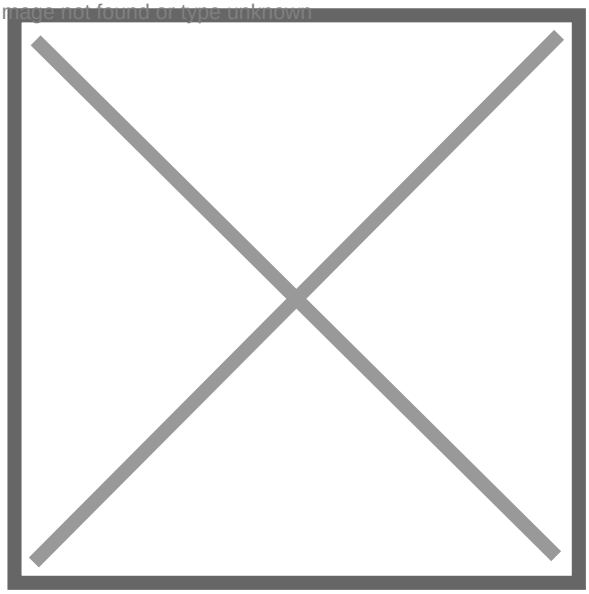
Image not found or type unknown



Congé pour vente reçu et vente occupée réalisée en parallèle

Par **thizwa**, le **10/03/2019** à **21:09**

Bonjour à tous,

Tout d'abord je vous remercie pour votre aide concernant mon cas pour lequel je vous sollicite.

J'ai dernièrement reçu un congé pour vente de ma propriétaire par acte d'huissier.
En effet ma propriétaire souhaitait le vendre libre de toute occupation. Le congé pour vente est conforme (vu par le notaire).

Or j'ai exercé mon droit de préemption et décidé de faire une offre concernant cet appartement. J'ai d'ailleurs émis un courrier avec AR où je mentionne l'exercice de mon droit, la demande de signature d'une promesse de vente avec également les coordonnées de mon notaire.

La propriétaire m'a répondu par courrier avec AR qu'elle avait vendu l'appartement occupé et que donc je n'avais pas le droit d'exercer mon droit (ce qui me semble pas être le cas car je n'ai reçu personne pour les diagnostics obligataire).
Pourriez-vous s'il vous plait me dire :

Un notaire peut vendre l'appartement alors qu'un congé pour vente a été émis ? Comment je peux vérifier que l'appartement a bel et bien été vendu comme dit par la propriétaire ?

Si il est légal de vendre occupé tout en donnant un congé pour vente ?
Si je souhaite toutefois toujours m'apporter acquéreur quels sont les recours possibles et

démarches à suivre ?

Je vous remercie pour votre aide,
Bien cordialement,
Thizwa

Par **Lag0**, le **11/03/2019** à **06:38**

Bonjour,
A partir du moment où vous avez reçu un congé pour vente, celui-ci vaut offre de vente. Vous avez donc tout à fait le droit d'user de votre droit de préemption.
Votre bailleur n'a pas le droit de vendre à un tiers tant que vous n'avez pas donné votre réponse sur son offre de vente (ou laissé écoulé le délai de 2 mois après le début du préavis sans répondre).

Voir l'article 15 de la loi 89-462 :
[citation]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.

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.

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. 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. 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.

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 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,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

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.[/citation]

Si vraiment le logement a déjà été vendu, vous pouvez tout à fait lancer une procédure contre votre ex bailleur en dommages et intérêts.

Par **thizwa**, le **11/03/2019** à **07:56**

Bonjour Lag0,

Merci pour ta réponse.

Je me permet de joindre la lettre qui m'a été adressée :

Je vous joins également la réponse de mon bailleur :

"Je vous écris en qualité de gérante de la société XXX suite à votre lettre du 28 février 2019.

Aux termes de cette lettre, vous indiquez avoir reçu, par acte d'huissier de justice du 8 février 2019, un congé pour vendre de l'appartement situé au XXX, que vous occupez en qualité de locataires.

Vous précisez dans votre lettre que vous comptez solliciter un crédit et que vous disposez d'un délai de 4 mois pour accepter l'offre.

Or, ce congé pour vendre n'aurait pas dû vous être adressé, le bien ayant été vendu quelques semaines auparavant à Monsieur XXX, qui a accepté de l'achter "occupé".

Je suis navrée qu'il y ait eu cette confusion dans la mesure où; je ne souhaites pas vous donner congé, ni vous proposer d'acquérir cet appartement, qui avait, en outre, déjà été vendu.

En réalité il convenait simplement de vous informer de cette vente et du changement de propriétaire."'

Soit dit en passant cette réponse est fausse car elle m'a plusieurs fois fait mention que je devais partir au bout de 6 mois.

Je te remercie,
Bien cordialement,

Par **thizwa**, le **11/03/2019** à **13:10**

De même si elle vend en appartement occupé et qu'elle me fait parvenir ensuite un congé

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pour vente,

Le congé pour vente est il considéré comme nul ?

Je vous remercie,
Bien cordialement,

Par **goofyto8**, le **11/03/2019** à **13:17**

[citation]Le congé pour vente est il considéré comme nul ?
[/citation]

le bailleur veut vendre sans que vous quittiez le logement.
Il va donc transmettre le bail à celui qui rachètera et pour vous rien de changé.

Par **thizwa**, le **11/03/2019** à **13:40**

Je souhaitais répondre favorablement au congé pour vente ainsi il y a bien un effet.

Je vous remercie

Par **Lag0**, le **11/03/2019** à **15:30**

[citation]De même si elle vend en appartement occupé et qu'elle me fait parvenir ensuite un congé pour vente,

Le congé pour vente est il considéré comme nul ? [/citation]

Dans ce sens là, oui, il est nul.
Puisqu'elle a vendu le logement, elle n'est plus votre bailleur, elle ne peut donc pas vous donner congé.

Il faut donc vérifier les dates, date de vente du logement et date d'envoi du congé.
Si la vente a eu lieu après l'envoi du congé, cette vente est illégale puisque le bailleur devait attendre de purger le droit de préemption.
Si la vente a eu lieu avant l'envoi du congé, le congé est nul puisque ce n'est pas le bailleur actuel qui l'a envoyé.

Par **thizwa**, le **11/03/2019** à **15:44**

Bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour votre réponse. Mais dans ce cas comment une vente peut elle avoir eu lieu si je n'ai pas reçu les diagnostics immobilier obligatoire pour une vente ?

De même pourquoi dois-je toujours payer cette personne et pas le nouvel acquéreur ?

Je vous remercie,
Bien cordialement,

Par **Lag0**, le **12/03/2019** à **06:45**

Effectivement, ce n'est pas clair...
Vous pouvez demander des précisions sur cette vente et surtout exiger, auprès de votre ex bailleur, les coordonnées du nouveau propriétaire pour lui verser à l'avenir le loyer. Vous verrez sa réaction...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés