

Changement de propriétaire, préavis congé

Par **kumajerome**, le 12/10/2010 à 12:33

Bonjour,

Je loue un logement dont le propriétaire à changé en cours de bail.

En effet l'ancien propriétaire souhaitait vendre l'appartement mais n'a pas respecté le préavis de congé.

Le bail meublé à été reconduit automatiquement jusqu'au 1 janvier 2011

Donc l'ancien propriétaire à vendu l'appartement avec moi dedans. Il a aussi envoyé une lettre de préavis de congé pour vente le 14 janvier 2010 mais en mentionnant une échéance au 31 décembre 2010 (le bail est jusqu'au 1 janvier 2011).

Suite à la vente, le nouveau propriétaire m'a envoyé en avril en accusé de réception une lettre peu formelle parlant de mon "engagement à quitter les lieux ainsi qu'il en résulte de la lettre du 14 janvier de l'ancien propriétaire".

Il n'ya aucune trace écrite d'un quelconque engagement de ma part et le nouveau propriétaire n'a jamais envoyé un préavis de congé mais seulement une copie de celui de l'ancien propriétaire.

Nous sommes aujourd'hui le 12 octobre et la période de 3 mois de préavis est passée. Pensez vous que le bail soit terminé à cause du préavis de l'ancien propriétaire ou bien le bail serait-il à nouveau reconduit automatiquement pour non respect du préavis de congé par le nouveau propriétaire?

De plus il me semble qu'il faut une raison valable pour résilier le bail : mise en vente ou occupation du logement par le propriétaire ou un membre de sa famille.

Il ya aussi la question de la trêve hivernale qui me permettrait de rester jusqu'au 15 mars mais cela me semble un peu plus conflictuel.

Par **Domil**, le 12/10/2010 à 13:51

Le congé envoyé par le précédent bailleur est valable si tant qu'il respecte les formes prévus par la loi (LRAR reçu au moins 6 mois avant le terme du bail, une proposition de vente), ce qui semble être le cas.

Quelle est la date de signature du bail ou de sa prise d'effet ?

Par **kumajerome**, le **12/10/2010 à 14:09**

Bonjour merci de votre réponse Domil,

La date de prise d'effet est le 01 janvier 2010

La lettre avec accusé de réception de mon ancien propriétaire date du 14 janvier 2010 (presque un an avant la fin du bail) et mentionne que le bail arrive à échéance le 31 décembre 2010, ce qui est faux car c'est au 1er janvier 2011.

J'ai bien reçu une proposition de vente mais par mail et pas avec la lettre de congé.

Est-ce que le congé est valable? Ou est-ce que la mauvaise date et l'absence de proposition en AR pourraient le rendre nul?

Par **Domil**, le **12/10/2010 à 14:44**

Le bail se termine donc bien le 31 décembre (dernier jour du bail)

C'est un meublé, donc la loi qui s'applique est celle-là

Article L632-1 du code de construction et de l'habitat

[...]

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

[...]

Donc il n'y a pas obligation de faire une proposition de vente au locataire

La seule chance restante est de faire requalifier le meublé en location vide.

Mais je ne comprends pas, si le bail a été signé en janvier 2010, comment le bailleur a pu rater le délai pour le congé ? Le congé ne peut être donné que pour la fin du bail et vous n'avez qu'une année de bail

Par **kumajerome**, le **12/10/2010 à 22:28**

Merci pour cette autre réponse, cela éclaircit un peu plus ma situation.

Comme j'ai peut-être mal expliqué dans mon premier post, c'est le bail de 2009 qui a été

reconduit à cause d'un retard de préavis.

Ensuite l'ancien propriétaire, qui souhaitait vendre dès la fin du bail 2009, a du vendre son appartement avec moi dedans en location.

Ce qui me paraissait étrange c'est que le nouveau propriétaire ne m'ait pas fait de lettre de congé, il a seulement envoyé une copie de la lettre de l'ancien propriétaire.

Enfin il me semble que je n'ai pas d'autre solution que la trêve hivernale si vraiment je ne trouve pas un autre logement d'ici là.

Merci encore.

Par **Domil**, le **12/10/2010** à **23:02**

Le congé a déjà été donné pour le bail. Le bail reste le même en changeant de bailleur, donc le congé est ok.

L'autre solution serait de voir si c'est bien un meublé parce que la notion courante n'est pas celle de la loi. Il ne suffit pas de quelques meubles.

Par **kumajerome**, le **12/10/2010** à **23:11**

Ok, merci de ces précisions, je vais regarder de plus près les conditions pour un meublé.