



## Congé fin de bail

-----  
Par Yes60

Bonjour,

J'ai reçu un courrier fin janvier m'informant de la fin de mon bail d'habitation. Mon bail a été signé le 1er septembre 2018.

Ce courrier reçu fin janvier avait pour entête d'expéditeur le Syndicat de coopératif puis en dessous le nom de mon propriétaire Mr X. Signature du courrier sans mention de nom. Ce courrier ne comportait pas la notice d'information obligatoire et la date d'entrée et de fin de bail étaient erronées au 1er aout 2018 et fin du préavis le 31 juillet 2024 au lieu de 1er septembre 2018 et fin au 31 aout 2024.

J'ai reçu un second courrier début mars, avec pour expéditeur uniquement mon propriétaire, la mention annule et remplace le courrier de fin janvier et toutes les mentions ainsi que la notice étaient présentes. Ce courrier est correct mais m'est parvenu en main le 10 mars alors que je devais le recevoir avant le 29 février.

J'ai contesté en indiquant que le premier courrier émanait du syndic et le syndic ne peut me donner congé, le second courrier est arrivé trop tard et porte la mention "annule et remplace le premier de fin janvier".

L'Adil m'a donné raison et m'a dit resté dans l'appartement au 1er septembre. Le Syndic ne peut envoyer à un locataire une fin de bail. De plus la mention "annule et remplace" rend le premier courrier nul.

J'ai contacté mon propriétaire en indiquant ces informations.

Je viens de recevoir un courrier d'avocat m'indiquant que même si le courrier avec pour expéditeur le syndic, le nom de du propriétaire était noté donc le premier courrier est valable. Et ce même s'il a fait une erreur sur la date de bail, et même s'il manque la notice d'information de la loi.

Que la durée du préavis de 6 mois commence à fin janvier ! alors que mon bail court jusqu'à fin août. Puis l'avocat se contredit en disant que la fin du bail est bien à fin août.

Je tente de contacter des avocats mais en cette période estival c'est compliqué.

Quel votre avis sur la question qui peut se résumer à est-ce qu'un syndic coopératif avec le nom du propriétaire dessous peut envoyer un courrier du congés de fin de bail. Et le second courrier annule et remplace, signifie ne pas tenir compte du premier courrier et uniquement du second qui m'est parvenu trop tard.

Merci pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date de réception du second congé et quelle est la date d'effet du bail (qui peut être autre que la date de signature) ?

Vous pouvez encore consulter l'ADIL.

Le courrier d'avocat a pour but de vous faire peur.

-----  
Par Yes60

date de la signature du bail 20 aout 2018

date d'effet du bail 1er septembre 2018

fin de bail 31 aout 2024

date de réception du second courrier 10 mars 2024.

pas de rendez-vous à l'Adil avant septembre en mairie de Paris

-----  
Par yapasdequoi

Le logement est loué vide ? en résidence principale ?  
Quel est le motif justifié pour ce congé ?

cf article 15 de la loi 89-462

"I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

"  
etc

-----  
Par Yes60

Oui loué vide - résidence principale pour moi locataire.  
Pour lui même car il est malade.

-----  
Par yapasdequoi

C'est donc un congé pour reprise.  
Toutefois vu les dates, il est arrivé trop tard.  
Votre bail sera reconduit 3 ans, sauf s'il vous propose une indemnité "motivante" pour donner votre propre congé et libérer le logement plus tôt.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

L'avocat du bailleur défend les intérêts de son client, il est payé pour cela.

Vous n'avez pas une protection juridique, par hasard ?

-----  
Par Yes60

Oui mais il se base sur le premier courrier avec au-dessus de son nom noté syndic coopératif.

L'autre est bien arrivé trop tard et moi je me base uniquement sur celui-ci. Puisqu'il y a la mention annule et remplace.  
J'ai demandé une indemnité ou de rester 3 ans de plus.

L'avocat me propose de reprendre un autre appartement plus haut au même loyer. Je ne vois pas pourquoi je devrais changer d'appartement.

-----  
Par yapasdequoi

Demandez aussi qu'il paye tous les frais de déménagement et vous dispense de l'état des lieux de sortie.

-----  
Par Yes60

pas de protection juridique spéciale avec mon assureur.  
J'ai contacté 2 avocats aujourd'hui j'attends leur retour.

-----  
Par Yes60

Oui j'ai demandé une belle somme pour l'indemnité mais il refuse. Il dit que son courrier de janvier est valide.  
Par conséquent je dois partir.

-----  
Par yapasdequoi

BAh non.  
Vous allez rester et le laisser saisir la justice ...  
Il va déchanter.