



Vente appartement loué cause destruction immeuble par RATP

Par **VIVIE95**, le **16/10/2012** à **10:18**

Bonjour,

La ligne de métro 14 va être prolongée jusqu'à Mairie de St Ouen. Les travaux nécessitent la destruction de nombreux immeubles en surface dont celui où je possède un appartement loué depuis 15 ans.

La destruction se fera fin 2013, mais je n'arrive pas à avoir de document précis que cet immeuble sera détruit à telle date.

France Domaine, mandaté par la RATP est venu évalué l'appartement fin septembre en vue d'une vente à l'amiable et doit me fournir 2 prix (avec locataire et sans locataire- 15% de différence).

Dans tous les cas mon locataire devra se reloger et il ne sera pas le seul.

Quel modèle de lettre recommandée juridiquement valable puis-je utiliser pour lui annoncer la vente à mon locataire ? Son bail a pris effet le 7/10/98 et se reconduit tous les ans.

Je ne peux donc pas attendre 6 mois avant le 7/10/2013 car dans tous les cas il doit trouver un logement social (locataire démuné). Je ne peux pas non plus lui proposer le rachat puisque l'immeuble va être démoli.

Merci par avance pour votre aide.

Sylvie

NB : Je lui ai juste fait une lettre simple lui expliquant les faits et lui annonçant que je lui enverrai un recommandé. En même temps lui recommandant de constituer dès maintenant une demande de logement social.

Par **janus2fr**, le **16/10/2012** à **11:19**

Bonjour,

Est-ce un logement meublé ? (vous parlez de reconduction annuelle).

Quoi qu'il en soit, vous ne pouvez pas obliger le locataire à partir avant l'échéance du bail.

Donc soit vous pouvez attendre jusque là, donner congé et vendre vide.

Soit la vente doit être faite avant et il faudra vous résoudre à vendre occupé, donc moins cher, et c'est l'acheteur qui se débrouillera avec le locataire.

Par **VIVIE95**, le **16/10/2012** à **11:40**

Bonjour,

Le studio n'est pas meublé, c'est un bail ordinaire de 3 ans.

La société mandatée par la RATP pour négocier les ventes à l'amiable, m'affirme que les autres propriétaires bailleurs vont vendre vide car c'est un cas particulier qui justifie de donner congé au locataire sans respecter les procédures habituelles.

Je suppose qu'ils me disent ce qui les arrange pour que j'intimide mon locataire et qu'ils n'aient pas à déclencher de procédure d'expulsion.

A Saint-Ouen les prix sont très bas à cause de la mairie qui préempte facilement, je n'ai pas encore reçu leur offre.

Aurai-je intérêt pour moi et mon locataire à attendre la procédure judiciaire ?

Merci de votre aide.

Sylvie

Par **janus2fr**, le **16/10/2012** à **13:33**

Si le logement n'est pas meublé, le bail est au minimum de 3 ans, il ne se reconduit donc pas tous les ans mais tous les 3 ans.

Si c'est bien un bail sous loi 89-462, vous ne pouvez pas donner congé en cours de bail au locataire, seulement à l'échéance triennale.

La société en question vous raconte des bêtises...

Seule solution, que ce soit le locataire qui donne congé...

Par **VIVIE95**, le **16/10/2012** à **13:50**

Effectivement c'est reconduit pour 3 ans.

Merci

Par **VIVIE95**, le **17/10/2012** à **08:57**

Conclusion : D'après vous je ne peux donner congé à mon locataire pour vendre qu'à la fin du bail de 3 ans qui aura lieu en Oct 2013 (heureusement que ça ne tombe pas en 2014!) alors

que la destruction est prévue fin 2013.

Je vais donc lui donné congé dès maintenant et il décidera ou non de rester jusqu'à cette date.

Sylvie

Par **janus2fr**, le **17/10/2012 à 11:05**

Bonjour,

Oui, il n'est pas possible de donner congé avant l'échéance du bail.

Le problème, c'est que si vous donnez congé pour vente, le locataire a un droit de préemption, il pourrait donc acheter le logement...

Cette situation est particulière...

Il aurait mieux valu vendre occupé et que ce soit la société qui donne congé pour motif légitime et sérieux, soit la destruction de l'immeuble.

Il faut espérer que le locataire ne vous embêtera pas trop...

Par **VIVIE95**, le **17/10/2012 à 11:20**

Aucun risque qu'il achète, il a peine de quoi payer son loyer.

Merci pour votre aide éclairée.

Sylvie