



Différence de prix entre 2 congés pour vente

Par **Ahas**, le 18/04/2011 à 20:09

Bonjour,

Mon propriétaire m'a fait parvenir un congé pour vente l'année dernière mais il s'était trompé dans les dates.

Cette année, en respectant les délais du bail, il vient de m'envoyer son nouveau congé pour vente et son prix a augmenté de 60 000€ ! Est-ce qu'il peut en l'espace de moins d'un an augmenter son prix de 60 000€ ? sachant que dans mon quartier, il n'y aucune transformation. Dans l'immeuble non plus.

Est-ce que le fait que je lui loue cet appart depuis plus de 15 ans peut jouer en ma faveur pour faire baisser son prix?!

Par avance, merci de votre aide.

Par **Solaris**, le 18/04/2011 à 21:15

Bonjour,

Le propriétaire choisit librement le prix de mise en vente de son bien.

Concernant une baisse du prix, votre occupation n'est pas un élément légal mais vous pouvez tout de même demander une négociation.

Si il vend à un tiers pour un montant plus faible qu'indiqué, il devra vous en informer et vous refaire une proposition de préemption.

Par **mimi493**, le **18/04/2011** à **21:17**

[citation]Cette année, en respectant les délais du bail,[/citation] Certains croient que c'est 6 mois à la date anniversaire du bail, mais c'est 6 mois avant le terme du bail. La date à prendre en compte est la date de réception effective (pas la date de 1ère présentation, pas la date d'envoi)

[citation]Est-ce qu'il peut en l'espace de moins d'un an augmenter son prix de 60 000€ ?[/citation] Oui, sauf si vous prouvez que le prix est exagéré dans l'unique but de vous empêcher d'acheter

[citation]Est-ce que le fait que je lui loue cet appart depuis plus de 15 ans peut jouer en ma faveur pour faire baisser son prix?! [/citation] non

Par **mimi493**, le **18/04/2011** à **21:28**

[citation]Le propriétaire choisit librement le prix de mise en vente de son bien. [/citation] Ce n'est pas tout à fait vrai. Si le prix est excessif dans le but de priver le locataire de ses droits, il y a matière à contestation ou au contraire le prix trop bas (CA Versailles : 14ème Ch. 12.7.91, Cass. Civ. III : 18.7.95)

Par **Ahas**, le **19/04/2011** à **10:29**

Bonjour,

Merci de vos réponses et explications. Je vais vérifier ce soir si toutes les dates collent bien. Sait-on jamais ?

En ce qui concerne sa motivation quant au prix. Je ne sais pas si là est sa volonté mais je sais que si ce n'est pas moi qui achète, ce sera quelqu'un de sa famille (cousins ou autres) qui l'achètera.

Merci encore !

Par **mimi493**, le **19/04/2011** à **19:32**

Pour le prix, vous pouvez demander une estimation à une agence immobilière (faites vous passer pour un proprio voulant vendre). Voyez si le prix est cohérent

Relisez le congé, est-ce qu'il y a bien la mention que si le bailleur vend moins cher, il doit vous refaire une proposition même si vous avez déménagé ?

Par **Ahas**, le **21/04/2011** à **23:04**

Bonsoir,

Encore une fois, merci pour vos retours. Du coup, en tenant compte de vos conseils, je me suis penchée de nouveaux sur les éléments que vous avez indiqués:

Dans le congé pour ventes, il n'y aucune mention qui précise que si le bailleur vend moins cher, il devra me refaire une proposition même si je déménage.

Concernant les dates: j'ai reçu 2 congés pour vente à quelques jours d'intervalle, ils sont parfaitement identiques et dans l'avis de signification d'acte d'huissier de justice, présents sur les 2, il est indiqué le 13 avril 2011.

Concernant le bail original, il a pris effet le 21 octobre 1987. Hors dans son congé pour vente, le propriétaire déclare que le bail a démarré le 1er novembre 1990 pour finir le 31 octobre 1993. Est-ce que je me base sur mon original de contrat de bail? ou je m'arrête à la date qu'il m'indique?

