



## Changement de propriétaire.

-----  
Par Daniel83210

Bonjour,

Je suis en colocation avec 2 autres personnes (ma mère, et une autre personne plus précisément une amie) depuis le 01 juin 2019.

Le 01 septembre 2022 Ma mère a quitté la colocation pour entrer en résidence sénior, pour remplacer ma mère, la fille de mon amie est alors entrée dans la colocation avec son mari et leur petite fille de 2 ans. Lors de ce départ et entrée nous avons prévenu notre propriétaire verbalement, notre propriétaire avec qui nous nous entendions très bien, notre propriétaire m'avait d'ailleurs envoyé un sms nous indiquant de ne pas nous inquiéter qu'il était d'accord, de nous occuper du déménagement dans un premier temps et que nous ferions un nouveau bail après.

Malheureusement notre propriétaire est décédé le 13 décembre 2022.

Son épouse m'a donc envoyé un SMS nous signifiant qu'à partir du mois de février 2023 le bien serait géré par une agence de gestion locative, et que donc ils nous fallait préparer les documents suivants, Buletins de payes, avis d'impositions, et tout autre revenus, de plus elle nous rappelait que nos revenus devaient être de 4950 ? minimum pour respecter le bail. Que dans ce cadre un nouveau bail serait réalisé.

Est-ce l'égalé.

Il me semble que la date anniversaire du bail étant le 01 juin 2022, et la suivante le 01 juin 2025, le bail ne peut en aucun cas être cassé, sauf pour les motifs légaux, vente, reprise pour occupation par le propriétaire ou un membre de la famille proche et ce seulement au dates anniversaire du bail.

Est-ce légal de nous redemander tous les documents, que nous avons déjà remis lors de notre entrée dans le logement.

S'est une colocation à bail unique.

Merci d'avance Mr daniel83210.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Que le bailleur mandate une agence en cours de bail pour la gestion de sa location ne change rien pour vous. Vous n'avez aucun papier à fournir et surtout pas un nouveau bail à signer. L'agence reprend le bail tel qu'il est.

-----  
Par AGEorges

Bonjour Daniel,

Bien sûr, dans les mêmes conditions d'occupation, le bail que vous avez signé avec le propriétaire décédé reste valide lors de la transmission à ses héritiers.

Et ces derniers n'ont qu'à confier le bail à une agence avec un mandat de gestion s'ils ne souhaitent pas s'en occuper eux-mêmes.

Le message de Janus2 est parfaitement exact sur ce point.

MAIS vous avez changé les conditions de location, et ceci n'a pas été régularisé. Il faudra donc faire la part des choses entre ce que vous avez changé et ce que vous réclament les héritiers.

En l'état actuel des choses, c'est toujours votre mère qui est engagée, et seul un avenant au bail permettra de régulariser cet aspect. Les nouveaux impétrants devront fournir les mêmes garanties que celles que votre mère avait données.

-----  
Par morobar

Bonjour,

Vous n'avez aucun papier à fournir et surtout pas un nouveau bail à signer. L'agence reprend le bail tel qu'il est.

Je ne suis pas d'accord.

Selon l'exposé un des colocataires a disparu, sans donner de congé, et remplacé par un couple dont on ignore les

capacités contributives  
Le bail ne traduit plus la réalité.

-----  
Par janus2

Je ne suis pas d'accord.

C'est votre droit, mais je maintiens tout à fait mes propos. S'agissant des locataires déjà en place, on ne peut rien leur demander. Je suis d'accord que si les nouveaux arrivants veulent être nommés au bail, il faut rédiger un avenant, mais encore une fois, cela ne concerne pas les locataires déjà nommés sur le bail. On ne peut pas exiger d'eux quoi que ce soit et surtout pas, comme évoqué, une preuve de revenus. Leur bail se poursuit tout simplement...

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le changement de propriétaire ne change rien au bail, ni la mise en gestion locative par un mandataire.

Le seul changement c'est le destinataire du paiement...

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.(article 3 de la loi de 89"

Ceux qui sont partis restent redevables du loyer sauf s'ils ont donné leur congé ? Est-ce le cas ?

"nous avons prévenu notre propriétaire verbalement" c'est insuffisant, votre mère doit notifier son congé : "Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.(article 15 de la loi de 89)"

Ceux qui sont arrivés doivent demander au bailleur un avenant pour devenir colocataires, dans ce cas le bailleur ou son mandataire peut leur demander (à eux seuls) de justifier leurs ressources, mais il ne peut rien demander de plus aux autres locataires déjà en place.