



Avertir fin de bail avec anticipation

Par **Rubiaca**, le **13/04/2016** à **09:45**

Bonjour,
Ma maman a décidé de vendre l'appartement qui est loué à une personne dont un avenant au contrat de location a été fait en date de novembre 2014. Elle voudrait l'avertir qu'elle ne renouvellerait pas ce bail à la date prévue en novembre 2017. Nous savons d'après la loi du 6 juillet 1989 qu'il faut un préavis de 6 mois. Peut-elle à ce jour lui envoyé un courrier en AR sachant qu'il reste au locataire 1 an et demi? car dans le premier alinéas de cet article est inscrit: (Le congé vaut offre de vente au profit du locataire et que l'offre est valable pendant les 2 premiers mois du délai de préavis). Ce locataire a des difficultés de s'acquitter de son loyer (2 mois d'impayés). Notre but est de l'avertir que nous ne renouvellerons pas ce bail afin qu'il puisse déjà chercher un autre logement.
Merci de vos réponses
cordialement

Par **morobar**, le **13/04/2016** à **09:51**

Bonjour,
Votre notification anticipée est sans intérêt, elle ne fait acte qu'à partir de 6 mois avant l'échéance du bail. N'espérez donc pas éluder le droit de préemption dès à présent.
Si ce locataire néglige son obligation essentielle, le paiement du loyer, mieux vaut déclencher les hostilités tout de suite (remise à l'huissier) que de trainer encore 17 ou 18 mois d'impayés.

Par **Lag0**, le **13/04/2016** à **10:28**

Bonjour,
Il est, effectivement, tout à fait possible d'envoyer la lettre de congé au locataire en avance. C'est même fortement recommandé d'ailleurs pour être sûr que le congé soit bien délivré en temps et en heure. Mieux vaut avoir largement le temps de se retourner en cas de

problème.
En revanche, cela ne change rien pour les dates de la procédure. Le congé ne sera valable que pour la date d'échéance du bail et le droit de préemption du locataire ne sera purgé qu'après les 2 premiers mois de la période de 6 mois précédent cette échéance.

Par **Rubiaca**, le **13/04/2016** à **11:47**

Merci pour vos réponses que je pensais à savoir que la date du congé ne serait qu'à partir du mois de mai 2017. Maintenant cette personne est inscrite à la "cotorep" et ne pouvons pas faire grand chose je pense. Il paie 1 mois sur 2 pour l'instant. La seule chose peut être est de demander à la CAF de verser à maman la participation qu'il reçoit lui afin que se soit ma mère qui la perçoit. Nous allons lui envoyé je pense quant même en AR notre décision en lui disant malgré tout que nous ne renouvelerons pas ce bail en novembre 2017 afin qu'il ne soit pas surpris.

Par **morobar**, le **13/04/2016** à **17:31**

Bonjour,
[citation] ne pouvons pas faire grand chose je pense. [/citation]
Vous n'êtes pas en charge d'un sponsoring social.
Handicapé ou pas, soit il paie son loyer, soit il va voir ailleurs ou demande des aides.
C'est une situation certainement regrettable que vous pouvez signaler à l'aide sociale de votre comnène (CCAS)
Redite: dossier à l'huissier.

Par **Rubiaca**, le **14/04/2016** à **09:42**

merci Morabar