11-1

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **22:07**

oui les 3 et vendons tout dans son ensemble.

Par **Domil**, le **06/05/2011** à **22:08**

Je ne suis pas très au fait des modifications de la loi concernant l'encadrement de la vente à la découpe. Je ne saurais aller plus loin.

D'autres vous répondront sinon, ça pourrait être une précaution d'aller en consultation chez un avocat spécialisé en droit immobilier

Vous avez aussi donné congé pour vente aux autres logements ?

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **22:11**

Les autres locataires ont des baux en cours donc non. nous les avons informés oralement et avons de très bons rapports avec eux.

Ils sont tout à fait OK avec la vente et cela ne leur pose pas de problème.

il s'agit juste du dernier qui nous malmène depuis des années et qui nous a conduits à vendre et ne souhaitons plus jamais être propriétaires de personne. c'est un métier !

Par **Domil**, le **06/05/2011** à **22:37**

Donc vous n'avez pas envoyé de congé pour vente aux deux autres locataires ?

Par **Christophe MORHAN**, le **06/05/2011** à **22:41**

Cet arrêt de la cour de cassation est hors sujet, l'immeuble comportant moins de 10 logements.

l'accord collectif de 1998 en son paragraphe 2.2 prévoit effectivement les diagnostics mais cet

accord ne s'applique qu'aux immeubles de + de 10 logements.

vous êtes dans le cadre d'un congé simple pour vente.

Par contre l'offre de vente dans cette hypothèse ne peut concerner que le logement loué, j'espère que c'est ce qu'à fait votre huissier, il me semble que c'est le cas.

"Dans le cas d'un immeuble comportant moins de 10 lots, l'offre de vente doit porter uniquement sur le ou les lots qui ont été loués au locataire.

La jurisprudence et la doctrine s'accordent sur le fait que le bailleur doit limiter son offre au seul logement occupé par le locataire (CA Paris 10 nov. 1987, Jurisdata n° 028174, plus récemment, CA Paris, 6e Ch. C, 5 juillet 1995, Jurisdata n° 021703, Civ. 3e, 13 juillet 1999, JCP G 1999, IV, 2683, Loyers et copr. 1999, n° 285.

Si le propriétaire désire vraiment vendre l'immeuble entier à un seul acquéreur et que la préemption exercée par le locataire empêcherait la réalisation de l'opération projetée, il semble possible d'utiliser le congé pour motif sérieux et légitime, la jurisprudence semblant admettre cette possibilité (CA Paris, 19 décembre 1996, Loyers et copr. 1997, comm. 102. V. en ce sens, Les baux d'habitation, J. et F. Lafond, Litec, 5e éd. 2002, n° 763, p. 451.). "

par contre l'huissier peut intervenir par voie de constat sur la base d'une ordonnance sur requête du Président du TI du lieu de situation de l'immeuble, une attestation article 202 CPC du notaire justifiera de l'état du logement, notamment de la salle de bains, justifiant de la nécessité d'établir un constat de l'état du logement.

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **22:51**

Merci mille fois à vous deux pour vos éclairages.
Cela nous aide à tenir et espérer une issue favorable.
J'en parlerai dès demain à l'huissier et au notaire.

Ce site est formidable et donner ainsi de votre temps et partager vos connaissances gratuitement est admirable.
Bravo à vous.

Par **lyfrlian**, le **06/05/2011** à **22:54**

Pour répondre à Domil, non nous n'avons pas donné congé pour vente aux autres locataires car leurs baux sont en cours et loin d'être terminés.
Seul le bail de la personne à qui nous avons délivré congé expirait dans les mêmes temps donc nous en avons profité pour leur donner congé.