



Vente de logement libre de toute occupation ou vente louée ?

Par Zorca

Bonjour,

Par lettre recommandée avec AR reçue début septembre 2024 on m'a notifié un « congé » pour l'appartement que j'occupe comme locataire depuis le 1er Juillet 2006, avec renouvellement ininterrompu du bail triennal depuis, le dernier renouvellement datant du 1er Juillet 2024 avec donc un bail en vigueur s'achevant le 30 juin 2027. Ce courrier a été envoyé par l'agence immobilière mandatée par ma propriétaire pour la vente de cet appartement qu'elle a décidé il y a donc quelques mois, peu de temps après le renouvellement de mon bail.

Ce congé a donc été donné avec une très grande anticipation (2 ans, 9 mois et 21 jours avant la fin du bail).

Ce congé pour vente d'un local d'habitation soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 à ouvert visiblement pour moi un droit de préemption (article 15 de la même loi), le congé notifié valant offre de vente à mon profit, aux prix et conditions fixés et indiqués dans le courrier reçu début septembre 2024. Cela s'apparenterait visiblement à une vente libre de toute occupation.

Ce congé m'est donné pour le 1er Juillet 2027, date de la fin du bail actuel, et je crois savoir que le droit de préemption court systématiquement dans les deux premiers mois du préavis de fin de bail qui est toujours de 6 mois avant l'expiration du bail en cours, en l'espèce le droit de préemption démarrerait donc le 1er Janvier 2027 pour s'achever le 28 février 2027.

L'agence immobilière mandatée par le propriétaire, via une nouvelle LRAR reçue hier, me mets la pression et veut m'obliger à leur ouvrir les portes pour les visites avec comme argument qu'il s'agit d'une "vente louée", que "les visites doivent pouvoir être réalisées afin de respecter les engagements de la vente" et que "conformément aux obligations générales du locataire figurant sur mon contrat de bail je dois laisser visiter les lieux en cas de vente au moins deux heures par jour". Ils me disent qu'ils ont bien noté mon intérêt pour l'appartement mais que "je ne souhaitais pas me positionner dans l'immédiat". Aucune mention de droit de préemption là et des délais ...

Dans la LRAR originelle reçue début septembre 2024 il n'y a pas mention d'un type de congé spécifique. Il est écrit très précisément le texte suivant (j'ai mis en gras les éléments comme sur le courrier d'origine) :

LRAR à l'attention de Mme XXX :

« Madame,

Vous êtes titulaire d'un bal en date du 30 juin 2006 soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant sur le bien décrit.

Par la présente notification, en qualité de mandataire de Mme XXX demeurant au ??..., propriétaire des biens loués, je vous informe de sa décision de refuser le renouvellement de votre contrat de location.

Cette décision de votre bailleur de refuser le renouvellement de votre contrat de location est motivée par sa volonté de vendre ce logement tel que désigné dans votre bail du 30 juin 2006.

Conformément aux dispositions de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, dont les cinq premiers alinéas sont intégralement reproduits ci-après, le présent congé vaut donc offre de vente à votre profit, aux prix et conditions indiquées ci-dessous. Prix de vente : XXX XXX euros hors frais de notaire.

Ce congé vous est donné pour le 1er juillet 2027, date d'échéance du bail. A cette date vous serez déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement si vous n'avez pas accepté la présente offre de vente.

Enfin, nous vous rappelons que si vous quittez les lieux avant expiration de ce préavis vous ne serez du loyer et des charges que pour le temps où vous aurez occupé réellement les lieux.

Loi du 6 juillet 1989, art 15 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 ?..

?.. les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification .

Restant à votre disposition ?. Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées. "

Mes questions sont simples et pas si évidentes en même temps :

-Devant quel type de vente suis-je en face, une vente de logement libre de toute occupation ou vente en occupé ? Quel impact selon ?

-Le droit de préemption évoqué dans le courrier recommandé y ai-je vraiment droit dans ce cas et dans quels délais ?

-Puis-je refuser toute visite dans l'immédiat à l'agence qui semble avoir trouvé déjà un acheteur, sachant que je pourrais éventuellement être intéressée par l'achat mais plus tard (financièrement je ne peux actuellement) ?

Je crains un changement de propriétaire et les impacts que cela pourrait avoir sur mes droits d'ici la fin de mon bail en cours, j'ai des problèmes de santé sérieux et l'agence n'arrête pas de m'appeler en me menaçant de recours juridiques pour me forcer à les laisser visiter, c'est limite harcèlement.

