



Renouvellement de bail..validité du congé?

Par **Kb68**, le **24/06/2019** à **20:48**

Bonjour. J occupe un appartement dont j ai signé le 1er bail le 01.06.2016 avec mon propriétaire qui habite le meme immeuble. je me suis marié en juin 2018 et avons eu un enfant en avril 2019. Mon propriétaire connaît bien ma situation familiale car nous sommes voisins et amis. Cependant il a donné la gestion de ses appartements a une agence qui m'a notifié en septembre 2018 un congé pour vente uniquement a moi et non a mon épouse. Ma situation était précaire a cette époque et la somme demandée était trop élevée de 128000 euros. Il a donc signé un compromis de vente avec l'agence en janvier a 100 000 euros mais l'agence ne l'a toujours pas payé mais me demande régulièrement quand est ce que je déménage alors que nous n'avons pas encore trouvé d'appartement nous convenant et que j'ai commencé a travailler depuis fin mai. Nous payons cependant nos loyers et charges. Mais nous craignons que l'agence nous expulse et sommes en permanence dans l'angoisse. Qu'en est il réellement de notre situation? L'agence peut elle nous expulser? Nous avons vu dans les lois Duflot que l'agence aurait du nous proposer un logement a l'époque du congé et que vu nos faibles ressources a l'époque de la notification du congé et que c'était le 1er bail signé le congé n'était pas conforme a la situation. Nous avons recus la quittance de loyer de mai mais il est écrit en tout petit en bas qu'elle ne peut être utilisée comme tel si l'agence a donné congé. Pouvez vous m'éclaircir sur nos droits svp car nous sommes dans une angoisse permanente. Cordialement.

Par **morobar**, le **25/06/2019** à **08:30**

Bjr, Des droits vous n'en avez aucun. Pas de relogement prévu par la loi ALUR. Le congé pour vente paraît régulier et effectivement l'expulsion vous guette avec à la clef une indemnité d'occupation et le cas échéant les frais résultant de votre maintien dans les

lieux.rnrnImaginez que l'acheteur soit contraint de prendre une chambre d'hotel ?rnrnJe n'ai pas compris votre narration concernant l'agence à 100.000 euro.rnSi cela signifie que le bien a été vendu 100.000 euro mais vous a été proposé en préemption à 128.000 euro, une seconde offre de préemption à 100.000 euro du vous parvenir.

Par **nihilscio**, le **25/06/2019 à 09:30**

Bonjour,rnrnSi vous n'avez pas notifié votre mariage, le bailleur n'est pas censé connaître votre épouse. Dans ces conditions le congé pour vente est valablement notifié au seul époux signataire du bail.rnrnLe bailleur n'a pas obligation de vous reloger.rnrnMais le congé est peut-être illégal. Ce que vous dites est confus.rnrnEn quelle qualité l'agence vous a-t-elle donné congé ? De gestionnaire du logement ou de propriétaire ? Qui est actuellement propriétaire du logement ?rnrnVous devriez montrer les actes à un conseiller.

Par **Kb68**, le **25/06/2019 à 12:25**

Bonjour ..j ai evidemment mis mon propriétaire au courant de mon mariage.Il m a meme félicité ainsi que pour la naissance de mon fils.En effet nous habitons le meme immeuble et sommes amis.L agence m a donné congé en tant que gestionnaire .Mais elle a signé un compromis de vente avec mon propriétaire en janvier 2019.Il m a dit que l'agence ne l a pas encore payé et perçoit encore mes loyers.

Par **Kb68**, le **25/06/2019 à 12:25**

Bonjour ..j ai evidemment mis mon propriétaire au courant de mon mariage.Il m a meme félicité ainsi que pour la naissance de mon fils.En effet nous habitons le meme immeuble et sommes amis.L agence m a donné congé en tant que gestionnaire .Mais elle a signé un compromis de vente avec mon propriétaire en janvier 2019.Il m a dit que l'agence ne l a pas encore payé et perçoit encore mes loyers.

Par **Kb68**, le **25/06/2019 à 12:36**

Il est donc toujours propriétaire a ce jourrn

Par **nihilscio**, le **25/06/2019 à 13:08**

Si vous avez notifié par lettre recommandée avec avis de réception que vous vous étiez marié et qu'en conséquence votre épouse devenait de droit titulaire du bail, le congé est sans effet. Mais il en va différemment si vous vous êtes simplement contentés de le "mettre au courant"

de façon informelle.
Une simple promesse de vente ne vous est pas opposable.
A première vue, le congé est valide. Mais consultez un juriste spécialisé. La situation est tout de même curieuse. Il y a peut-être un vice.

Par **Lag0**, le **25/06/2019** à **13:30**

[quote]
Je n'avais pas regardé de près les dates. S'il s'agit d'un logement loué vide, le congé est tardif.
Bail commençant le 1er janvier 2016 => fin du bail le 31 décembre 2018.
Pour obtenir votre départ à cette date, il aurait fallu vous notifier le congé au plus tard le 30 juin. Votre bail s'est donc tacitement reconduit jusqu'au 31 décembre 2021.
[/quote]
Bonjour [nihilscio](#),
Le bail a été signé le 01/06/2016 !
Echéance au 01/06/2019 (pourquoi retirez-vous un jour au bail ? voir l'article 641 du cpc).
Congé reçu en septembre 2018, le préavis de 6 mois est largement respecté !

Par **nihilscio**, le **25/06/2019** à **13:44**

Vous avez raison. Je dois être fatigué. Le congé a été délivré dans les temps. J'ai modifié mon message précédent en conséquence.

Par **Kb68**, le **25/06/2019** à **19:57**

Slt Nihilscio. Je n'ai pas notifié mon mariage par LRAR. Mais j'ai contacté un conseiller qui m'a dit que le congé est nul car le proprio aurait dû aussi notifier le congé à mon épouse car il était au courant ainsi que l'agence que j'avais constaté en venant à la maison et qu'une 2ème offre de 100.000 euros aurait dû nous être notifiée..

Par **nihilscio**, le **25/06/2019** à **23:37**

La nullité du congé pour n'avoir pas été notifié à votre épouse, peut-être, mais à condition d'apporter la preuve que le propriétaire savait que vous étiez marié.
En ce qui concerne la baisse du prix, il n'y a pas encore d'irrégularité. La seule obligation du bailleur est de notifier le nouveau prix avant de signer l'acte de vente. En attendant, le locataire aura pu être obligé de déménager, quitte à revenir dans le logement s'il accepte la nouvelle offre de vente.
Il faut vous attendre à ce que le bailleur vous mette en demeure de quitter le logement et engage une procédure d'expulsion. Vous pouvez essayer de faire valoir la nullité du congé au motif qu'il n'a pas été notifié à votre épouse, mais ce n'est pas gagné.

Par **Lag0**, le **26/06/2019** à **06:52**

[quote]rn j ai contacté un conseillé qui m a dit que le congé est nul car le propio aurait du aussi notifié le congé a mon épouse car il etaot au ciurant ainsi qie l agence quo l avaot constayer en venant a la maisonrrnrn[/quote]rnBonjour,rnrnComme il vous a été dit, sans lettre recommandée, il va vous falloir démontrer que vous aviez bien averti votre bailleur du mariage. Il faudrait, par exemple, que vous puissiez produire un courrier de sa part adressé à M. et Mme XXXXXXXX.rnrnSi vous ne pouvez pas le démontrer, le congé envoyé au seul titulaire du bail reste valable.