



## Congé pour vente au locataire, fin de bail & compromis de vente

-----  
Par camillerafaele

Bonjour,

Je vends un appartement occupé par un locataire. Fin février je lui ai adressé un congé pour vente avec une fin du bail le 4 novembre.

Le locataire ne m'a pas répondu. Mon offre est donc refusée.

Cette semaine j'ai reçu une proposition d'achat que je vais accepté.

Dans l'offre il est indiqué :

"à l'occasion de la signature d'un compromis qui devra intervenir avant le 30 07 2024".

"La jouissance des lieux sera acquise le jour de la signature de l'acte authentique de vente, qui devra avoir lieu au plus tard le : 6 11 2024".

Puis je signer l'offre ?

Le futur acquéreur est informé que l'appartement doit être vendu inoccupé après le départ du locataire au plus tard le 4 novembre 2024.

Puis je signer un compromis de vente en indiquant que la signature chez le notaire pour la vente se fera après le départ du locataire ?

Je vous remercie pour vos réponses.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Mon offre est donc refusée.

Pas forcément.

Veuillez préciser la date de réception du congé par le locataire et la date d'effet initiale du bail ainsi que la durée.

-----  
Par camillerafaele

Je souhaite avoir des informations concernant le compromis de vente.

-----  
Par yapasdequoi

Il faut vérifier la procédure vis-à-vis du locataire d'abord.

-----  
Par camillerafaele

La procédure est ok avec le locataire. Je suis passée par un huissier.

-----

Par Isadore

Bonjour,

Si le bail prend fin en novembre, l'offre de vente que vous avez faite au locataire n'est pas caduque. Comme le dit la Cour de cassation :

Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé délivré prématurément par le bailleur au locataire vaut offre de vente au profit de ce dernier, valable jusqu'à l'expiration des deux premiers mois du préavis de six mois précédant la fin du bail ; que le bailleur ne peut se prévaloir du caractère prématuré du congé pour vendre délivré au locataire plus de six mois avant la fin du bail, pour révoquer son offre de vente avant le point de départ du délai de préavis de six mois.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019922814]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019922814[/url]

Si le bail finit le 4 novembre 2024, le congé a pris effet début mai pour un bail vide. Vous devez donc attendre début juillet pour avoir purgé le délai de préemption.

Il est déconseillé de signer un compromis ou même d'accepter formellement l'offre. Si vous le faites, veillez à mettre une réserve stipulant que c'est "sous condition que le locataire ne préempte pas".

Attention, si vous acceptez une baisse du prix il faudra refaire une offre au locataire.

-----  
Par yapasdequoi

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

Donc si la date de fin du bail est bien le 4 novembre (ce qui n'est pas confirmé dans vos messages), l'offre de vente est valide du 4 mai au 4 juillet.

Il est donc important d'attendre le 4 juillet pour signer un compromis en toute liberté.

Autre extrait de l'article 15 :

"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. (...) 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."

-----  
Par yapasdequoi

Et vous aviez déjà eu cette information ici :  
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/lettre-conge-pour-vente-offre-de-vente-au-locataire-t45768.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/lettre-conge-pour-vente-offre-de-vente-au-locataire-t45768.html[/url]

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez conclure un compromis dès à présent mais alors il faudrait alors stipuler une condition suspensive qui ne serait levée que le 4 juillet.

Dans l'hypothèse où le locataire n'exerce pas son droit de préemption restera un aléa, celui que le locataire s'incruste. C'est ce que vous sous-entendez en envisageant : Puis je signer un compromis de vente en indiquant que la signature chez le notaire pour la vente se fera après le départ du locataire ? Il faut vous imaginer à la place de votre acheteur. Vous lui demandez de patienter jusqu'à ce que le locataire soit parti. Je doute qu'il soit d'accord.

Il faut bien sûr prévoir l'aléa. L'acheteur peut prendre le risque que le logement ne soit pas libéré à la date d'expiration du bail mais il exigera probablement que vous l'assumiez en lui versant une indemnité d'occupation.

