



## Vente maison par la propriétaire

-----  
Par Estelle80400

Bonsoir

Nous avons déposé le 2 Septembre par lettre recommandée avec ar notre demande de préavis concernant notre location actuelle cependant le propriétaire à la réception de notre lettre à décidé de mettre la maison en vente, nous souhaitons savoir si une fois la lettre de demande de congés reçu et une fois la proposition d'achat de la maison refusé pouvons-nous quitté le logement sans avoir à payer les loyers? Et avant la fin de notre préavis?

Merci beaucoup pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le congé a été donné à votre initiative.

Vous devez donc respecter le préavis légal prévu par la loi 89-462 de 3 mois (location vide) ou 1 mois (si préavis réduit ou location meublée).

Le préavis commence à la réception du congé par le bailleur.

Le vendeur met en vente son bien, ceci ne vous concerne pas. Si vous faites une offre, vous n'avez pas plus de droit en tant que locataire et ceci ne change rien à votre procédure de congé.

-----  
Par Estelle80400

Le préavis peut-il être écourté si le propriétaire est d'accord ? Je signe un CDI en fin de semaine nous déménageons pour nous rapprocher de nos lieux de travail respectifs.

-----  
Par yapasdequoi

C'est possible de vous mettre d'accord. Mais il a le droit de refuser.

Les conditions indiquées (dans la loi 89-462 article 15) pour le préavis réduit à 1 mois sont limitées :

1° [zone tendue]"

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

3° bis Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement [social]

-----  
Par janus2

Nous avons déposé le 2 Septembre par lettre recommandée avec ar notre demande de préavis concernant notre location actuelle cependant le propriétaire à la réception de notre lettre à décidé de mettre la maison en vente, nous

souhaitons savoir si une fois la lettre de demande de congés reçu et une fois la proposition d'achat de la maison refusé pouvons-nous quitté le logement sans avoir à payer les loyers? Et avant la fin de notre préavis?

Bonjour,

Ce n'est pas très clair...

Avez-vous reçu un congé pour vente de la part de votre bailleur (vous parlez du refus de la proposition de vente) ou avez-vous seulement donné congé de votre coté ?

-----  
Par Estelle80400

Bonjour nous avons demandé congés mais à la suite de notre demande le propriétaire à décidé de vendre la maison, nous n'avons pas encore reçu la demande de congés du bailleur.

-----  
Par yapasdequoi

Le bailleur n'a pas besoin de vous envoyer son congé. Le vôtre suffit pour résilier le bail.

-----  
Par Estelle80400

Pourtant l'agence m'a contacté pour dire que nous allions recevoir prochainement un courrier nous proposant l'achat de la maison, que je devais rendre réponse rapidement sinon il je peux pas mettre en vente la maison, nous avons déjà trouvé une nouvelle maison en location et souhaitons partir rapidement.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Demandez à votre bailleur ou à l'agence si cela l'arrangerait que vous partiez rapidement pour qu'il puisse faire visiter une maison vide. Et que si c'est le cas vous leur proposer de partir avant la fin du congé en échange d'une dispense de préavis.

-----  
Par janus2

Pourtant l'agence m'a contacté pour dire que nous allions recevoir prochainement un courrier nous proposant l'achat de la maison, que je devais rendre réponse rapidement sinon il je peux pas mettre en vente la maison, nous avons déjà trouvé une nouvelle maison en location et souhaitons partir rapidement.

Très étrange...

Si vous avez bien donné congé, votre bailleur peut vendre la maison sans vous en proposer l'achat. Il y a vraiment un truc pas clair.

Personnellement, j'ai déjà vendu une maison après congé donné par mon locataire. Le compromis de vente avait été signé avant la fin du préavis du locataire, le notaire avait juste demandé la lettre de congé du locataire pour preuve. L'acte définitif, lui, a été signé après départ du locataire.

-----  
Par yapasdequoi

Il y a des notaires "ceinture et bretelles ". Mais ceci ne change pas la loi. Si le congé est donné par le locataire, il n'y a pas de droit de préemption.

Négocier le départ anticipé contre préavis réduit est une excellente suggestion.

-----  
Par Isadore

Si vous avez bien donné congé, votre bailleur peut vendre la maison sans vous en proposer l'achat. Il y a vraiment un truc pas clair.

Proposer au locataire d'acheter est quand même logique si on le pense solvable. Cela fait un acheteur vite trouvé, pas de visites à faire, quasiment aucune chance que l'acheteur puisse soulever un dol, aucun problème à garantir à

l'acheteur qu'il pourra disposer de la maison dès la signature de l'acte de vente...

Je ne vois donc rien de louche à ce que le bailleur tente sa chance ici. J'ai acheté mon appartement à mes anciens bailleurs alors qu'ils n'avaient à l'origine pas l'intention de vendre. L'occasion a fait le larron.

-----  
Par janus2

Proposer au locataire d'acheter est quand même logique si on le pense solvable. Cela fait un acheteur vite trouvé, pas de visites à faire, quasiment aucune chance que l'acheteur puisse soulever un dol, aucun problème à garantir à l'acheteur qu'il pourra disposer de la maison dès la signature de l'acte de vente...

Bonjour Isadore,

Vous ne voyez rien d'étrange à : "que je devais rendre réponse rapidement sinon il je peux pas mettre en vente la maison" ?

Proposer la vente au locataire, pourquoi pas, mais en quoi l'absence de réponse de celui-ci pourrait empêcher la vente à quelqu'un d'autre ? Là, on parle bien d'un droit de préemption, non ?

-----  
Par Isadore

Proposer la vente au locataire, pourquoi pas, mais en quoi l'absence de réponse de celui-ci pourrait empêcher la vente à quelqu'un d'autre ? Là, on parle bien d'un droit de préemption, non ?

Pas forcément, si une offre de vente est faite en bonne et due forme, le vendeur ne peut pas proposer la maison à d'autres acquéreurs au risque d'être coincé si l'offre est acceptée.

Et même si l'offre de vente n'en est pas une au sens légal, le vendeur peut se croire engagé quand même. Après tout, on a régulièrement des sujets d'acheteurs ayant "fait une offre" qui veulent connaître leurs recours contre le vendeur qui a choisi un autre acquéreur.

Il y a un agent immobilier dans la boucle, j'ai bon espoir qu'il sache que les locataires n'ont pas ici de droit de préemption. Mais on ne peut exclure d'avoir affaire à un bailleur qui connaît mal la loi couplé à un agent immobilier nul. Mais ce n'est pas le problème d'Estelle80400.

Si le bailleur est pressé de vendre, c'est bon pour elle, il faut la jouer fine pour négocier la réduction du préavis.

-----  
Par Estelle80400

En effet je vais tenté le coup pour réduire le préavis pour lui permettre une vente plus rapide, l'agent immobilier est en effet 'nul' déjà condamné à fermé une agence pour détournement de fond il a ouvert une nouvelle agence à son propre nom, j'avais eu le propriétaire au téléphone pour lui expliquer les choses que nous souhaitons partir au plus vite il n'avait pas dit non mais l'agent immobilier prend son temps je dois constamment le relancé à l'écouter c'est lui qui décide.

-----  
Par yapasdequoi

Discutez directement avec le propriétaire.

Au besoin écrivez lui un recommandé avec votre proposition. L'agence n'est pas habilitée à négocier ce type d'arrangement amiable.

Rappel : L'agence est rémunérée sur le loyer que vous versez... elle n'a pas intérêt à un préavis réduit.

NB: il vous faut un accord écrit+signé par le bailleur. Sinon il peut changer d'avis et exiger le paiement du loyer jusqu'à la fin du préavis légal.