Enfin, si je suis la logique des '6 mois à la date anniversaire du bail'; que je m'arrête à sa date (1er novembre 1990) ou à la mienne (21 octobre 1987), sachant que j'ai reçu les 2 congés pour vente les 15 et 20 avril (avec la date du 13 avril sur l'avis de signification). Je ne suis pas exactement dans 6 mois à la date anniversaire. Je suis un peu avant si j'ai bien compris.

Le plus étrange, c'est que lors de sa dernière proposition de vente (congé de vente du 13/11/2009), il s'était encore trompé dans les dates en inscrivant que le bail original avait pris effet le 15 mai 1986. Du coup je ne comprends plus très bien!?

Par avance merci de votre aide et désolée pour toutes ces dates. Si je pouvais vous faire un tableau récap. pour plus de clarté, je le ferais avec plaisir!

Bonne soirée et encore merci de vos conseils!

Bien à vous.

Par **mimi493**, le **21/04/2011** à **23:28**

[citation]Concernant le bail original, il a pris effet le 21 octobre 1987. Hors dans son congé pour vente, le propriétaire déclare que le bail a démarré le 1er novembre 1990 pour finir le 31 octobre 1993. Est-ce que je me base sur mon original de contrat de bail? ou je m'arrête à la date qu'il m'indique?[/citation]

Juste pour être sure

- le bail comporte la date du 21 octobre 1987 en tant que date de prise d'effet (si aucune date de prise d'effet n'est indiqué dans le bail, c'est la date de signature qui est la date de prise d'effet). ça veut dire que vous avez payé le loyer pour les jours d'octobre 1987 ?

- vous n'avez jamais signé de nouveau bail, d'avenant, rien du tout

[citation]Dans le congé pour ventes, il n'y aucune mention qui précise que si le bailleur vend moins cher, il devra me refaire une proposition même si je déménage.[/citation] il n'y a donc pas la reproduction de l'article 15 de la loi de 89 ?

[citation]Concernant les dates: j'ai reçu 2 congés pour vente à quelques jours d'intervalle, ils sont parfaitement identiques et dans l'avis de signification d'acte d'huissier de justice, présents sur les 2, il est indiqué le 13 avril 2011.[/citation] C'est la date indiquée pour la remise. S'il y en a eu deux, il y a une raison, forcément.

Par **Ahas**, le **22/04/2011** à **09:45**

Bonjour Mimi,

Je vous confirme que la date de prise d'effet de mon bail est le 21 octobre 1987. la signature s'est faite également à cette date.

Depuis, il n'y a pas eu de renouvellement ou de changement. C'est le même bail qui court toujours.

Sur l'article dont vous parlez (art.15 de la loi 89) je vérifierais ce soir.

Enfin pour ce qui est des 2 envois, je n'ai pas bien compris. Je tiens compte de la date du 13 avril pour la réception? Est-ce que j'appelle directement le cabinet pour bien comprendre?

Merci de votre aide et bonne journée.

Par **mimi493**, le **22/04/2011** à **18:15**

[citation]Enfin pour ce qui est des 2 envois, je n'ai pas bien compris. Je tiens compte de la date du 13 avril pour la réception? Est-ce que j'appelle directement le cabinet pour bien comprendre?[/citation] est-ce que c'est exactement le même ? Soit un double envoi par erreur, soit le premier n'était pas valide pour un détail rectifié

[citation]Je vous confirme que la date de prise d'effet de mon bail est le 21 octobre 1987. la signature s'est faite également à cette date.[/citation] donc la prochaine date d'échéance du bail est le 21 octobre 2011, le préavis doit être reçu au plus tard le 21 avril 2011. Il est dans les temps

D'ailleurs : [citation]Mon propriétaire m'a fait parvenir un congé pour vente l'année dernière mais il s'était trompé dans les dates. [/citation] ce congé est valable aussi au niveau des dates.

Reste à voir si aucun des 3 congés reçus est valide au niveau de la forme ou non.