



Précédent congé pour vente hors délai reste-t-il valable pour la prochaine échéance ?

Par K@lou, le 21/07/2019 à 18:49

Bonjour à tous,

Il y a 3 ans, le locataire a reçu en retard une LRAR de son bailleur lui signifiant congé pour vente de son appartement.

Ce congé s'est donc avéré nul et le bail s'est poursuivi dans les mêmes conditions.

Néanmoins, sauriez-vous si ledit précédent congé reste valable pour la prochaine échéance (toute proche) ?

Je vous remercie par avance pour les réponses que vous voudrez bien m'apporter.

Bien à vous,

Par Visiteur, le 21/07/2019 à 23:19

Bonjour

Le congé donné comportant une date désormais dépassée, il n'est plus valable.

Par K@lou, le 21/07/2019 à 23:53

Bonjour pragma et merci pour votre réponse des plus rapides.

C'est ce que je pensais aussi, jusqu'à ce que je lise le post suivant quelque part dans ce forum.

Il s'agit d'un post de 2016 :

"Attention cependant, la cour de cassation a jugé qu'un congé délivré en retard reste valable, mais qu'il est reporté à l'échéance suivante. Le bailleur n'aura donc pas besoin d'envoyer un nouveau congé dans trois ans..."

Pourriez-vous me transmettre vos observations là-dessus svp ?

Merci encore.

Bien à vous,

Par **janus2fr**, le **22/07/2019** à **06:51**

[quote]

Ce congé s'est donc avéré nul et le bail s'est poursuivi dans les mêmes conditions.[/quote]

Bonjour,

Non, le congé n'est pas nul, ceci a été rappelé plusieurs fois par la cour de cassation. Son effet est simplement reporté à l'échéance suivante du bail.

Voir par exemple : <http://www.questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-10490QE.htm>

[quote]

Aux termes de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, lorsque le bailleur souhaite reprendre un logement loué pour le vendre, le délai de préavis applicable est de six mois, étant précisé que la date d'expiration du préavis mentionnée dans le congé doit correspondre aux termes du bail. Toutefois, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, le congé délivré pour une date prématurée n'est pas nul, ses effets sont simplement reportés à la date pour laquelle il peut intervenir légalement, soit par exemple un congé notifié pour prendre effet le 1er juillet alors que le terme du bail expire légalement le 1er octobre suivant. A contrario, si le congé est donné pour une date postérieure à l'échéance du bail, ne fût-ce que d'un jour, le bail est reconduit mais le congé demeure valide, ses effets étant alors reportés à la première date utile soit le terme du contrat reconduit.

[/quote]

Par **K@lou**, le **22/07/2019** à **14:53**

Bonjour janus2fr et merci à vous également.

Inexpérimentée, j'avoue ne pas trop saisir...

Cela voudrait-il dire que si l'affaire était portée en justice, c'est cette jurisprudence qui s'appliquerait et qui donnerait donc raison au bailleur d'office ?

Ceci, même dans le cas où la lettre de congé comporterait des erreurs ?

Bien à vous,

Par **samsung**, le **22/07/2019** à **15:14**

bonjour,

De quelles erreurs parlez vous ?

A vous lire

Par **janus2fr**, le **22/07/2019** à **16:02**

[quote]

Ceci, même dans le cas où la lettre de congé comporterait des erreurs ?

[/quote]

Ce n'est pas la situation que vous dépeigniez au début de ce fil, vous parliez d'un congé reçu "en retard".

[quote]

Il y a 3 ans, le locataire a reçu en retard une LRAR de son bailleur lui signifiant congé pour vente de son appartement.

[/quote]

Par **K@lou**, le **22/07/2019** à **16:10**

Bonjour samsung,

Et bien, j'ai noté que :

- La version du congé pour vente utilisée par le bailleur est un imprimé qui était en vigueur jusqu'au 08/08/2015 ; Donc en 2016, je me dis qu'il fallait utiliser l'imprimé en vigueur à compter du 08/08/2015 (quelques rajouts ont été effectués),

- La cave n'est pas mentionnée.

Ensuite, des interrogations qui restent en suspens suite à mes récentes recherches :

J'ai lu (ici : https://www.humbert-avocat.com/le-conge-delivre-par-le-bailleur-en-vue-de-vendre-le-logement_ad117.html) : *"entraîne la nullité du congé lorsque le prix est mentionné "hors commission" et que le locataire ignore son montant et la personne chargée de la payer."*

Dans le cas que j'évoque, il est noté le prix "hors frais"

Commission et frais, est-ce la même chose ?

Aussi, depuis le 01/01/2018, la notice d'information (relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire) est à joindre au congé.

Compte tenu de ces éléments, je me dis que si j'avais été à la place de ce bailleur, j'aurais renouvelé la procédure du congé ; Qu'en pensez-vous ?

Bien à vous,

Par **K@lou**, le **22/07/2019 à 16:12**

Oui janus2fr, il a bien été reçu en retard effectivement.

