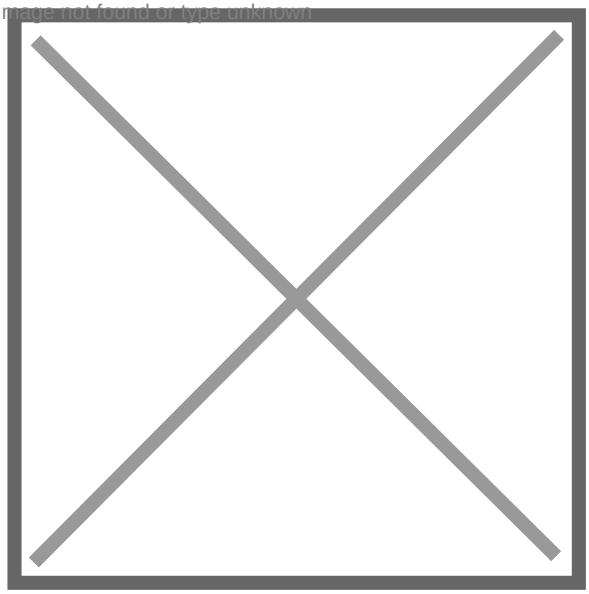
Image not found or type unknown



# Congé donné pour vente par huissier

Par **tomas2000**, le **15/01/2010** à **20:07**

Bonjour,
Dans l'acte que je viens de recevoir par la poste et qui me signifie congé pour vente il n'y a AUCUN DESCRIPTIF du bien que le propriétaire me vend.
Il y a juste marqué locataires de lieux situés...
Puis le prix de vente sans autre explication, avec les lois...
Est-ce une clause de nullité ?
Je n'ai pas le détail de ce qu'il me vend.
Ayant une place de parking qui ne figure pas sur la bail (que le propriétaire, m'a laissé après) une cave, rien n'y figure.
Hors je sais que dans cet arrêt de la Cour de cassation (3ème chambre civile 21 juin 2000), en annulant un congé au motif qu'une cave, louée avec l'appartement, n'y était pas mentionnée, rappelle la nécessité d'une extrême rigueur et exhaustivité dans la désignation des locaux concernés par l'offre de vente.
Je répète il n'y a pas de description des locaux concernés.
cordialement.

Par **jeetendra**, le **15/01/2010** à **20:27**

Je vous ai déjà répondu, le congé pour vente est chez l'huissier de justice (l'acte en lui-meme), ne vous limiter pas à ce qui est mentionné sur l'avis de passage de l'huissier de justice, c'est pas l'essentiel. Cordialement.

---

[fluo]Congé pour vente en location vide :[/fluo]

A l’expiration du bail, le propriétaire qui souhaite reprendre son logement pour le vendre doit prévenir son locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d’huissier six mois avant la fin de la location. Pour être valable et sous peine de nullité, le congé doit contenir les mentions suivantes:

- d’une part, le prix ainsi que les conditions de la vente projetée (le bailleur étant libre de demander le prix qui lui convient);

- d’autre part, la reproduction des cinq premiers alinéas de l’article 15 II de la loi du 6 juillet 1989.

Pendant les deux premiers mois du délai du préavis (soit quatre mois avant la fin du bail), le congé vaut offre de vente au profit du locataire. Pendant ce délai, le propriétaire ne peut donc pas vendre le logement à un tiers.

Quant au locataire, il dispose de trois possibilités :

- s’il accepte l’offre, le délai de réalisation de la vente est de deux mois à compter de la date d’envoi de sa réponse au bailleur. Ce délai est porté à quatre mois s’il indique qu’il aura recours à un prêt ;

- s’il ne répond pas dans le délai imparti, l’offre devient caduque. Il devra donc quitter les lieux au plus tard à l’expiration du contrat de location ;

- s’il refuse l’offre à l’intérieur du délai légal, le locataire se retrouvera dans la même situation que dans l’hypothèse précédente.

Ensuite, lorsque le propriétaire décide de vendre son bien à un tiers et à un prix inférieur à celui indiqué dans le congé (le locataire ayant décliné la première offre de vente), il doit proposer une seconde fois le bien à son locataire. Si le bailleur a omis cette formalité, c’est au notaire d’y procéder. Cette nouvelle notification doit s’effectuer à l’adresse que le locataire a indiquée à son propriétaire.

A défaut, la proposition sera envoyée à l’adresse des locaux où la location avait été consentie. Cette nouvelle offre est valable pendant un mois à compter de sa réception. Si le locataire ne l’a pas acceptée pendant ce délai, elle devient caduque. En revanche, s’il désire acquérir le bien, le locataire dispose, à compter de l’envoi de sa réponse, d’un délai de deux mois pour réaliser la vente. Ce délai est porté à quatre mois s’il envisage de recourir à un prêt immobilier.

Article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

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 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

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. **Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.** [s][/s]

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.
[fluo]A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.[/fluo]

[fluo]II. - 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. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.[/fluo]

[fluo]A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.[/fluo]

[fluo]Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente.[/fluo]

[fluo]Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.
Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. [/fluo]

Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

[fluo]Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. [/fluo]

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Par **tomas2000**, le **15/01/2010** à **20:35**

Bonsoir. J'ai bien compris sur l'avis de passage, mais là je viens de recevoir par la poste l'acte en lui-même. Sur ce dernier il n'y a AUCUN DESCRIPTIF du bien que le propriétaire me vend.
[fluo]Il y a juste marqué locataires de lieux situés...[/fluo]
Puis le prix de vente sans autre explication, avec les lois...
Est-ce une clause de nullité ?
Je n'ai pas le détail de ce qu'il me vend.
Ayant une place de parking qui ne figure pas sur la bail (que le propriétaire, m'a laissé après) une cave, rien n'y figure.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[fluo]Hors je sais que dans cet arrêt de la Cour de cassation (3ème chambre civile 21 juin 2000), en annulant un congé au motif qu’une cave, louée avec l’appartement, n’y était pas mentionnée, rappelle la nécessité d’une extrême rigueur et exhaustivité dans la désignation des locaux concernés par l’offre de vente.[/fluo]
[fluo]Où doit se trouver ce descriptif de l'appartement en vente avec la cave...[/fluo]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés