



Relouer suite à Reprise pour Vente

Par **jpbonnet**, le **02/03/2011** à **17:46**

Bonjour,
je suis propriétaire d'un appartement et j'ai effectué une reprise pour vente à l'échéance du bail de mon locataire en suivant scrupuleusement les règles en la matière. J'ai mis cet appartement en vente mais je ne trouve pas d'acheteur au prix souhaité.
Est-il possible de remettre en location ce bien ? Si oui y-a-t-il un délai à respecter ?
en vous remerciant par avance,
JP

Par **Claralea**, le **02/03/2011** à **23:50**

Bonsoir, il n'y a pas de délai précis à respecter mais un délai raisonnable, si cela fait 6 mois par exemple que vous essayez de vendre sans résultat, vous pouvez relouer en gardant des preuves de la mise en vente de votre maison (annonces, agence...) au cas où le dernier locataire vous chercherait la petite bête

Par **jpbonnet**, le **03/03/2011** à **09:27**

Merci beaucoup.
JP

Par **Domil**, le **03/03/2011** à **13:24**

Il n'y a pas de délai raisonnable non plus. Vous avez donné congé pour vente, vous ne pouvez pas relouer sans que ça ouvre le droit aux locataires évincés frauduleusement, d'obtenir des DI

Par **Claralea**, le **03/03/2011** à **14:56**

[citation]ça ouvre le droit aux locataires évincés frauduleusement[/citation]

Vendre un bien immobilier peut prendre des années et c'est une perte financière énorme.
Autant louer s'il n'y a pas d'acheteur

Par **Domil**, le **03/03/2011** à **14:59**

Mais c'est illicite.

6 mois pour vendre un bien, c'est très peu de temps, même pas le temps moyen. A-t-il baissé plusieurs fois le prix ?

Il est courant de voir un bailleur donner congé pour vente, puis mettre en vente un prix où il sait ne pas pouvoir vendre, pour ensuite prétendre qu'il n'a pas pu vendre, et louer plus cher.

En justice sa mauvaise foi sera évidente s'il n'attend que 6 mois

Il a pris la décision de donner congé pour vente, il doit s'y tenir ou en payer les conséquences en tant que bailleur malhonnête

Par **jpbbonnet**, le **03/03/2011** à **21:33**

Domil : merci pour votre complément d'information et, effectivement, je conçois que certains propriétaires abusent de la reprise pour vente afin de se séparer d'un locataire et de pouvoir éventuellement louer par la suite.

Toutefois, il serait incompréhensible que le propriétaire soit "condamné" à vendre à n'importe quel prix son bien.

Le droit de propriété est d'ordre public. Des garde-fous pour protéger les locataires, ok mais de manière raisonnable

Par **Domil**, le **03/03/2011** à **21:36**

Pourtant vous vous êtes engagé à vendre en envoyant ce congé pour vente. C'est vous qui vous êtes ainsi lié, ce n'est donc pas une atteinte à la propriété privée.

6 mois pour vendre un bien, c'est une très courte période ne justifiant même pas de la réelle volonté de vendre.

Par **jpbbonnet**, le **03/03/2011** à **21:50**

1 - je n'ai jamais parlé de 6 mois. Les 6 mois ont été donnés à titre d'exemple par claralea,
2 - je n'ai pas encore abandonné tout espoir de vendre mais il me semblerait complètement surréaliste qu'il n'y ait pas de possibilité pour un propriétaire de changer d'avis dans la mesure où il est capable de prouver sa bonne foi.

3 - je viens de recevoir un email de mon notaire m'indiquant qu'il existait une jurisprudence dans ce domaine qui confirme la réponse de claralea (mais pas de délai précis). Je vais lui demander plus d'info.

Par **Domil**, le **03/03/2011** à **22:16**

Je croyais que les 6 mois venait de vous.

- avez-vous donné mandat à des agents immobiliers ?
- qui et comment a déterminé le prix de vente ?
- avez-vous eu des offres d'achat à des prix inférieurs ?

Pour l'instant je ne trouve que des jurisprudences validant la demande de dommages et intérêts du locataire, voire la nullité du congé après coup.

Par **Claralea**, le **03/03/2011** à **23:31**

[citation]je n'ai jamais parlé de 6 mois. Les 6 mois ont été donnés à titre d'exemple par claralea, [/citation]

Je parle évidemment de 6 mois après le départ du locataire et comme celui ci est prévenu 6 mois avant la fin du bail que le bien est en vente, cela fait une durée d'un an, c'est comme ça que je comptais

Par **jpbbonnet**, le **04/03/2011** à **08:55**

Domil :

extrait de "Baux d'habitation", Delmas 2009 :

Si l'article 15-II de la loi de 1989 n'interdit pas au bailleur de renoncer à vendre son logement et de décider, finalement, de le relouer, ce n'est que dans la mesure où ce revirement est exempt de fraude.

