Non renouvellement de bail (vente du bien) : conséquences

Par Zorca

Bonjour,

Locataire d'un bien occupé depuis 2006, mon bail de 3 ans a été renouvelé au 01/07/2024, donc très récemment, et j'ai reçu cette semaine un recommandé m'annonçant l'intention de ma propriétaire de le vendre et que donc le bail ne sera pas renouvelé dans 3 ans, bref que je devrais partir à l'expiration de celui-ci, autrement dit le 01/07/2027 au plus tard. Courrier pas envoyé par
elle directement mais envoyé par l'agence où ma propriétaire a donc déjà mis en vente le bien et agissant comme mandant de vente pour elle sachant que le bien est en parallèle en mandat de gestion ailleurs pour ce qui est de la location (il y a donc trois parties en présence maintenant).

Je crois savoir que je suis protégée jusqu'à la date de fin du bail mais quel intérêt pour elle de me le signifier maintenant, est-ce à dire qu'elle ne va pas enclencher la vente et les visites tout de suite (la propriétaire est évasive et ne répond pas à mes questions ...) ?

En cas de vente actée, le préavis peut-il être réduit ou au contraire allongé par rapport à la date de fin de bail actuelle fixée au 01/07/2027 ? Quid si le nouveau propriétaire veut y faire des travaux (ou même l'actuelle avant la vente) ?...

Toujours en cas de vente, le nouveau propriétaire peut-il changer le loyer jusqu'à le rendre impraticable et me pousser ainsi à partir ?

Dans le même ordre d'idée peut-il me faire signer un nouveau bail avec des conditions plus avantageuses pour lui et si oui dois-je accepter ?

Enfin, j'ai laissé une caution conséquente (deux mois) lors de la prise de cet appartement, en cas de vente qui doit me rendre la caution, l'actuelle propriétaire ou son mandataire de gestion de location au moment de la vente ou le nouveau propriétaire à mon départ ?

Merci beaucoup par avance de vos éclairages, je suis angoissée par ce courrier et par les retombées cachées qu'il pourrait avoir ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
La vente peut avoir lieu "occupé" pendant le bail en cours, ou "vide" après la fin du bail en cours.

Votre bail se termine à l'issue des 3 ans, il n'y a pas de modification du préavis, il est de 6 mois du 01/02/2027 au 01/07/2027, et vous avez un droit de préemption durant les 2 premiers mois de ce préavis.

Toutefois, je ne sais pas dire si en cas de vente en occupé le droit de préemption devra être purgé ou pas en 2027.

Si vous souhaitez acheter ce logement, rien ne vous interdit de faire une offre (d'ailleurs le prix est obligatoirement indiqué sur le congé)

D'ici la fin de votre bail, le nouveau propriétaire ne pourra pas vous faire signer un nouveau bail, ni augmenter le loyer au delà de l'indice IRL légal, ni faire de travaux non justifiés.

C'est lui qui devra vous rendre le dépôt de garantie (pas "caution") à votre départ.

Il n'y a pas de retombées cachées, c'est probablement un propriétaire qui a compris trop tard les délais légaux pour donner congé.

Par Zorca

Merci beaucoup pour vos explications, j'ai compris que je n'étais pas obligée d'accepter un avenant et que j'ai toute liberté de le refuser bref que mon contrat de bail actuel se suffit à lui même y compris pour le nouveau futur propriétaire (sauf mentions basiques genre nouvelle adresses ou coordonnées ou RIB de celui-ci).

Le droit de préemption ne m'intéresse pas en tant que tel, je n'ai hélas pas les moyens d'acheter ...

Pour le dépôt de garantie elle m'avait demandé deux mois (c'était en 2006), il semble que ça soit un mois maxi, le mois de trop perçu peut-il être éventuellement demandé à ma propriétaire actuelle ?

On va essayer de ne pas être stressée, encore merci !

Par yapasdequoi

Vous demanderez la restitution de votre dépôt de garantie lors de votre départ à celui qui sera propriétaire à ce moment là.
Vous pourrez fournir le justificatif de la somme effectivement versée.

Par Zorca

Ok, merci beaucoup (reste à mettre la main sur le justificatif de la somme versée ... c'était il y a près de 20 ans).

Par yapasdequoi

Ce n'est pas écrit sur le bail ?

Par Zorca

Oui, je viens de regarder, nombre de mois et montant. Merci !

Par Zorca

La vente peut avoir lieu "occupé" pendant le bail en cours, ou "vide" après la fin du bail en cours.

Votre bail se termine à l'issue des 3 ans, il n'y a pas de modification du préavis, il est de 6 mois du 01/02/2027 au 01/07/2027, et vous avez un droit de préemption durant les 2 premiers mois de ce préavis.

