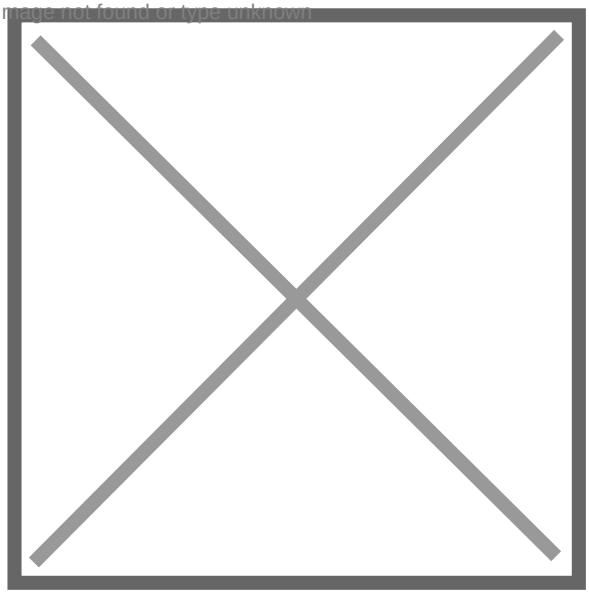
Image not found or type unknown



A t'il le droit de relouer après m'avoir fait un quitter ?

Par **La grande**, le **31/07/2019** à **13:16**

Bonjour
Après 14 ans en location sans problème. ..un nouveau propriétaire arrive et me donne un préavis de 6 mois pour partir ..pour cause de vente de l appartement. ...mais je suis tombé sur l'annonce qu il est entrain de le RELOUER...ET ça je ne l'accepte pas ...
Quels sont mes droits ??? S'il vous plaît. .En vous remerciant. .

Par **nihilscio**, le **31/07/2019** à **13:34**

Bonjour,
Tout d'abord, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.
Ensuite, donner congé pour vendre alors qu'on a l'intention de relouer est une fraude passible d'une sanction pénale. Si vous apportez la preuve de la fraude, alors non seulement le congé est nul, mais, de plus, vous pouvez porter plainte.
Cela semble gros tout de même : vérifiez que l'annonce porte bien sur votre logement.
Texte applicable : article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Par **Lag0**, le **31/07/2019** à **13:43**

[quote]
Si vous apportez la preuve de la fraude, alors non seulement le congé est nul, mais, de plus, vous pouvez porter plainte.

[/quote]
Bonjour nihilscio,

Je n'ai pas de jurisprudence considérant le congé nul en ce cas, en avez-vous ?

Dans toutes les affaires de ce genre que je connais, le congé est reconnu comme frauduleux, le bailleur encoure une sanction pénale (6000€ max pour une personne physique) et civile (dommages et intérêts), mais je n'ai pas vu de cas où le congé est reconnu nul.

Si une telle décision était prise, ce serait le locataire qui serait pénalisé. En effet, ayant du déménager suite au congé frauduleux, si celui-ci était déclaré nul, il se retrouverait alors locataire en titre et devrait alors à son tour donner congé et payer un loyer jusqu'au terme de son préavis...

Par **nihilscio**, le **31/07/2019** à **14:01**

Le cas est tout à fait particulier : le locataire occupe encore les lieux. Généralement ce n'est qu'après avoir déménagé qu'il constate que le logement n'a pas été vendu mais loué à nouveau par le même propriétaire. Dans les cas habituels, il a dû déménager, le mal est fait, il ne peut guère demander qu'une indemnisation, surtout lorsqu'il y a un nouveau locataire en place qu'on ne va tout de même pas expulser. Là, il lui suffit de rester.

Je n'ai pas de jurisprudence, mais il est évident qu'un congé frauduleux qui n'a pas encore pris effet ne peut être que nul : le respect de l'ordre public est une des conditions de validité des contrats.

Cela dit, cela me semble tellement gros que je suis un peu sceptique et qu'une vérification s'impose.

Par **La grande**, le **31/07/2019** à **14:20**

Sachez messieurs que j'ai déjà déménager (trouver un logement social dans immeuble) j'ai rapidement fait le nécessaire. .. Ma soeur avait prévenue le nouveau propriétaire que s'il rélouait ce serais grave pour lui ...Eh bien c'est le cas apparemment...

Eh oui je conserve tous les documents.... contrat de location depuis 14 ans ...lettre de préavis de congé. ...Et annonce et photos de mon ancien logement mis en locations....

Merci pour vos réponses. ..

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **31/07/2019** à **14:50**

Ce n'est pas ce que j'avais compris. Vu que l'ancien logement n'est pas encore occupé, si vous êtes disposé à déménager à nouveau, vous pourriez prendre contact avec le propriétaire et tenter un arrangement : revenir à ses frais, c'est à dire prix des deux déménagements plus indemnité, et bail aux conditions antérieures reconduites.
Sinon, attendre que le logement soit loué à nouveau et porter plainte.
Votre soeur a raison, cela lui coûtera cher.

Par **La grande**, le **31/07/2019** à **15:46**

Désolée si je me suis mal faite comprendre...j'ai eu très vite un logement ailleurs (autre ville) ...Et entre un loyer de 510 euros auparavant contre 750 qu il demande aujourd'hui ..Je ne pense pas qu'il soit d'accord, moi non plus pour redéménager ..j'attendrai qu'il soit loué et je reviendrai vers vous pour la suite...merci

Par **morobar**, le **31/07/2019** à **16:37**

Bonjour,

[quote]
.j'attendrai qu'il soit loué et je reviendrai vers vous pour la suite...merci

[/quote]
En pratique quel est votre dommage ?

Par **La grande**, le **31/07/2019** à **17:40**

Alors Mr Morobar

J'ai atterrie avec mon fils dans un 60 m2 ..au 3e étage dans une entrée avec 10 locataires, des murs épais comme une feuille de papier, je vous décris même pas les bruits ....
ET avant dans un 86 m2 au 1er étage avec une entrée tranquille de 4 appartements. ...
Sans oublié mes amis du petit village...

Que pensez-vous que je vais faire ???

Par **morobar**, le **01/08/2019** à **08:34**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous avez une présentation peu ordinaire des situations.

Lorsqu'il vous est suggéré de retourner dans les lieux, vous prétendez avoir retrouvé mieux ou au moins aussi bien et nettement moins cher.

En tout cas c'est ce que les lecteurs comprennent.

Puis vous exposez que le nouveau logement est calamiteux.

Je crois que vos avatars sont liés à la faiblesse alléguée du loyer antérieur et à la difficulté de l'augmenter avec le locataire en place.

Difficulté qui demeure quoi qu'en pense votre ancien bailleur, puisque la loi ALUR impose la communication de l'ancien loyer au nouveau locataire.

Il vous a été suggéré de reprendre contact avec le bailleur si le logement est toujours vide.

Par **Lag0**, le **01/08/2019** à **11:28**

[quote]
Difficulté qui demeure quoi qu'en pense votre ancien bailleur, puisque la loi ALUR impose la communication de l'ancien loyer au nouveau locataire.

[/quote]
Bonjour Morobar,

L'encadrement des loyers à la relocation n'existe qu'en zone tendue...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés