



## Un nouveau propriétaire peut il changer la date d'échange du bail

-----  
Par Fanny\_75

Bonjour,

je suis locataire depuis juillet 2011 d'un appartement avec un bail renouvelé tous les 3 ans. En avril 2019 l'appartement a été racheté par un nouveau propriétaire. J'en ai été informée.

L'appartement est géré par une agence, intermédiaire entre moi et le propriétaire.

Il y a quelques jours j'ai reçu un courriel à signer nommé DPE, m'indiquant qu'un diagnostic DPE devait être fait et me demandant mon autorisation de communication de mes coordonnées, et dans ce même courriel le syndic m'indiquait ceci : "Par ailleurs, nous vous rappelons que, comme indiqué dans notre courrier recommandé du 11 avril 2019 qui vous notifiait la réalisation de la vente de l'immeuble dont vous êtes locataires, intervenue le xx avril 2019 dans le respect des dispositions de l'article 10-1 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975, votre bail a été automatiquement prorogé pour une durée de six années, soit jusqu'au 9 avril 2025. A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties pour cette date, ce bail sera par la suite reconduit tacitement par période de 6 années.

La date d'indexation de votre loyer reste elle inchangée."

Or :

-je n'ai jamais reçu ce courrier de 2019 dont il est fait mention.

-il me semble qu'un nouveau propriétaire ne peut changer la date d'échéance d'un bail pour un locataire déjà en place (suivant le bail signé à mon arrivée, juillet 2026 et non avril 2025 comme indiqué dans ce courriel). Pourriez-vous le confirmer ce point ?

Je vous en remercie beaucoup, j'ai signé ce document et j'espère ne pas avoir fait d'erreur.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi 89-462 indique article 3:

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.

Comment avez-vous été informé de la vente si vous n'avez pas reçu le recommandé dont il est question ?

Le "syndic" est sans doute une mauvaise dénomination puisque un syndic gère une copropriété et pas une location. Il s'agit plus probablement du "gérant".

Lisez l'article 10-1 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587293]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587293[/url]

Votre bail a été prolongé d'une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Ceci modifie les dates d'échéance, puisqu'il sera ensuite prolongé de 6 ans en 6 ans, sauf congé donné dans les délais légaux.

Cette durée de 6 ans s'impose puisque c'est une location vide et que le propriétaire est une personne morale.

Vous pouvez donner votre congé à tout moment.

Quel est votre problème ?

-----  
Par Fanny\_75

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Je m'aperçois avoir fait quelques erreurs. Effectivement il ne s'agit pas de syndic mais d'une agence et sur le titre il s'agit de date d'échéance et non pas date d'échange.

J'ai été informée du changement de propriétaire par téléphone (ancienne agence et nouvelle), puis par courrier. Dans ce courrier aucune mention du changement de la date d'échéance du bail et de sa reconduction pour 6 ans à la date d'achat.

Mon problème est que si la date d'échéance du bail signé en 2011 était maintenue ce serait juillet 2026 et non avril 2025.

J'entends parfaitement cette mesure de prorogation de 6 ans mais en termes de date d'échéance, elle est en ma défaveur au cas où le propriétaire souhaite me donner congés. D'où ma question, au cas où il y aurait eu des jurisprudences sur ce sujet.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous avez été prévenu par téléphone, c'est insuffisant.

Demandez à l'agence pourquoi vous n'avez pas reçu le recommandé notifiant la mise en vente (qui devait légalement comporter une offre de vente de votre logement) et ensuite la notification de la mutation avec la prolongation du bail de 6 ans.

Consultez votre ADIL.

-----  
Par Fanny\_75

Merci beaucoup, je viens de le faire.

Je viens de contacter parallèlement l'ADIL qui m'a confirmé des cas de jurisprudence dans le cas où cette modification de la date d'échéance (prorogation de 6 ans calée sur date d'achat de l'immeuble) serait en la défaveur du locataire.

-----  
Par yapasdequoi

Et quelle conclusion peut-on tirer de ces jurisprudences ?

-----  
Par Fanny\_75

D'après ce que j'en ai compris, c'est contestable dès lors que ce changement est en défaveur du locataire. A ce stade, je n'en sais pas plus et j'aurais aimé échanger avec des personnes ayant aussi vécu ce cas de figure. Très sincèrement je pensais que mon bail allait jusque juillet 2026, d'apprendre maintenant qu'il arrive à échéance plus d'un an avant, m'inquiète fortement. J'attends la réponse de l'agence sur le recommandé.

-----  
Par yapasdequoi

Tant que vous n'avez pas reçu de congé, vous n'avez pas d'urgence. Par contre si vous ne recevez pas les recommandés, c'est inquiétant. Il faut vraiment savoir pourquoi.

-----  
Par Fanny\_75

Je vous remercie pour vos réponses.

Si tant est que le recommandé AR ait bien été envoyé... Je verrais bien, j'en ai fait la demande. Pour la notion d'urgence, c'est vraiment propre à chacun. Les situations personnelles peuvent évoluer (la mienne évolue depuis 13 ans que je suis locataire de cet appartement et va encore évoluer) et Paris est un marché assez tendu. Tout cela fait que la sécurité d'être en place jusque juillet 2026 peut être remise en cause en avril 2025 (soit début d'année prochaine). Et cette information pour moi, change tout.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous êtes vraiment inquiet, consultez un avocat.  
Vu l'enjeu, vous pouvez dépenser 200 euros pour avoir une certitude.

-----  
Par yapasdequoi

Logiquement l'agence devrait vous présenter un courrier avec une mention "avisé non retiré".  
Et vous pourrez ensuite tenter de comprendre pourquoi vous ne l'avez pas reçu.