J'ai eu rapidement l'ADIL au téléphone qui me disent qu'il y a un biais dans cette histoire, que finalement l'agence immobilière n'aurait jamais dû faire ce premier courrier et que dans l'absolu je pourrais arguer de mon droit de préemption avant toute vente, donc in fine refuser les visites et contester une éventuelle vente pouvant intervenir avant début 2027, avant voire après la réalisation de celle-ci, même si elle était faite dans mon dos.

Je ne dors plus très bien, cette histoire m'angoisse, ma propriétaire a déjà plusieurs biens immobiliers (sous une SCI) et dit vouloir se simplifier la vie en vendant. Elle a mis un autre appartement en vente, celui de mon voisin de palier, mais pour lui elle n'est pas aussi pressée pour vendre et ne lui impose aucune visite pour l'instant (il a juste reçu le même type de courrier que moi, avec le concernant une fin de bail en octobre 2026).

Merci par avance de votre aide, je suis perdue par rapport à mes droits et obligations et ne sais plus trop quoi faire sans avoir l'impression de céder aux pressions et intimidations ...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ne vous laissez pas faire, le bailleur vous doit "une jouissance paisible" selon l'article 6 de la loi 89-462, que vous pourrez ressortir à l'occasion.

Toutefois vous devrez accepter les visites en vue de la vente, le bailleur peut les obtenir en référé au tribunal. Donc inutile de vous braquer, les visites sont légales.

Mais pas plus de 2h et pas le dimanche ou jours fériés.

Prenez plutôt l'initiative de proposer les créneaux qui vous arrangent.

Pour le moment vous ne pouvez pas savoir si le bailleur souhaite vendre occupé ou libre. La vente libre ne peut se faire qu'en 2027, et donc s'il a une offre en occupé avant, il a le droit de vendre.

Dans ce cas votre bail continuerait sans changement avec le nouveau propriétaire.

Comme vous l'avez compris, votre préavis de 6 mois se déroule du 1er janvier au 1er juillet 2027.

Ce n'est que pendant cette période de préavis que vous pouvez quitter sans préavis le logement.

Votre droit de préemption s'exerce du 1er janvier au 1er mars 2027.

Si l'agence a déjà trouvé un acquéreur, vous pouvez envisager de vous positionner, mais si vous n'avez pas les moyens, c'est sans objet.

Toutefois méfiez vous des dires d'une agence, car si elle a un acquéreur, elle n'a plus besoin de visiter

Vous n'avez pas de raison d'angoisser dans l'immédiat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Devant quel type de vente suis-je en face, une vente de logement libre de toute occupation ou vente en occupé ?
Une vente libre de toute occupation puisque vous avez reçu un congé pour vente.

Il est d'ailleurs bien précisé dans le congé qu'il valait offre de vente pour le prix de ?

Il n'y a aucune ambiguïté.

Le droit de préemption évoqué dans le courrier recommandé y ai-je vraiment droit dans ce cas et dans quels délais ?
Vous avez bien un droit de préemption. L'ADIL vous a correctement répondu. Si vous décidez d'accepter l'offre, vous devez le notifier au propriétaire au plus tard le 28 février 2027.

Par yapasdequoi

article 15 de la loi 89-462 :
"l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis."

Par Nihilscio

- 1) Dans le congé est écrit : le présent congé vaut donc offre de vente à votre profit, aux prix et conditions indiquées ci-dessous.
- 2) Article 1116 du code civil : Elle [l'offre] ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, l'issue d'un délai raisonnable.
- 3) Article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Il faut combiner la volonté exprimée par le propriétaire dans le congé qu'il a délivré, le code civil et la loi du 6 juillet 1989.

1) Volonté exprimée par le propriétaire

Il n'était pas obligé de délivrer congé deux ans en avance. Il l'a fait en toute liberté et il est alors engagé par l'offre qu'il a émise.

2) Code civil.

L'offre reste valable tant qu'elle n'a pas été acceptée et tant qu'en absence d'acceptation elle n'a pas été rétractée. Avant une éventuelle acceptation, elle pourrait être rétractée.

3) Loi du 6 juillet 1989

Le propriétaire ne peut rétracter son offre avant le premier jour du troisième mois du préavis.

Une rétractation avant le début du délai légal de six mois n'aurait pas de sens sauf rétractation du congé.