Il a par exemple été jugé que le délai de six mois écoulé entre la signature du mandat de vente et la conclusion du nouveau contrat de location attestait suffisamment que le bailleur a eu l'intention de se séparer de son bien (CA Rennes, 30 Oct 1997, RD imm. 1999 p.157, obs Collart-Dutilleul)

A l'inverse, en cas de contestation en justice de la validité du congé pour vendre, le bailleur qui reloue le logement avant que le juge ne valide ledit congé agit en fraude des droits de son contractant (Civ. 3e, 7 oct 1998, JCP 1998, IV, n°3243).

L'absence de démarches sérieuses pour trouver un acquéreur sera, par ailleurs, un élément que les magistrats retiendront.

Par **mariei**, le **13/09/2013** à **16:25**

bonjour,

je suis dans un cas assez complexe de ce type...J'ai donné congé pour vente en février 2012, puis voyant l'état du marché, je me suis résignée à le faire, j'ai proposé à la locataire de rester

(à l'oral) ce qu'elle a fait jusqu'en avril 2013 en me remerciant de lui avoir laissé l'appartement jusqu'à ce qu'elle trouve un HLM. Ayant rendu l'appartement en mauvais état je lui a décompté de l'argent sur sa caution et maintenant elle me menace de porter plainte avec dommages et intérêts suite à la relocation de mon bien...

Par **HOODIA**, le **13/09/2013** à **18:11**

Dans tous les cas ,les écrits restent en ce qui concerne le congé pour vente ...
On peut considérer que l'ex locataire est sans titre après fevrier 2013
et ,de par ce fait peut rendre impossible une vente avec un locataire sans bail?
et encore moins de lui donner des dommages et intérêts!

Par **mariei**, le **16/09/2013** à **15:49**

merci pour votre réponse. Donc en réponse à l'avocate dois je lui écrire qu'un an après la locataire était toujours présente dans l'appartement et nous avons passé un accord à l'amiable afin qu'elle reste jusqu'à ce qu'elle se relogue en avril 2013 et donc cela rendrait impossible la vente avec un locataire sans bail ?

Merci

Par **janus2fr**, le **17/09/2013** à **08:14**

Bonjour,
J'ai du mal à voir pour quel motif votre ex-locataire pourrait déposer plainte. Une plainte suppose une infraction pénale, là je n'en vois pas. Tout au plus un différent civil donc saisie d'un tribunal civil, mais pas de plainte possible.
Ou alors, il manque des éléments...

Par **mariei**, le **17/09/2013** à **08:20**

je me suis mal exprimée. Elle me reproche une retenue injustifiée sur la caution et envisages des poursuites judiciaires avec dommages et interets.

Par **janus2fr**, le **17/09/2013** à **11:43**

Déjà, il s'agit du dépôt de garantie et non une caution (la caution est la personne qui se porte garant en cas d'impayé du locataire).

Avez-vous justifié correctement les retenues sur le dépôt de garantie (devis ou facture) ?
Un état des lieux a-t-il bien été dressé au départ de la locataire et laissait-t-il bien voir les dégradations qui ont fait l'objet des remises en état ?

Par **mariei**, le **17/09/2013** à **15:23**

bonjour

j'ai justifié sur devis, hors l'avocate me reproche de ne pas avoir les factures...Hors, nous étions en juillet lorsque cela s'est passé, je travaillais 9h-18h pendant trois semaines week end compris, j'ai demandé à un ami de s'en occuper car elle me mettait la pression et m'appellait tous les jours pour me réclamer sa caution en me menaçant de demander les intérêts. Donc j'ai fait faire les devis, puis est arrivé le mois d'août, aucune entreprise de disponible. Nous avons à peine commencé à faire les travaux.

Cependant, j'ai lu quelque part que tant que l'intégralité des travaux n'avaient pas été effectués j'avais le droit de garder la caution...

Bref nous avons fait nous avons fait un EDL de sortie : est écrit 5 trous rebouchés visibles (puis je lui imputer les réparations de peinture?), 2 carreaux cassés fissurés, trace de moisissure, plinthe cassée, une prise sortie de la fixation, murs en mauvais état 8 trous rebouchés visibles, peinture sur le radiateur, manque fermeture de la porte vitrée et garage encombré non débarrassé. Four rendu dans un état de saleté innomable.

Par **janus2fr**, le **17/09/2013** à **16:47**

Donc pour ce qui est de l'état des lieux, ça a l'air bon.

