



Incidence date entrée dans les lieux postérieure debut bail

Par Filoudu04

Bonjour

Je suis propriétaire d'un logement que je loue depuis 20 ans au même locataire

J'ai délivré un congé pour vente par voie d'huissier 6 mois avant la fin du bail (31/08/24)

Le locataire me menace de dénoncer ce congé car il a retrouvé un courrier de ma part qui atteste que la location a commencé le 1er octobre et non le 1er septembre comme indiqué sur le bail

J'ai été très conciliant avec ce locataire que ma mère connaissait et à qui je n'ai pas fait signe d'état des lieux d'entrée ...

Qu'est-ce que je risque légalement ? Cette lettre peut-elle servir de preuve ?

Merci pour les réponses

Cordialement

Par janus2

Bonjour,

C'est le bail qui fait foi.

Par Filoudu04

Bonjour janus2 et merci pour votre réponse très rapide

Y a-t-il un texte qui le précise ?

Le locataire m'a envoyé un double de cette lettre dans laquelle j'atteste que je loue à m. X cette maison depuis le 1er octobre... datée et signée de ma part

J'avoue que je ne me souvenais même pas d'avoir écrit une telle lettre...

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,

La lettre n'a aucune conséquence. Cette attestation ne modifie pas le bail qui fait foi.

Une attestation qui débute au 1er octobre ne prouve pas qu'il n'était pas loué auparavant.

Si besoin, vous pouvez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Le juge vous donnera (probablement) raison.

Vous pouvez aussi demander confirmation à votre ADIL ou encore consulter un avocat.

Par Filoudu04

Merci beaucoup yapasdequoi :)

Par Nihilscio

Bonjour,

Les compétences de la commission départementale de concertation sont définies à l'article 20 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Elle n'est pas compétente pour se prononcer sur la date d'effet du bail.

La solution du litige dépend de la date de signature du bail d'une part et de la date de réception par le destinataire de la

lettre d'autre part.

Si le bail a été signé après la réception de la lettre, c'est le bail qui prévaut.

Si le bail a été signé avant la réception de la lettre le locataire, peut se prévaloir de cette lettre parce qu'alors elle vaut avenant au bail.

Par yapasdequoi

Bonjour Nihilscio : relisez SVP votre dernier paragraphe qui est contradictoire.

A mon humble avis, la question de départ est la validité du congé, et la commission est compétente sur ce sujet.

Article 20 de la loi 89-462

La compétence de la commission porte sur :

4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

Par Nihilscio

Si la date d'effet du bail est le 1er septembre, le bail expire le 31 août et le congé doit avoir été délivré au plus tard le 29 février. Si le congé a bien été délivré au plus tard le 29 février, le délai de préavis est respecté et il l'est a fortiori si le bail n'expire que le 30 septembre.

Le litige ne porte en fait que sur la date à laquelle le locataire devra libérer le logement, soit le 31 août 2024, soit le 30 septembre. Quoi qu'il en soit, il ne peut revendiquer un renouvellement de son bail.

Article 20 de la loi 89-462

La compétence de la commission porte sur :

4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

La commission est compétente pour examiner si le bail a été délivré conformément aux dispositions de l'article 15. Il est indéniablement et la commission ne pourra que donner tort au locataire qui conteste la validité du congé.

Mais elle n'est pas compétente pour se prononcer sur la date d'effet du congé qui dépend de la date d'effet du bail.

En pratique, il faudrait laisser le locataire occuper le logement jusqu'au 30 septembre. Se battre pour une libération un mois plus tôt présente très peu d'intérêt.

Par yapasdequoi

Le locataire me menace de dénoncer ce congé

Il peut donc saisir la commission de conciliation pour cette contestation. Mais comme dit par Nihilscio, la lettre d'attestation ne change rien sur la validité du congé, elle n'a d'influence que sur la date de fin du bail.

Il peut toutefois trouver d'autres anomalies dans ce congé autre que la date, il serait prudent de faire relire votre courrier par votre ADIL pour vérifier.

Par janus2

Si le bail ne comporte que la date de signature et pas de date d'effet, c'est bien cette date de signature qui compte. Peu importe que le locataire ait décidé d'emménager qu'un mois plus tard.