"Toutefois, je ne sais pas dire si en cas de vente en occupé le droit de préemption devra être purgé ou pas en 2027".

La question clé est là, je ne vois rien dans les textes me permettant de pouvoir contester que ma propriétaire puisse avoir envie de vendre avant la fin du bail et surtout de faire démarrer dès maintenant le droit de préemption, même 2 ans et 9 mois avant la fin du bail qu'elle m'a annoncé ne pas vouloir renouveler pour cause de vente, par LRAR de l'agence où elle a mis le bien en vente ...

Ce n'est pas neutre, ça permet ou non de vendre dès maintenant et non d'attendre début 2027 (2 premier mois du préavis) ... et moi d'éviter ou non des visites de mon appartement et surtout un changement de propriétaire tant que j'y suis avec tous les risques que cela suppose.

Par yapasdequoi

Sauf si vous avez l'intention de racheter ce logement, cette question est de pure forme.
Sur quelle base voudriez vous contester ce congé qui semble au contraire parfaitement valide ?

Vous ne pouvez pas refuser les visites, sachant qu'une vente en occupé peut avoir lieu sans aucune visite, et sans votre avis.

Et pourquoi pensez vous que changer de propriétaire est un risque ? Votre bail se termine au plus tard en 2027,

éventuellement plus tôt si vous préférez partir avant.
Vous pouvez (comme déjà dit) négocier une indemnisation en échange de votre libération des lieux avant l'échéance de 2027.

Par Zorca

Ok, donc les deux mois relatifs au droit de préemption ont bien démarré début septembre 2024 avec la LRAR de ma propriétaire m'annonçant sa décision de vendre 2 ans et 10 mois avant la fin du bail en cours (dernier renouvellement 01/07/2024).

Je ne peux donc nullement lui objecter que le droit de préemption se situe dans les deux premiers mois du préavis légal de 6 mois cad janvier et février 2027 et qu'elle doit patienter d'ici là pour vendre ?

C'est bien ça ?...

Par yapasdequoi

Pas du tout.
Votre droit de préemption se situe en janvier et février 2027.
Mais si elle vend occupé avant, ce droit de préemption disparait.

Par Zorca

Donc mon droit de préemption sur janvier/février 2027 est du bidon puisqu'elle a d'ores et déjà décidé de vendre ... et donc il a en fait démarré avec sa LRAR de début septembre 2024 m'informant de sa décision de vendre ...

Par yapasdequoi

Si vous voulez faire valoir votre droit de préemption (auquel je ne crois pas 1 seconde), il vous reste à vous manifester par courrier RAR et faire une offre d'achat au prix indiqué dans le congé reçu.

Et si vous n'avez pas l'intention d'acheter, vous perdez votre temps à discuter de ce sujet.

un peu de lecture :
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 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."

"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."

Par Zorca

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. "
... oui mais lequel ... 6 mois avant la fin du bail ou maintenant ? ... toute la question est là (et visiblement peu savent y répondre clairement, en même temps les textes ne sont pas toujours faits pour être explicites)

Merci à tous en tout cas.

Par yapasdequoi

Quand le congé est donné par le bailleur, le préavis représente les 6 derniers mois du bail.
cf:
[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2007/validite-et-effets-du-conge-du-bailleur-donne-par-anticipation/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2007/validite-et-effets-du-conge-du-bailleur-donne-par-anticipation/[/url]

"La question posée est celle du point de départ du délai de deux mois imparti au locataire pour réagir à l'offre de vente signifiée dans le cadre d'un congé anticipé."
(...)
" le point de départ des délais doit toujours être calculé en fonction de la date d'expiration du bail."

Par Zorca

Merci beaucoup pour ce support, même si ce n'est pas un texte règlementaire, ce type d'arrêt de cassation peut valoir jurisprudence.

... mais comme vous écrivez plus tôt dans la journée : "votre droit de préemption se situe en janvier et février 2027. Mais si elle vend occupé avant, ce droit de préemption disparait" ... cela peut vouloir dire que ce droit est éphémère et que ma propriétaire peut faire une vente occupée entretemps comme elle le veut (en 2025 ou 2026) et donc in fine faire fi de ce droit de préemption.

Donc un peu antinomique tout ça ...

Par yapasdequoi

Avez-vous l'intention d'acheter le logement ?

Par Zorca

Non, je n'en ai pas les moyens à ce stade.

Dans deux ans les choses et les envies pourraient peut-être changer, d'ici-là la perspective de visites et d'un changement de propriétaire du fait d'une vente ne m'enchante pas trop ... et je ne veux pas être bernée non plus par la propriétaire actuelle et par l'agence où le bien est mis en vente.