Le locataire ne veut pas partir, voilà pourquoi je creuse.

Bien à vous,

Par **janus2fr**, le **22/07/2019 à 18:20**

Concernant la commission ou frais d'agence, le locataire n'est pas concerné car la vente dans le cadre du droit de préemption du locataire se fait hors frais d'agence.

Par **K.@lou**, le **22/07/2019 à 20:41**

C'est noté janus2fr, merci à vous.

Puis-je avoir votre avis sur les 3 autres points (cave, version du congé, notice depuis le 01/01/2018) svp ?

Bien à vous,

Par **Visiteur**, le **22/07/2019 à 21:07**

Le congé mentionnait-il la date de fin de bail en jour/mois/année ?

Par **K.@lou**, le **22/07/2019** à **21:10**

Oui pragma, le congé mentionnait la date de fin de bail en jour/mois/année, et ceci en toutes lettres.

Bien à vous,

Par **K.@lou**, le **24/07/2019** à **14:18**

Bonjour Mesdames et Messieurs les experts,

Auriez-vous la gentillesse de me transmettre vos observations sur les 3 autres points (cave, version du congé, notice depuis le 01/01/2018) svp ?

Tout ceci est bien complexe pour moi.

Je vous en remercie par avance.

Bien à vous,

Par **Visiteur**, le **24/07/2019** à **15:19**

Bonjour

Sur le plan des dates, mais je peux me tromper, ce n'est pas un congé délivré pour une date prématurée et dont les effets sont simplement reportés à la date pour laquelle il pouvait intervenir légalement.

C'est un congé pour vente adressé tardivement et devenu nul, qui doit être renouvelé.

Avez vous contacté l'ADIL ?

Par **janus2fr**, le **24/07/2019** à **15:28**

[quote]

C'est un congé pour vente adressé tardivement et devenu nul, qui doit être renouvelé.[/quote]

Non, la jurisprudence a aussi tranché ce cas, si par exemple l'échéance du bail est au 15

juillet, que le congé est réceptionné le 1er mars, le bail sera bien reconduit pour 3 ans, mais le congé est valable pour le 15 juillet 3 ans après.

Par **K.@lou**, le **24/07/2019** à **21:06**

Oui merci encore, je peux concevoir vos arguments même s'ils sont contradictoires.

Mais étant donné que ledit congé comportait ce que je nomme des "erreurs" (peut-être à tort d'ailleurs)...

Des anomalies en tout cas.

- La cave est-elle considérée comme une annexe ? Car il faut décrire précisément ce que comprend la vente (logement et annexes)

- La version du congé qui n'était plus en vigueur à la date d'envoi,

- La notice obligatoire depuis le 01/01/2018 n'était bien évidemment à l'époque pas obligatoire, mais à ce jour c'est le cas.

Si la précédente lettre comportait des "vices de forme", serait-elle valable malgré tout pour un départ du locataire dans 6 mois maximum ?

Merci encore pour vos lumières.

Bien à vous,

Par **samsung**, le **25/07/2019** à **08:45**

bonjour

[quote]

Des anomalies en tout cas.

- La cave est-elle considérée comme une annexe ? Car il faut décrire précisément ce que comprend la vente (logement et annexes)

[/quote]

l'offre doit correspondre en tous points au bien loué,

la jurisprudence sanctionne avec rigueur tous les congés qui, soit sont imprécis, soit proposent à la vente des accessoires qui n'étaient pas compris dans le bail, soit au contraire soustraient certains accessoires que le bailleur entend conserver. Il convient donc d'être vigilant et éviter toute discordance entre le bien loué et le bien offert à la vente.

[quote]

La version du congé qui n'était plus en vigueur à la date d'envoi,[/quote]

la version en vigueur doit être celle qui l'était au moment de l'envoi du congé même si ce dernier était tardif ses effets étant reportés au terme du renouvellement suivant.

[quote]

La notice obligatoire depuis le 01/01/2018 n'était bien évidemment à l'époque pas obligatoire, mais à ce jour c'est le cas.[/quote]

Oui, mais il ne s'agit pas d'un nouveau congé, mais d'un congé tardif dont le terme est reporté Donc il reste valable selon les obligations de son émission. Ni la loi, ni la jurisprudence n'oblige le propriétaire à joindre cette notice à un congé dont le terme est reporté et qui n'était pas obligatoire à ce moment là..

Cordialement

-

Par **K.@lou**, le **28/07/2019** à **17:04**

Bonjour à tous,

Je repasse juste pour vous remercier de vos précieux conseils et aussi pour m'avoir consacré tout ce temps.

Pour en finir avec ce post, il s'avère que le bailleur aurait, de plus, baissé le prix de vente sans en informer son locataire.

Avec tous ces éléments, il est certain qu'un nouveau congé aurait dû être délivré.

Merci encore.

Bien à vous,

Par **Visiteur**, le **28/07/2019** à **17:16**

Merci à vous pour cette conclusion.