



Résiliation de bail par mail pour justifier une vente non louée

Par Wood976

Bonjour,

Dans le cadre d'une vente d'un appartement, est-ce que le scan d'un courrier de résiliation de bail des locataires (pdf) est suffisant pour justifier que la vente est "non louée" (sans locataires). Pas de recommandé, ni remise en main propre.

J'ai aussi des échanges mail de la restitution du dépôt de garantie, trace du virement effectué.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je résume :

Vous vendez votre bien immobilier qui était loué jusqu'à récemment.

Vous souhaitez le vendre "libre" et l'acquéreur (ou le notaire ?) veulent la preuve de cette libération.

Le locataire vous a-t-il donné congé ou bien est-ce vous qui avez donné congé pour vendre ?

Un scan peut être facilement falsifié surtout avec les progrès récents de l'IA .

Les échanges par mail sont un "commencement de preuve", mais un constat d'huissier (commissaire de justice) sera bien plus crédible.

Rappel : Si congé pour vente, le locataire a un droit de préemption qu'il faut veiller à purger avant de pouvoir vendre.

Par Wood976

C'est le locataire qui donne congé, sans préavis d'un commun accord car le logement est devenu inhabitable depuis le cyclone Chido à Mayotte (décret de catastrophe naturelle). Ça fait deux mois que le logement est sens dessus dessous et pas de nouvelles de l'assurance. Un copropriétaire m'a fait une proposition d'achat en l'état récemment que j'ai accepté par mail. Je réside en métropole, d'où les échanges simplifiés par mail. Mais je ne souhaite pas embêter à nouveau mes locataires pour un recommandé.

Et l'intervention d'un huissier n'est pas donnée, si je peux en faire l'économie en cette période compliquée, ce serait l'idéal.

Merci

Par yapasdequoi

Qui vous demande cette justification ?

S'il se contente d'un mail, ne cherchez pas plus loin.

Vous pouvez peut-être lui envoyer par courrier une copie certifiée conforme du congé donné par le locataire ?

article 1724 du code civil :

"Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail."

Pour signer la vente chez le notaire vous comptez procéder comment ? par procuration ? un mail ne suffira pas ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous aviez ouvert un sujet où vous posiez la question de la résiliation de plein droit sur le fondement de l'article 1722 du code civil.

Si vos locataires voulaient conserver leur droit au bail, il serait hasardeux de leur opposer une résiliation de plein droit très contestable du fait que l'immeuble n'est pas totalement détruit et qu'il est en cours de remise en état. Il serait hasardeux de vendre l'appartement en affirmant à l'acheteur qu'il est libre d'occupation.

Mais maintenant que vos locataires vous donnent congé, la question est réglée. Un courrier électronique est un écrit qui est opposable à son auteur. Le risque néanmoins avec le courrier que vous avez reçu serait que vos locataires nient en être l'auteur. Plus plus de sûreté il serait bon de demander à vos locataires de confirmer sur un papier contenant leurs deux signatures : on ne sait jamais, si l'un donne congé, il n'est pas dit que l'autre n'a pas la mauvaise idée de vouloir conserver le logement. C'est l'authenticité du document qui importe, ce n'est pas le mode de réception. Qu'il soit recommandé n'a d'importance que pour l'émetteur qui se constitue ainsi la preuve que le destinataire l'a reçu. Pour le destinataire l'envoi recommandé n'apporte rien.

je ne souhaite pas embêter à nouveau mes locataires pour un recommandé.

En leur demandant un courrier simple avec leurs deux signatures vous ne commettriez pas un abus.

Par yapasdequoi

En ne donnant qu'une partie des infos, on manipule forcément les réponses.

Ciao moi j'ai poney.

Par Wood976

Merci pour vos réponses, j'ai bien les deux signatures sur le courrier.

Ils ne nieront pas en être l'auteur. Ça devrait bien se finir.

Désolé pour le temps perdu yapasdequoi, je m'attendais à une réponse oui ou non. Comme vous dites, si on "peut se contenter d'un mail" pour la vente, ça répond à ma question.

Bon week-end.

Par yapasdequoi

Le notaire demandera peut-être une copie certifiée conforme du congé.