Des modalités réalistes serait un acte authentique signé dès que possible, à savoir une fois les conditions suspensives portant sur le droit de préemption de la commune et sur l'accord de prêt s'il y a lieu et prévoyant qu'en cas de libération

tardive par le locataire vous indemniseriez l'acheteur par une indemnité correspondant à la valeur locative dont le montant serait précisé dans le compromis.

-----  
Par camillerafaele

Je vous remercie pour vos informations. C'est effectivement ma crainte que le locataire soit toujours présent le 5 novembre 2024.

Le congé au fins de vente à été remis au locataire le 20 mars 2024 par l'huissier. Cela modifie-t-il la date de fin du droit de préemption du locataire ?

L'offre de l'acquéreur est supérieure au prix proposée au locataire.

-----  
Par yapasdequoi

En pratique, rien n'empêchera le locataire de s'incruster "sans droit ni titre" après la fin de son bail ....

Ayant reçu un congé conforme à la loi, il ne peut a priori pas en contester la validité, il a encore son droit de préemption initial jusqu'au 4 Juillet.

Si la proposition de compromis est à un prix inférieur, il est utile de la notifier au locataire sans attendre, afin que son mois supplémentaire soit également purgé.

Et de vous préparer à toute éventualité comme notamment une procédure d'expulsion avec indemnisation de l'acquéreur jusqu'à l'obtenir.

L'autre option est de ne signer aucun compromis avant le départ effectif du locataire. Vous pouvez même l'aider à se décider plus tôt en lui proposant une indemnisation pour départ anticipé.

-----  
Par Nihilscio

Le congé au fins de vente à été remis au locataire le 20 mars 2024 par l'huissier. Cela modifie-t-il la date de fin du droit de préemption du locataire ?

Il vous a été répondu. Le droit de préemption du locataire expire le 4 juillet.

-----  
Par camillerafaele

Je vous remercie.

Je ne vais pas accepter l'offre et prendre le risque que le locataire reste. La situation est déjà assez compliquée.

Mon gestionnaire s'occupera de l'expulsion si nécessaire, en prenant en compte la trêve hivernale.

-----  
Par yapasdequoi

cf Article 15 de la loi 89-462

Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Le plus prudent est de ne signer un compromis qu'après le départ du locataire.

-----  
Par Rambotte

Je ne vais pas accepter l'offre et prendre le risque que le locataire reste.

Euh, votre projet est finalement de ne pas vendre ?

Dans ce cas, dès le 5 juillet, il faut informer votre locataire qu'il peut rester en place.

-----  
Par camillerafaele

Je vends l'appartement après son départ.

-----  
Par Rambotte

Donc au 5 novembre, vous êtes en situation de n'avoir aucun compromis de vente signé ? Attention au danger du congé frauduleux. Et donc aux difficultés d'expulsion.

-----  
Par camillerafaele

Je souhaite vendre l'appartement vide.

Une agence immobilière sera mandatée pour la vente.

D'après vos informations :

1 - si je signe un compromis avant le 5 novembre je risque des pénalités de la part de l'acquéreur si le locataire ne part pas,

2 - si je ne signe pas de compromis avant le 5 novembre, c'est un congé frauduleux avec des complications pour l'expulsion.

Pouvez-vous me dire clairement la procédure à partir du 5 juillet avec un locataire dont je ne connais pas la date de départ et une fin de bail le 4 novembre au plus tard ?

Je vous en remercie.

-----  
Par Nihilscio

2 - si je ne signe pas de compromis avant le 5 novembre, c'est un congé frauduleux avec des complications pour l'expulsion.

Non. Vous ne risquez d'être accusé d'avoir donné un congé frauduleux que s'il apparaît que vous n'avez eu aucune intention de vendre. Si vous pouvez attester que vous cherchez à vendre, notamment en ayant publié des annonces ou donné un mandant à une agence immobilière, il n'y a pas de risque.