Pour les justificatifs, les devis suffisent (la cour de cassation s'est déjà prononcée là dessus).
A priori, vous avez fait les choses correctement, à votre place, je laisserais votre ex locataire saisir le juge...

Et pour ce qui est de la menace de devoir payer les intérêts, avez-vous vu de quoi il s'agit ?
Les intérêts légaux pour 2013 se chiffrent à 0.04% annuels. C'est à dire une infime poussière !
(exemple pour un dépôt de garantie de 1000€, cela représente 3 centimes par mois de retard !)

Par **Jibi7**, le **17/09/2013** à **17:27**

Il me semblait avoir lu qq part que certains travaux de peinture, revêtements des sols etc... étaient normalement à charge du propriétaire au bout de quelques années..étant qualifiés comme une usure normale d'un appareil par ex..

par ex une moquette = 6 ans ..

il doit bien y avoir une liste indicative à l'adil par ex.

Avez vous pris en compte la durée d'occupation de votre locataire ?

Sinon surtout pour les meublés cela voudrait dire qu'à chaque relocation tout devrait être neuf et remis à neuf en fin de bail...ce qui parfois serait dur à gérer !

Par **janus2fr**, le **17/09/2013** à **19:40**

Bonjour Jibi7,

Il n'existe pas de grille de vétusté pour le parc privé, c'est à l'appréciation du bailleur.

Et surtout, il faut faire la différence entre dégradations et usure normale.

Une peinture jaunie après 15 ans d'occupation, c'est de l'usure et rien ne peut être demandé au locataire. En revanche, des tâches ou traits de crayons, même sur une peinture de 15 ans, ce sont des dégradations qui donne lieu à remise en état aux frais du locataire.

Ensuite, la remise en état des dégradations se doit d'être proportionnelle (on ne peut refaire un logement entier pour une tâche sur un mur d'une pièce) et la "facturation" au locataire doit tenir compte de la vétusté (par exemple, un trou dans la moquette, on peut facturer 100% de la réparation si la moquette est récente, mais on baisse la participation du locataire pour une moquette ancienne, sans toutefois porter à zéro cette participation s'il s'agit bien de dégradation, brûlure par exemple).

Le problème, comme déjà dit, c'est qu'il n'existe aucune grille de vétusté à appliquer (pas de pourcentage en moins en fonction des années), et qu'il en ait de l'appréciation du juge si locataire et bailleur ne tombent pas d'accord.

Je crois qu'il y a des projets en ce sens, mais pas encore aboutis.

Par **Jibi7**, le **17/09/2013** à **21:36**

Bonsoir Janus

je retrouve sur un site des indications issues de la fnaim donc crédibles je pense...en attendant la loi s'il y en a

"Source FNAIM (Fédération National des agents immobiliers)

Durée d'occupation Neuf Bon Moyen Mauvais

état état état

= à 2 ans et = à 4 ans et = à 6 ans et = à 8 ans et Au-delà de 10 ans 10 %

j'y rajoute l'adresse du site puisque j'y ai trouvé une série d'informations pratiques

<http://www.sete-de-coeur.fr/172/DEGRADATIONS-IMPUTABLES-AU-LOCATAIRE.html>.

Par **janus2fr**, le **18/09/2013** à **07:29**

Mais comme je le disais, ce barème n'engage que celui qui l'écrit. Il est copié sur le parc HLM où il est effectivement en vigueur, mais il ne s'impose pas au parc privé.

Par **Jibi7**, le **18/09/2013** à **09:06**

mais comme ce genre de barème est corroboré voir appliqué aussi par les services fiscaux , les expertises immobilières pour calculer les taux de vétusté des biens immobiliers, les amortissements, les travaux déductibles j'imagine qu'il n'est pas besoin d'attendre des lois etc..pour avoir des bases d'appréciation et de relations saines entre les diverses parties en présence
la mauvaise foi elle , ne trouvera jamais de règles pour la contrecarrer!

Par **janus2fr**, le **18/09/2013 à 13:02**

Pour l'instant, et tant qu'une loi ne sera pas votée, le locataire doit le dédommagement pour le préjudice subi par le bailleur et c'est la seule règle qui s'applique (dixit la cour de cassation).
Le gros problème étant de calculer au plus juste ce préjudice.

Par **uzan claude**, le **10/06/2017 à 12:49**

ayant donné congé à un locataire depuis 1 an pour la vente de l'appartement je n'arrive pas à le vendre malgré la mise en agence
après combien de temps il faut pour le remettre en location

Bonjour,

Les formules de politesse sont obligatoires sur ce forum comme sur les autres...

Merci pour votre attention...