



Reprise pour vente: courrier invalide

Par **pauline2502**, le **05/01/2011** à **21:48**

Bonjour,

Mon compagnon et moi sommes locataire d'un appartement dont le bail expire le 2/01/2012. J'ai reçu la semaine dernière un courrier recommandé A/R de ma propriétaire indiquant qu'elle souhaitait vendre le logement. Dans son courrier elle indique le prix, précise que nous sommes prioritaires sur l'achat et que nous devons lui répondre dans le délai fixé par la loi.

Ce courrier semble irrégulier: il ne précise pas les conditions de vente, et normalement nous devons donner notre réponse dans les 2 mois du préavis obligatoire (6 mois avant la fin du bail) et non dans les 2 mois qui arrivent. De plus les articles de loi à mentionner ne sont pas présent dans la lettre

Ce courrier est-il invalide?

Doit-elle nous renvoyer un courrier recommandé 6 mois avant la fin du bail?

Merci de votre réponse

Par **chris_idv**, le **05/01/2011** à **22:51**

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre votre démarche: le propriétaire du logement vous prévient plus d'un an avant l'échéance de votre bail et il respecte donc totalement ses obligations en vous proposant d'acheter le logement.

Soit vous êtes intéressée pour acheter le logement et vous exercez votre droit d'achat prioritaire, soit vous n'êtes pas intéressée ou vous n'avez pas la possibilité d'acheter le logement auquel cas vous disposez d'un délai d'un an avant de rendre l'appartement à l'échéance du bail.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **05/01/2011** à **23:35**

En fait, le délai de deux mois pour répondre à l'offre d'achat démarre 6 mois avant la fin du bail et non à la réception du congé s'il a été donné par anticipation (Cass. Civ III : 19.9.06) Donc s'il est donné 1 an avant, le locataire a 8 mois pour répondre.

De plus l'article 15 de la loi de 89 est sans ambiguïté : *"Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée"*

1) les conditions de vente. C'est assez imprécis et pas encore résolue par la jurisprudence. On sait déjà par exemple, que lorsque la location comporte des accessoires comme une cave, si le congé pour vente ne mentionne pas la cave, il est nul car le congé pour vente doit proposer à la vente l'ensemble du bien loué (Cass. Civ. III : 21.6.00)
On sait aussi que si le congé pour vente ne mentionne pas le second droit de préemption du locataire (si vente à un tiers à des conditions plus avantageuses), le congé est nul (CA Paris : 23.2.99)

2) L'article 15 dit "Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification."

Evidemment, vous ne dites rien au bailleur, vous ne l'avertirez de la nullité du congé que lorsque le délai de 6 mois seront passés et qu'il ne pourra plus vous envoyer un congé valide (et évitez de le crier sur les toits, taisez-vous auprès des voisins, amis, collègues, parents)

[citation]J'ai du mal à comprendre votre démarche:[/citation]

Ce n'est pourtant pas compliqué : ils ne veulent pas acheter, ils ne veulent pas partir. Même s'ils veulent acheter, il est toujours plus avantageux pour négocier un prix plus bas, que le bailleur ne puisse plus vendre "libre" s'il est pressé.

Par **pauline2502**, le **06/01/2011** à **09:03**

Merci beaucoup pour vos réponses!