En conclusion,

Le locataire a reçu un congé et une offre de vente prématurée. Rien ne l'interdit. Ce congé vaut offre de vente. Tant que le délai légal de préavis de six mois n'a pas commencé, le propriétaire peut retirer son congé et mettre fin à l'offre de vente tant que le locataire n'a pas accepté cette dernière. Si le locataire accepte l'offre, même très prématurée, le contrat de vente est conclu.

Par Zorca

? merci pour vos réponses étayées.

J'ai reçu tout de même, après le courrier initial de septembre 2024 qui s'apparentait clairement à un congé pour vente, un nouveau courrier en LRAR mi-février 2025, cette fois-ci envoyée par ma propriétaire (mais probablement rédigé par l'agence mandatée) où là il est écrit :

« Nous constatons que vous n'avez pas permis encore l'accès à l'appartement pour effectuer des visites et vous rappelons que l'appartement est à la vente louée, et il est donc nécessaire que les visites puissent être réalisées par l'agence afin de respecter les engagements de la ventes »

« nous avons noté votre intérêt pour l'appartement, mais vous ne souhaitez pas vous positionner dans l'immédiat. Il est impératif que l'accès soit accordé pour le bon déroulement de la transaction.

« nous vous prions donc par la présente de bien vouloir donner accès à l'agence pour organiser les visites nécessaires »

« nous vous remercions pour votre compréhension et restons à votre disposition ? ».

Je me dis qu'ils se sont rendus peut-être rendu compte de leur erreur à la base et qu'ils essaient de se récupérer avec le concept de vente louée.

Dans ce cas est-ce que le deuxième courrier (vente louée) annulerait d'une certaine manière le premier ou à l'inverse le premier (congé pour vente) resterait intangible ?

N'est-ce pas ce que voudrait dire @Nihilscio : "Tant que le délai légal de préavis de six mois n'a pas commencé, le propriétaire peut retirer son congé et mettre fin à l'offre de vente tant que le locataire n'a pas accepté cette dernière

S'agissant du droit de préemption la jurisprudence irait-elle semble-t-il clairement dans le respect des deux premiers mois du préavis, même très anticipé :

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2007/validite-et-effets-du-conge-du-bailleur-donne-par-anticipation/>

Concrètement, dois-je laisser visiter, sous quelle forme est-on vraiment (congé pour vente au débit ou vente louée maintenant) et si le droit de préemption est valable pour moi quand intervient-il précisément et d'ici-là que peut faire l'agence/le propriétaire pour forcer une vente avant ?

Par yapasdequoi

"vente louée" peut aussi se comprendre par "processus de vente pendant que le bien est encore loué".

Ce 2eme courrier n'est en rien contradictoire avec le congé et surtout vous devez comme déjà dit accepter les visites.

Par yapasdequoi

Cette obligation de laisser visiter ne contredit en rien votre droit de préemption, qu'il soit dès à présent ou bien seulement dans les 2 premiers mois du préavis (= ce qui est écrit dans la loi).

Et comme déjà dit, le propriétaire peut choisir entre

-vendre le bien libre après le terme du bail et dans ce cas purger le droit de préemption

-vendre le bien occupé, l'acquéreur devenant le nouveau bailleur interlocuteur du locataire.

Par Zorca

OK donc alors dans ce cas le droit de préemption ne sert à rien si elle vend avant, sous le régime de vente occupée/louée ...

ne peut-on pas considérer que mon droit peut être/doit être purgé quoiqu'il arrive (ce que m'a dit l'ADIL), y compris avec possibilité de contester/faire annuler une vente a posteriori, si elle intervenait avant janvier/février 2027 en arguant que mon droit de préemption n'a pas été respecté ?...

Par yapasdequoi

Pour le moment rien n'est fait. Et tant que ce n'est pas vendu, vous ne savez pas comment et vous ne savez encore pas si votre droit de préemption sera respecté, annulé ou bafoué.

Par Zorca

Ca c'est sûr et c'est bien cette incertitude le problème ...

Par yapasdequoi

Ce n'est plus une question juridique

Pour le moment vous savez que vous devez accepter les visites, soyez directif en proposant des créneaux qui vous arrangent, ce qui diminuera votre stress.

Par Zorca

Le propriétaire peut-il changer de braquet sans mon accord (passer d'un congé pour vente et le droit de préemption qui va avec à une vente louée) ?

Le premier courrier (congé pour vente avec droit de préemption) ne l'engage-t-il pas ?

Par yapasdequoi

Vous pourrez le poursuivre pour congé abusif... mais il faudra démontrer un préjudice.

