



## Rappel à la loi bailleur vendeur (immobilier)

-----  
Par fanyprobiz

Bonjour,  
Je suis prioritaire à l'achat de l'appartement que j'occupais récemment en tant que locataire.  
Quel rappel à la loi puis je faire au bailleur vendeur de l'appartement qui n'a pas réceptionné mon recommandé pour proposition d'achat (retour par la poste)?  
Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut plus de détails !

Votre location était votre résidence principale ? location vide ? bail soumis à la loi 89-462 ?  
Avez-vous reçu un congé pour vendre ?  
Si oui donnez les dates : de congé, de fin du bail, de votre réponse favorable.

-----  
Par fanyprobiz

Bonjour,

résidence principale  
location vide  
bail soumis à la loi 89-462 ? je ne sais pas ce que c'est : désolée mais je ne suis pas experte, c'est d'ailleurs la raison pour laquelle je vous contacte ;)  
oui congé pour vendre et j'ai envoyé ma proposition d'achat en CRAR dans le délai donné sur le congé.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Indiquez les dates précises SVP.

-----  
Par fanyprobiz

Je veux bien une information concernant cette situation svp:  
Est ce que le bailleur peut refuser ma proposition d'achat (en refusant de prendre le recommandé)? Merci

-----  
Par yapasdequoi

Veuillez préciser les dates.  
Si vous êtes hors délai c'est inutile de poursuivre.

-----  
Par fanyprobiz

Je ne suis pas hors délai, comme je vous l'ai précisé: j'ai répondu à la proposition d'achat dans les délais

-----

Par fanyprobiz

C'est à dire dans les 2 mois qui ont suivi le congé pour vendre

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez trouver la réponse directement ici  
article 15 de la loi 89-462.

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. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

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. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. 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.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

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

-----  
Par fanyprobiz

Je vous remercie mais je n'y vois pas de réponse à ma question. Que faire si le bailleur refuse mon CRAR contenant ma proposition d'achat? que puis je lui dire de son "obligation" de l'accepter? merci

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne faites rien.  
Vous demandez à votre notaire de le convoquer pour signer la vente. Et de préférence dans le délai imparti.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Que vaudrait la remise d'une lettre par acte d'huissier ?

-----  
Par yapasdequoi

Est-ce utile de dépenser des frais d'huissier ? Le RAR est valide au jour de sa 1ère présentation. Peu importe si le

destinataire ne juge pas utile de le retirer.

Et ensuite la convocation du notaire pour signer l'acte de vente fera foi.

NB: le propriétaire ne peut pas vendre sans prouver à son notaire qu'il a bien purgé le droit de préemption du locataire.

-----  
Par Rambotte

Que faire si le bailleur refuse mon CRAR contenant ma proposition d'achat ?

Vous n'avez pas à formuler une proposition d'achat, vous avez à accepter l'offre qui vous est faite dans le congé.

-----  
Par yapasdequoi

Je confirme.

Le locataire ne fait pas une "proposition d'achat" dans le cadre du droit de préemption, il accepte ou refuse l'offre de vente formulée par le congé.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Est ce que le bailleur peut refuser ma proposition d'achat (en refusant de prendre le recommandé)?

Je ne sais pas.

En ce qui concerne les congés, selon la loi du 6 juillet 1989, la notification n'est faite que par la remise effective de la lettre recommandée. Pour le reste, la loi ne précise rien. J'ignore s'il y a des jurisprudences disant que la notification est faite dès la première présentation. Par précaution, si la lettre n'est pas remise, il faut faire signifier par un commissaire de justice.

Selon le code de procédure civile, quand on ne parvient pas à faire remettre un courrier en mains propres, il faut procéder par signification.

le propriétaire ne peut pas vendre sans prouver à son notaire qu'il a bien purgé le droit de préemption du locataire.

Le droit de préemption est purgé lorsque le locataire n'a pas accepté l'offre de vente dans les deux mois à compter de la notification du congé. Il est impossible de prouver qu'on n'a pas reçu un courrier. Il est impossible de prouver la purge du droit de préemption.

-----  
Par fanyprobiz

"Vous demandez à votre notaire de le convoquer pour signer la vente. Et de préférence dans le délai imparti. ": Je n'ai pas de notaire moi, j'ai envoyé un CRAR pour accepter l'offre. Mais le propriétaire ne l'a pas pris. Que faire dans ce cas?

