

LE MOT DU PRESIDENT

Congé et droit de préemption du locataire

Il me paraît important de revenir sur le sujet du congé et du droit de préemption du locataire.

Si l'on s'adresse à des colocataires, à un couple de concubins, à un couple pacsé ou même marié, il est nécessaire de délivrer le congé à chacun des bénéficiaires du bail.

En cas de congé pour vente, le prix doit être précisé, ainsi que les conditions indiquant les délais accordés aux locataires en cas d'acquisition (deux mois), délais rallongés en cas de recours à un prêt (quatre mois) et tout ceci réceptionné SIX MOIS MINIMUM avant l'échéance du bail.

Si le locataire ne donne pas suite dans un premier temps, et que le bailleur trouve un autre acquéreur à un prix inférieur, il devra lui être re-notifié la vente à ce nouveau prix.

Pour toutes ces raisons, il me paraît essentiel de vous conseiller de ne pas adresser directement à vos locataires les congés pour vente ou pour tout autre motif.

En effet, si le congé du bailleur est délivré pour vente, il y a lieu de prouver la mise en vente, si le congé est délivré pour occupation personnelle, il y a lieu de prouver l'occupation personnelle, si le congé est délivré pour occupation d'un ascendant ou d'un descendant, il y a lieu qu'il soit occupé par l'ascendant ou le descendant en précisant son identité. Dans le cas contraire, le congé serait remis en cause. C'est pourquoi il est essentiel de faire notifier ce congé -quel qu'en soit la nature- par un huissier de justice de votre choix.

Enfin, il est très important de savoir que, si le bailleur décide de mettre en vente sans donner congé c'est à dire en vendant le logement avec le locataire en place, le locataire ne dispose d'aucun droit de préemption. Cette dernière hypothèse est intéressante, car elle évite les contraintes imposées aux propriétaires. Il existe un réel potentiel d'acquéreurs investisseurs satisfaits qu'un locataire soit déjà en place.



Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49

JURIDIQUE

RAPPEL



Obligation de déclaration du patrimoine immobilier

Nous vous rappelons que vous devrez déclarer votre patrimoine immobilier sur le site d'impot.gouv avant le 1^{er} juillet 2023.

QUESTION DES ADHERENTS

Qui doit régler la facture d'entretien de la fosse septique ?

Tout dépend de la nature de la prestation. Conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987 listant les réparations et charges locatives, s'il s'agit d'une simple vidange la charge est locative.

En revanche la facture de curetage de la fosse septique doit être réglée par le bailleur sauf si ce curetage résulte de façon certaine d'un défaut d'utilisation du locataire.

Décret n°87-712



LE DOSSIER DU MOIS : COPROPRIETE

L'employé de notre immeuble en copropriété part à la retraite dans quelques mois.

Est-il préférable de trouver un nouvel employé d'immeuble ou de le remplacer par une société externe ?

Différence entre gardien/concierge et employé d'immeuble :

Selon la convention collective nationale du travail des gardiens, concierges et employés d'immeubles du 11 décembre 1979, L'employé d'immeuble correspond à la catégorie A et est rémunéré sur la base d'un temps de travail défini à la signature du contrat alors que le gardien d'immeuble de catégorie B est rémunéré sur la base des missions qui lui sont dévolues.



Comparatif des différences solutions, de leurs avantages et inconvénients

Solution envisagée	Principe	Avantages	Inconvénients
L'employé d'immeuble	En CDD ou en CDI voire même en contrat intérimaire. Catégorie A = base d'un temps de travail	<ul style="list-style-type: none"> • Implication plus importante concernant la vie de la copropriété (présence pour les copropriétaires, sécurité, contrôle de l'état immobilier etc...) • Non logé par la copropriété • Nature des tâches étendue 	<ul style="list-style-type: none"> • Coût élevé • Gestion du salarié par la copropriété • Résiliation du contrat compliquée en cas de dysfonctionnement. • Coût élevé départ à la retraite • Remplacement à prévoir pendant les congés payés et autres absences (maladie par exemple).
Le gardien d'immeuble	En CDD ou en CDI voire même en contrat intérimaire. Catégorie B = base des missions qui lui sont dévolues	<ul style="list-style-type: none"> • Implication très importante dans la vie de la copropriété : présence constante pour les copropriétaires, sécurité, contrôle de l'état immobilier etc... 	<ul style="list-style-type: none"> • Mêmes inconvénients que l'employé d'immeuble + • Assure uniquement les missions fixées par la convention (garde, surveillance et entretien de l'immeuble uniquement) • Logé par la copropriété
La société externe	Contrat établi avec une société de nettoyage. Une durée d'engagement doit être respectée puis le contrat peut être rompu selon des conditions indiquées (préavis etc...)	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de changer facilement si la société ne donne pas satisfaction • Coût moins élevé 	<ul style="list-style-type: none"> • La société se limite aux tâches d'entretien prévues • Chaque mission supplémentaire peut être onéreuse • Elle n'a pas une implication aussi importante qu'un employé ou un gardien

L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

www.unpi49.org

Mot de passe
49UNPI2023

Vous pourrez y consulter des actualités, obtenir des modèles de documents, avoir accès aux archives de nos communications et bien plus encore.

