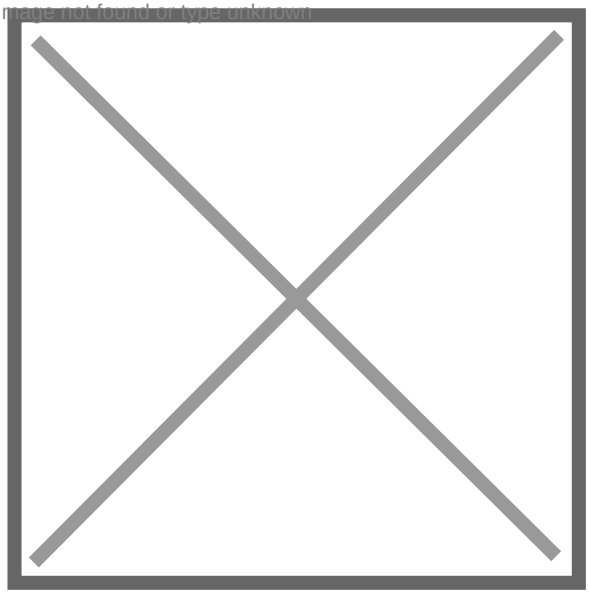
Image not found or type unknown



Propriétaire met en vente avant fin délai de préemption

Par **loca85**, le **06/11/2011** à **12:28**

Bonjour,

Le propriétaire veut vendre la maison dont je suis locataire (fin du bail le 30-04-13).
J'ai reçu l'offre de vente (avec "préavis de libération" de la maison) par lettre recommandée avec AR le 15-10-11 et dispose donc d'un droit depréemption et d'un délai de 2 mois pour lui répondre.
Le 05-11-11, soit seulement 3 semaines après réception de ce courrier, il met la maison en vente sur Internet et m'informe par mail qu'il a un acheteur et prévoit de faire visiter le 11-11-11 si je suis présente, alors qu'il n'a pas encore eu ma réponse (positive ou négative) quant à un éventuel achat de ma part.
Peut-il mettre la maison en vente avant la fin de ce délai de réflexion de 2 mois ?
Merci d'avance pour votre réponse

Par **corimaa**, le **06/11/2011** à **12:37**

Bonjour, la fin du bail est en 2012 ou 2013 ?

Par **frudy**, le **06/11/2011** à **12:55**

En tout état de cause, même si des visites sont effectuées vous garderez tout de même votre

droit de préemption durant les 2 mois et donc jusqu'à la fin de ce délai vous aurez le dernier mot sur la vente.

Par **mimi493**, le **06/11/2011** à **16:36**

[citation]En tout état de cause, même si des visites sont effectuées vous garderez tout de même votre droit de préemption durant les 2 mois et donc jusqu'à la fin de ce délai vous aurez le dernier mot sur la vente. [/citation] 2 mois après le début du préavis et non deux mois après réception du congé

Par **frudy**, le **06/11/2011** à **16:48**

oui :)

Par **corimaa**, le **06/11/2011** à **19:00**

[citation]Le propriétaire veut vendre la maison dont je suis locataire [fluo](fin du bail le 30-04-13). [/citation][/fluo]

Vous n'avez pas repondu, c'est une erreur de frappe ou la fin du bail est bien en 2013 ?

Par **loca85**, le **06/11/2011** à **19:14**

non, ce n'est pas une faute de frappe, la fin du bail est bien le 30-04-2013.

Par **corimaa**, le **06/11/2011** à **19:17**

Donc, il doit vous envoyer le préavis de fin de bail au plus tard le 30 octobre 2012 et il n'a pas à faire visiter dès maintenant, à moins qu'il ne decide de vendre occupé avec vous comme locataire

Par **loca85**, le **06/11/2011** à **19:45**

Je pense qu'il m'a signifié dès maintenant le préavis de libération afin que je bénéficie du droit de préemption.
Ce qui me soucie c'est qu'il n'attende pas d'avoir ma réponse pour mettre en vente via Internet mais je sais qu'il est très pressé de vendre... Est-ce légal ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **corimaa**, le **06/11/2011** à **20:02**

Non, il doit vous signifier le preavis de fin de bail 6 mois avant la fin de celui ci et vous faire une proposition d'achat à ce moment là, et non 1 an à l'avance.

Ou alors il s'est embrouillé dans les dates

Par **frudy**, le **06/11/2011** à **20:02**

Ah oui c'est 2013! alors il se peut que le propriétaire veut vendre le bien occupé. Mais
Il n'y a pas de droit de préemption du locataire si le vente à lieu pendant le bail.