"le propriétaire ne peut pas vendre sans prouver à son notaire qu'il a bien purgé le droit de préemption du locataire." : alors il a peut-être refusé mon recommandé pour purger le droit de préemption et vendre à quelqu'un d'autre? dans ce cas, j'ai à réagir.

"Il est impossible de prouver qu'on n'a pas reçu un courrier. Il est impossible de prouver la purge du droit de préemption." : alors, je suis victime sans pouvoir me défendre?

Il n'y a pas de notaire mentionné dans le congé pour vendre contenant la proposition d'achat pour moi. Alors, quel recours pour prouver que j'ai répondu dans les délais? (j'ai gardé ce recommandé qui m'est revenu, mais à qui l'adresser comme preuve?)

"Selon le code de procédure civile, quand on ne parvient pas à faire remettre un courrier en mains propres, il faut procéder par signification. " Alors, je peux montrer cette lettre à l'huissier commandité par le propriétaire pour le congé pour vendre ? mais à quoi cela va t il servir?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Le courrier RAR qui vous est revenu est tamponné et vous avez les dates d'envoi et de présentation qui prouvent votre réponse dans le délai imparti.

Si ce délai des 2 mois n'est pas expiré (c'est compliqué puisque vous n'avez donné aucune date) vous pouvez aller voir un huissier : (n'importe lequel) et lui demander de présenter votre courrier au propriétaire. C'est ce qu'on appelle "signification".

C'est payant : quelques dizaines d'euros.

Puisque vous êtes prêt à signer la vente : choisissez un notaire (n'importe lequel) pour procéder à l'acte de vente. Il se mettra en relation avec le notaire du vendeur.

Il ne vous coutera pas un centime de plus si vous avez chacun votre notaire.

Le propriétaire ne peut pas vendre à une autre personne sans PROUVER qu'il a purgé votre droit de préemption : vous avez les moyens légaux de faire annuler la vente s'il tentait de le faire. Aucun notaire ne s'y risquera.

-----  
Par yapasdequoi

NB: L'article 15 cité précise : "à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur"

C'est bien la date d'envoi du RAR qui compte, on se fiche donc de savoir si (ou quand) le bailleur l'a reçu ou pas.

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

En synthèse ;

La non-réception par le propriétaire (le fait qu'il n'ait pas retiré le recommandé) ne rend pas nécessairement votre acceptation caduque, surtout si vous avez agi de bonne foi et dans les délais.

L'absence de retrait peut être vue comme une volonté d'échapper à la réception.

Concernant l'émission et la réception :

Bien que pour les actes importants comme le congé, le droit français privilégie la date de réception effective (ou de première présentation), pour l'acceptation d'une offre d'achat, le droit civil considère souvent que le contrat est formé dès que l'acceptation est émise (c'est-à-dire envoyée) dès lors que l'offrant (le propriétaire) en a eu connaissance ou aurait dû en avoir connaissance. Dans votre cas, l'envoi du recommandé prouve votre démarche.

Faites délivrer au propriétaire par un huissier un acte de sommation d'avoir à prendre connaissance de votre acceptation de l'offre de vente.

L'acte d'huissier est considéré comme une notification valable même si le propriétaire refuse de le prendre ou est absent, car l'huissier a rempli son devoir de signification.

-----  
Par janus2

C'est à dire dans les 2 mois qui ont suivi le congé pour vendre

Bonjour,

La loi 89-462 précise : "Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis", donc, selon à quel moment le bailleur envoie le congé (qui peut être envoyé très en avance), l'offre de vente n'est pas forcément valable "dans les 2 mois qui ont suivi le congé pour vendre".

-----  
Par fanyprobiz

"Le courrier RAR qui vous est revenu est tamponné et vous avez les dates d'envoi et de présentation qui prouvent votre réponse dans le délai imparti.": évidemment, comme tout crar

"Si ce délai des 2 mois n'est pas expiré (c'est compliqué puisque vous n'avez donné aucune date)": je vous ai dit que c'était ok, pouvez vous me faire confiance? merci

vous pouvez aller voir un huissier : (n'importe lequel) et lui demander de présenter votre courrier au propriétaire. C'est ce qu'on appelle "signification".

C'est payant : quelques dizaines d'euros.: merci

-----  
Par fanyprobiz

Merci ESP pour le résumé.

Un beau manque d'écoute pour yapadequoi, je me suis sentie agressée, et j'ai senti le doute permanent concernant ma bonne foi,  
heureusement que ce n'était pas en face à face...

Ceci dit, merci pour les réponses.

-----

Par yapasdequoi

Il n'y avait rien d'agressif, mais tant pis.  
Bonne continuation.