



Informations baisse prix vente maison

Par Karine83

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison louée

J'ai donné congé au locataire dans les délais le bail se terminant en septembre dernier (2023)

Le locataire n'a pas accepté l'offre et s'est maintenu dans le logement

Suite à une assignation ce dernier conteste la vente car prix prohibitif

En effet le professionnel à qui j'ai confié la vente de la maison a fait paraître une annonce en juin dernier avec un prix nettement inférieur à celui proposé au locataire

Mon avocate me conseille de faire parvenir au locataire une notification de baisse de prix

N'est-il pas trop tard ?

Quels sont les recours à votre avis ?

Merci par avance

Par Henriri

Hello !

Suivez le conseil de votre avocate évidemment (vous la payer pour ça)... proposez vite à votre locataire rétif la maison au nouveau prix évidemment.

Quel "recours" espérez-vous ? De qui auprès de qui et pour quel motif ?

A+

Par Isadore

Bonjour,

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/[/url]

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.

N'est-il pas trop tard ?

Non, au contraire. La vente ne pourrait avoir lieu à ce prix sans purger le nouveau droit de préemption du locataire.

Quels sont les recours à votre avis ?

Faire ce que vous conseille votre avocate

En effet le professionnel à qui j'ai confié la vente de la maison a fait paraître une annonce en juin dernier

Vous voulez dire que vous avez proposé le bien au locataire à un prix supérieur à celui de la mise en vente, ou votre

agence s'est trompée ?

Par Karine83

Bonjour henri

Merci pour votre réponse

Et bien le professionnel ayant mis a la vente le bien plus en juin dernier a un prix 35 % moins cher que celui que j'ai proposé au locataire cela ne risque t'il pas d'eme nuire

L'information n'aurait elle pas du être transmise au moins au moment où l'annonce est parue

Peut on me reprocher un manque d'information par exemple ?

Par Karine83

@isadore

Non le professionnel ne s'est pas trompé son projet étant de diviser la propriété il a mis en vente le logement au prix inférieur sans aviser le locataire

Ce n'est que maintenant que je le fais soit 9 mois après ... D'où ma question et mes doutes

Par Isadore

Et bien le professionnel ayant mis a la vente le bien plus en juin dernier a un prix 35 % moins cher que celui que j'ai proposé au locataire cela ne risque t'il pas d'eme nuire

Ben si, le locataire soupçonne précisément que vous avez cherché à le tromper sur le prix pour le dissuader d'acheter.

Si en juin 2023 vous mettez en vente le bien à un prix x et qu'en septembre vous notifiez votre désir de vendre exactement le même bien à un prix x + y au locataire, il y a un problème.

Par contre j'ai un peu du mal à comprendre : la différence de prix s'explique-t-elle par le fait qu'en juin vous ne vendiez qu'une partie du bien ?

Autrement dit, vous proposiez dans l'annonce un morceau du bien au prix x. Et ensuite vous avez proposé au locataire le bien dans son ensemble au prix x + y ?

On comprendrait très bien que la vente d'un étage d'une maison ne soit pas publiée au même prix que celui de la maison dans son ensemble.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce mic-mac sur le prix de vente ne donne pas au locataire plus de droits de se maintenir dans les lieux.

Vous pouvez le poursuivre pour qu'il libère les lieux, et paye une indemnisation pour la durée d'occupation ainsi que pour la "perte de chance" concernant la vente.

Vous devrez démontrer votre bonne foi, notamment en prouvant que vous avez réellement tenté de mettre en vente au même prix que celui proposé au locataire (annonces ? mandat de vente ?)

Si par contre vous n'avez que cette annonce au prix bas et que le mandat de vente n'indique pas les conditions telles que proposées au locataire, vous êtes mal parti.

Consultez un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Mon avocate me conseille de faire parvenir au locataire une notification de baisse de prix

C'est indispensable.

Quels sont les recours a votre avis ?

1. Comme vous le dit votre avocate, faire connaître au locataire le prix proposé à la vente ce qui vaut offre de vente

pendant un mois.

2. Attendre la réponse à l'offre.

3. Ce n'est que si le locataire ne décide pas d'acheter dans le délai d'un mois que vous pouvez espérer le faire condamner à quitter le logement.

Par Karine83

Bonjour et merci à tous pour les éléments que vous m'apportez

J'ai signifié le congé pour vente à mon locataire à un prix c

Le professionnel voulant diviser le bien (grand terrain) a publié l'annonce à un prix y 35% moins cher que celui Uz j'ai proposé au Locataire

La question est qu'est ce que je risque puisque je n'ai pas averti le locataire avant que l'annonce soit oubliée

Y a t'il des délais pour prévenir de toute baisse de prix ou le fait de le faire a posteriori n'a pas d'impact ?

Par yapasdequoi

Au pire : Vous risquez que le congé soit annulé. Et donc de devoir vendre occupé ou d'attendre encore 3 ans.

Il n'y a pas de délai imposé par la loi, il faut respecter le droit de préemption du locataire selon l'article 15 déjà cité.

Suivez le conseil de votre avocat.

Par Henriri

(suite)

Karine vous avez signifié le congé pour vente à votre locataire à tel prix (votre bien complet). Mais depuis (en passant par une agence) vous projetez de le vendre en deux parties... Ça change la donne et vous devez évidemment proposer à nouveau à votre locataire d'acheter le logement seul au prix auquel l'agence le met en vente.

A+

Par Karine83

Merci @henriri

Cela signifie t'il que je dois refaire un congé avec offre de vente ou juste notifier la baisse du prix ?

Par Henriri

(suite)

Le congé est déjà donné (et non respecté par votre locataire), informez-le de la nouvelle donne... c'est à dire de la possibilité d'acheter la maison à tel nouveau prix (vous pouvez même lui proposer aussi l'achat du reste de votre bien).

Mais j'imagine que c'est justement ce que vous a déjà conseillé votre avocate (et que vous ne semblez pas vouloir suivre).

A+