Par **mimi493**, le **06/11/2011** à **21:02**

Y en a qui ont fait la fête ce WE on dirait :)

[citation]Non, il doit vous signifier le preavis de fin de bail 6 mois avant la fin de celui ci et vous faire une proposition d'achat à ce moment là, et non 1 an à l'avance. [/citation] bien sur que si

[citation]Il n'y a pas de droit de préemption du locataire si le vente à lieu pendant le bail. [/citation] il y a eu congé par LRAR !!!

Bon, on reprend : le bailleur peut envoyer le congé de manière anticipé. Il prendra effet au terme du bail que celui-ci soit dans 6 mois, un an ou plus.
Le préavis lui commence 6 mois avant le terme du bail.
Le locataire ayant deux mois pour donner sa réponse, le délai se basant sur le préavis, il a donc 4 mois avant le terme du bail pour accepter l'offre de vente.

Le terme du bail étant le 30 avril 2013, le locataire a jusqu'au 30 décembre 2012 pour accepter l'achat (article 15 de la loi de 89 : *Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis*)
Il peut donc accepter en disant qu'il a besoin d'un pret donc un délai de 2 mois sup (et s'il n'a pas le pret, il n'est pas engagé). Donc si à ce moment là le bailleur a déjà signé le compromis de vente avec un tiers, il est très mal.

C'est donc le moment de négocier avec le bailleur des indemnités de départ (rendre le dépot de garantie maintenant, des loyers offerts, une somme pour payer le déménagement, tout ça sur un papier signé évidemment, pas de mail ni sms)

Par **corimaa**, le **06/11/2011** à **21:31**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Y en a qui ont fait la fête ce WE on dirait :)[/citation]

Oui ben je suis la seule à m'etre rendu compte dès le depart qu'il s'agissait de 2013 ;-)

Par **mimi493**, le **06/11/2011** à **21:34**

Je remarque que tu nies pas avoir fait la fête :)

Par **corimaa**, le **06/11/2011** à **21:46**

C'etait plutot dans le sens où je devais etre la seule à n'avoir pas fait la fete hier soir :)

Par **loca85**, le **07/11/2011** à **11:36**

si jecomprends bien ce que dit Mimi493, mon propriétaire ne pourrait pas vendre avant décembre 2012 ?...
j'avoue que tout cela est compliqué pour moi...

Par **corimaa**, le **07/11/2011** à **12:40**

Ce que vous dit Mimi493, c'est que le proprietaire ne peut pas vendre à quelqu'un d'autre que vous avant decembre 2012, date de la fin de votre droit de préemption pour l'achat du bien. Ensuite, si vous repondez par la negative, il peut vendre à une autre personne et vous devrez liberer les lieux pour le 30 avril 2013.

Parce que le proprietaire s'y est pris un an trop tot, donc peu importe qu'il vous ait fait cette proposition d'achat maintenant, puisque votre droit de preemption court jusqu'en decembre 2012

Par **loca85**, le **07/11/2011** à **12:58**

je crois avoir compris !
merci à tous pour vos réponses.

Par **corimaa**, le **07/11/2011** à **13:05**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Et bien j'espère !

Pour faire simple, un proprietaire doit donner le preavis de fin de bail 6 mois avant la fin de celui ci. Il ne peut donc pas vous demander de partir pour avril 2012 puisque votre bail se termine en avril 2013.

S'il le fait pour vente, il doit vous en proposer l'achat en vertue du droit de préemption que vous avez. Donc, 6 mois avant la fin du bail. A partir de ce moment là, vous avez 2 mois pour donner votre reponse.

Donc, meme s'il s'y est pris un an à l'avance, votre fin de bail etant le 30 avril 2013, votre droit de préemption court jusqu'en decembre 2012. Et il n'a donc pas à faire visiter le bien jusqu'à votre reponse, qu'elle soit positive ou negative.

Par contre, il peut vendre l'appartement dès maintenant, mais avec vous dedans en tant que locataire, et dans ce cas, vous n'aurez pas de droit de préemption et vous deviendrez le locataire du prochain proprio

Par **mimi493**, le **07/11/2011** à **14:47**

[citation]S'il le fait pour vente, il doit vous en proposer l'achat en vertue du droit de préemption que vous avez. Donc, 6 mois avant la fin du bail. A partir de ce moment là, vous avez 2 mois pour donner votre reponse. [/citation] non, l'offre d'achat doit être dans le congé même envoyé 2 ans avant, mais on a deux mois à partir du préavis pour répondre.

[citation]si jecomprends bien ce que dit Mimi493, mon propriétaire ne pourrait pas vendre avant décembre 2012 ?... [/citation] Si, il peut, mais il va devoir annuler la vente si dans le délai, vous lui envoyez une LRAR annonçant que vous achetez.
Or la majorité des bailleurs pense que le délai d'acceptation c'est 2 mois après la réception du congé.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés