



## Demande de congé pour vente

-----  
Par BD31

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement meublé.

Ma propriétaire souhaite vendre le bien vide de locataire et a fait appel à une agence immobilière qui a mis l'annonce de vente en ligne avant que je ne reçoive ma demande de congé en bonne et due forme.

Cette dernière me demande donc mes disponibilités pour faire visiter l'appartement à d'éventuels acheteurs.

Sachant que je dois quitter les lieux le 31 mars 2023 et que mon préavis est de 3 mois, peuvent-ils me demander de faire visiter l'appartement alors que la période de préavis n'a toujours pas commencée ?

Merci pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bailleur vous doit une "jouissance paisible des lieux loués", et tant que vous n'avez pas reçu le congé pour vendre, vous pouvez refuser les visites.

Ensuite, il faudra les accepter, mais il faut qu'elles respectent les limites de la loi.

Article 4

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Est réputée non écrite toute clause :

a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

Et surtout communiquer vos créneaux de disponibilité à l'agence. Anticiper à l'amiable permettra d'éviter que ce soit un cirque permanent.

-----  
Par janus2

Bonjour yapasdequoi,

Avez-vous un texte ou une jurisprudence qui interdit au bailleur de faire visiter un bien en vente, tant que le locataire n'a pas reçu de congé ? Personnellement, je n'en connais pas, d'autant que le bailleur peut faire visiter un bien qu'il vend occupé, donc sans que jamais le locataire ne reçoive de congé. Bien sur, cela si le bail comporte bien une clause de visite.

-----  
Par yapasdequoi

Le locataire peut refuser les visites, sur la base de la "jouissance paisible".  
Mais il risque de devoir des dommages et intérêts si c'est abusif.

-----  
Par janus2

Le locataire peut refuser les visites, sur la base de la "jouissance paisible".

Si l'on va par là, il peut toujours refuser, congé ou pas congé !

Mais il risque de devoir des dommages et intérêts si c'est abusif.

C'est plus que certain.

Voir par exemple :  
[url=https://www.pap.fr/vendeur/preparer-vente/vendre-un-logement-occupe/a3281/les-formalites-prealables]https://www.pap.fr/vendeur/preparer-vente/vendre-un-logement-occupe/a3281/les-formalites-prealables[/url]

Organiser les visites du logement occupé

Une fois que vous avez informé votre locataire de votre projet de vente, vous allez vous entendre avec lui pour définir les créneaux de visite, car il doit vous permettre de laisser visiter le logement en vue de la vente.

Vous pouvez lui demander jusqu'à deux heures de visites pendant les jours ouvrables. C'est ce que prévoit la loi qui encadre la location et cela est rappelé dans les contrats types de location, comme ceux de PAP.

En pratique, vous allez joindre votre locataire et fixer avec lui les créneaux de rendez-vous pour effectuer les visites. Il peut exiger d'être présent. Toutefois, si cela est trop compliqué pour lui de se rendre disponible, il peut vous autoriser par écrit à faire visiter le bien en son absence, en vous remettant un jeu de clés. A vous de prendre toutes les précautions, car le locataire vous confie alors son logement avec tous ses effets personnels.

-----  
Par BD31

Merci pour votre réponse.

J'aimerais cependant avoir une précision.

Les visites peuvent-elles se faire hors période de préavis ?

Comme vous le mentionnez, Le bailleur vous doit une "jouissance paisible des lieux loués". Que les visites se fassent pendant la période de préavis, je l'entends très bien, mais en dehors, cela ne me semble pas être la définition de jouissance paisible.

-----  
Par janus2

Comme déjà dit, le bailleur peut faire visiter dès qu'il vous averti de la mise en vente.

-----  
Par yapasdequoi

La seule contrainte est celle de l'article 4 :

Est réputée non écrite toute clause :

a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

-----  
Par BD31

Ok, merci !