Par Zorca

La recherche d'un nouveau logement, ça coute de l'énergie et de l'argent, sans parler du stress. Donc il peut y avoir un préjudice moral et financier ...

Par yapasdequoi

Pour le moment personne ne vous pousse à chercher un autre logement. Vous avez largement le temps de voir comment se déroule cette vente.

Par Zorca

En tout état de cause j'ai néanmoins intérêt à faire trainer : si je cède là et que la vente se fait maintenant, le nouveau propriétaire pourrait très bien récupérer le logement pour ses besoins 2 ans après la date de signature de l'acte authentique de vente, ce qui réduirait le délai qui me reste avant la fin de mon bail actuel (30/06/2027) ...

Par yapasdequoi

Euh non. Vous pouvez rester jusqu'à la fin de votre bail actuel de toute façon.

Le bailleur ne peut donner congé que pour l'échéance du bail en cours.

Par janus2

si je cède là et que la vente se fait maintenant, le nouveau propriétaire pourrait très bien récupérer le logement pour ses besoins 2 ans après la date de signature de l'acte authentique de vente

Bonjour,,

Non, cela ne changerait rien à ce niveau.

Ce que dit la loi :

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

En clair, sans cette mesure, si le logement est vendu alors qu'il ne reste qu'un an avant l'échéance du bail, l'acheteur pourrait donner congé au locataire pour l'échéance de son bail, donc dans un an. Avec cette mesure, le locataire a un sursis supplémentaire d'un an.

En aucun cas, cette mesure n'autorise l'acheteur à donner congé à son locataire avant l'échéance de son bail.

Par Zorca

Oui mais si la vente se faisait là en mars ou avril 2025 et que le nouveau propriétaire veuille récupérer l'appartement ensuite il pourrait le faire dans les deux ans qui suivent la signature de l'acte authentique donc avant le 1er juillet 2027 (je serais perdante de 3 mois d'occupation en l'espèce ... si je dois déménager je préfère le faire en été pendant les congés).

Par yapasdequoi

Non. Relisez bien.

Le congé sera au plus tôt au terme du bail en cours, et au moins 2 ans après l'achat.

Par Zorca

Je me vois donc obligée d'accepter les visites (je crois ne pas avoir le choix malgré tout et j'ai eu avant hier des menaces orales de poursuite et de frais à payer) pour satisfaire aux exigences des conditions générales figurant sur mon contrat de bail ... tout en faisant un courrier de rappel/mise en garde de la superposition d'une notification d'un congé pour vente assorti d'un droit de préemption initial, auquel se superposerait une prétendue vente louée, sans aucun évènement entre les deux (annulation formalisée du congé de vente de la part du bailleur ou renoncement écrit au droit de préemption de ma part) en y précisant les risques d'annulation d'une procédure de vente pouvant interférer d'ici l'ouverture de mon droit de préemption (janvier à février 2027).

Vous validez ?

Par yapasdequoi

Votre formulation alambiquée ne mène à rien.

Il s'agit juste de suppositions sans aucun support factuel.

La seule certitude actuelle c'est que vous devez accepter les visites sous peine de devoir vous les faire imposer par un juge.

Donc on revient à la réponse du début : proposez des créneaux de visite qui vous conviennent et vous aurez une relative tranquillité en dehors.

Par Zorca

C'est ce que l'on m'a conseillé de faire (ADIL et juriste notamment), de prendre date compte tenu de la situation, tout en acceptant les visites, et ce n'est nullement contraire à ce que vous avez dit précédemment.

Par yapasdequoi

Si vous reposez x fois la question c'est que vous n'êtes pas satisfait des conseils déjà donnés.

Consultez un avocat sera plus efficace que de tourner en rond sur tous les forums.

Par Zorca

C'est qu'il y a tout et son contraire sur les forums, comme souvent. Ca n'empêche pas le tact, je suis juste angoissée, pas compliqué à comprendre, et un avocat ce n'est pas gratuit. Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Vous avez quand même des confirmations qui peuvent limiter vos angoisses :

1/ vous devez laisser visiter, mais vous avez une certaine latitude pour en négocier les horaires

2/ vous pouvez rester dans le logement au moins jusqu'au 1er Juillet 2027.

Et si d'ici là vous avez une capacité de financement pour l'acheter, vous aurez aussi de quoi payer une consultation d'avocat.

Par Zorca

Merci pour votre aide et le temps consacré. Je ne suis pas une spécialiste et j'essaie de faire au mieux, ni me faire avoir ni prendre des risques inconsidérés.