



Conge nullité pour vente

Par Lloyd59

Bonjour,

J'ai ma propriétaire qui est venu visiter avec une autre personne (qui ne s'est pas présenté) la maison pour soi disant la faire estimer. Cette personne a pris des photos pour l'estimer avec d'autres collègues.

3 jours après, nous avons reçu un courrier stipulant qu'elle voulait vendre la maison avec le prix de vente indiqué et que nous avons 15 jours pour accepter ou non.

Sans réponse de notre part, vu que nous avons 2 mois pour répondre et que leur congé de vente n'est pas valable, ils ont mis la maison en vente par le biais de cette agence avec les photos qui ont été prises auparavant, donc sans notre accord.

J'aimerais savoir au niveau de la loi ce qu'on peut faire car la maison est en vente sur le bon coin ainsi que sur le site de l'agence.

Nous avons pris des imprim écran.

Merci pour votre aide.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est votre bail : vide / 3 ans ? meublé / 1 an ?

Quelle est la date d'échéance ?

Ce courrier est juste une offre amiable, ce n'est pas un congé pour vendre. Et si vous voulez acheter le logement, c'est toujours possible à tout moment si le prix vous convient.

La mise en vente est parfaitement légale, mais il ne peut s'agir que d'une vente "occupé" = le bail continuera avec le nouveau propriétaire. En général le prix est réduit de 10 à 20% selon le temps restant du bail en cours.

Par yapasdequoi

Pour ce qui concerne les photos, vous n'avez pas trop de recours sauf si des personnes y sont visibles.

Par Lloyd59

Mon bail se termine en juillet 2024. Il s'agit d'un logement vide.

Il n'est pas précisé dans l'annonce que la maison est vendue avec des locataires.

J'ai oublié de préciser que dans leur lettre recommandé, ils nous disent aussi que nous avons 6 mois pour partir.

Merci

Par yapasdequoi

Leur congé est au contraire tout à fait valide. Pourquoi pensez vous qu'il est nul ? Il est donné très à l'avance, c'est tout.

Il y a plusieurs erreurs sur les délais, mais ça ne le rend pas nul pour autant.

Le congé doit être donné au moins 6 mois avant l'échéance : c'est bien le cas.

Il s'applique à la date d'échéance = juillet 2024 mais pas avant.

Vous avez un droit de préemption dans les 2 premiers mois des 6 mois de préavis soit entre janvier et février 2024.

Vous devrez donc libérer les lieux au plus tard en Juillet 2024.

Montrez cette lettre à l'ADIL dès que possible pour vérifier.

Par Lloyd59

J'ai vu sur internet que nous devons terminer notre bail avant de partir, or la, nous avons jusqu'au mois de Janvier 2023 pour quitter les lieux.

De plus, il nous laisse seulement 15 jours pour accepter l'offre, il me semblait que nous avions 2 mois .

Dans cette lettre, il manque les alinéas de la loi à recopier, le congé n'a pas été envoyé aux deux conjoints séparément comme le stipule la loi.

Bref plein d'erreurs donc pour moi, il n'est pas valide.

Il n'a pas respecté notre droit de préemption.

Par Burs

Bonjour,

1) Vous disposez de 2 mois pour accepter l'achat et non 15 jours.

2) 6 mois, c'est le délai pour vous avertir de la mise en vente (avant la fin du bail) et non le délai pour quittez les lieux.

3) vous n'êtes pas obligé de quitter le logement après la vente, le nouveau propriétaire est tenu de renouveler votre bail dans les mêmes conditions qu'avec l'ancien bailleur.

Par Lloyd59

Merci pour vos réponses.

Donc du coup, légalement, je peux faire quoi pour que cette mise en vente soit annulé ?

Par yapasdequoi

J'ai vu sur internet

Il faut lire l'article 15 de la loi de 89.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587268/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587268[/url]

Ou encore cette page du service public

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Méfiez vous de tous les blogs et autres articles journalistiques qui mélangent tout.

Les éléments que vous indiquez :

" il manque les alinéas de la loi à recopier, le congé n'a pas été envoyé aux deux conjoints séparément "

rendent ce congé nul. et peu importe les erreurs sur les délais.

MAIS : Surtout ne faites rien. Si vous contestez maintenant, votre bailleur a tout son temps jusqu'à fin 2023 pour vous envoyer un nouveau congé en toute conformité, soit 6 mois avant l'échéance.

D'ici là votre bail continue, payez votre loyer et ignorez ses injonctions.

Par Burs

Vous ne pouvez pas faire annuler la vente. Si vous décidez de rester locataire, vous le pouvez, sauf que vous paierez

votre loyer au nouveau propriétaire du bien.

Par Nihilscio

Votre bail se terminant en juillet 2024, vous êtes en droit de rester dans le logement jusqu'en juillet 2024, il n'y a aucun doute.

Il n'y a plus de textes à recopier dans le congé mais celui-ci doit être accompagné d'une notice qui ne vous a manifestement pas été adressée.

Le congé n'a pas à être délivré séparément aux deux titulaires du bail mais doit être notifié aux deux ce qui peut être fait par une lettre recommandée adressée à M et Mme dont l'accusé de réception est signé des deux. Pas sûr que ces conditions soient réunies.

Il y a de très gros doute sur la validité de ce congé. Mais le bailleur a largement le temps d'en délivrer un nouveau qui, lui, sera valide. Il faut vous y préparer. En attendant, c'est l'acheteur qui risque d'être déçu, mais ce n'est pas votre affaire.

Par yapasdequoi

"Donc du coup, légalement, je peux faire quoi pour que cette mise en vente soit annulé ?"

Vous ne pouvez pas.

Mais cette mise en vente n'a aucune conséquence pour vous.

Par Lloyd59

on pensait qu'ils ne pouvaient pas mettre en vente sur internet vu que nous avons 2 mois pour répondre.

On va leur envoyer un recommandé précisant que le congé est nul vu que le délai de 15 jours n'est pas bon.

Peut on refuser les éventuelles visites si c'est pour vendre la maison sans locataires ?

Merci

Par yapasdequoi

Oui ils peuvent publier une annonce sur internet.

Vous aurez toujours 2 mois de janvier à février 2024 = les 2 premier mois du préavis de 6 mois avant la fin du bail.

N'écrivez pas de lettre, c'est inutile et leur mettra la "puce à l'oreille" pour refaire un congé valide cette fois !

Vous ne pouvez pas refuser de visite ayant pour but la vente, avec ou sans locataire c'est pareil pour les visites.

Par Lloyd59

Merci à tous pour votre aide.

Nous vous tiendrons au courant de l'évolution.

Par janus2

on pensait qu'ils ne pouvaient pas mettre en vente sur internet vu que nous avons 2 mois pour répondre.

Bonjour,
Envisagez-vous d'user de votre droit de préemption ou pas ?

Par Lloyd59

Bonjour,

Non nous ne sommes pas intéressés par la maison.