



Congé pour vente et retractation achat

Par crystalblue

Bonjour à tous,

Ma propriétaire m'a donné congé pour vente début août de l'appartement que je loue actuellement. Je me suis portée volontaire pour l'acquérir à un prix légèrement inférieur à celui précisé sur le congé (accepté par téléphone). J'ai pris ma propre notaire. Une date pour la signature du compromis avait été convenue mi-octobre mais a été repoussée par manque de documents transmis par la propriétaire. En parallèle, j'ai eu quelques petits soucis dans l'appartement : problème de chaudière (résolu pour le moment, mais peut apparaître vu les antécédents), apparition de fissures dans différentes pièces de l'appartement et la loggia. Ces problèmes ont été signalés au syndic pour le moment mais pas de retour (immeuble récent de 2022).

Après réflexion, je pense me rétracter de la vente, la signature du compromis traînant, les diverses fissures dans l'appartement, et puis la lecture de quelques soucis d'étanchéité dans l'immeuble dans le carnet d'entretien. Je dois officiellement quitter l'appartement début février et nous sommes déjà mi-novembre sans rien de signé...

Quelle est la procédure dans ce cas ? Juste prévenir ma notaire suffit-il ? Dois-je faire une lettre ? Puis-je demander éventuellement de baisser encore le prix vu la situation ?

Merci d'avance pour vos réponses !

Par Bazille

Bonjour,
Une offre d'achat engage plus le vendeur, que l'acheteur.
Rien n'a été signé d'officiel, vous pouvez vous rétracter.
Vous avertissez le vendeur, et le notaire.
Artb113-114 du CC

Baisser le prix oui, vous pouvez faire une nouvelle offre, mais mieux vaudrait connaître exactement ce qu'il en est des fissures. (défaut de la structure ect..)

Par contre elle a obligation de vous donner congé pour vente, vous avez priorité d'achat sur ce bien, et vous devez y notifier votre refus.

Article 15, III loi du 6 juillet 1989

Par yapasdequoi

Bonjour,
On va tenter de donner une réponse juridique ...

Vous avez reçu un congé pour vente.

cf 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. "

Si la fin du bail est en février, votre droit de préemption est expiré car vous ne l'avez pas acceptée (au prix !) dans la période J-6 mois à J-4 mois, vous devrez quitter les lieux :

"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."

Vous avez adressée une offre d'achat à un prix inférieur. Celle-ci vous engage jusqu'à sa fin de validité : l'avez-vous

précisée ? Une acceptation orale ne vaut rien. Le vendeur n'est pas engagé. Il n'y a rien à rétracter sans compromis signé comme dans une vente classique.

Que conseille votre notaire ? Il a tous les éléments en main pour vous conseiller utilement.

NB: Analyser des fissures prend plus que quelques semaines, surtout s'il y a lieu de mettre en jeu la garantie décennale de l'immeuble.

Par Bazille

Bonjour,

Un avis juridique n'est valable que si l'on tient compte des dates.

Le préavis est pour août 2026, nous sommes en novembre 2025 donc 8 mois avant la date prévue, il reste valable mais le délai de préavis ne commencera à courir qu'à compter de l'entrée en vigueur du délai légal.

Donc à mon avis, elle a encore le temps de négocier, de réfléchir, et de renégocier le prix, elle est toujours dans les délais.

Par yapasdequoi

Ma propriétaire m'a donné congé pour vente début août

Je dois officiellement quitter l'appartement début février

Il me semble qu'il y a confusion sur les dates.

Merci de préciser la date de réception du congé pour vente et la date de fin du bail en cours.

Par Nihilscio

Bonjour,

Quelle est la date d'expiration du bail ? Je dois comprendre que c'est début février 2026 et que le délai légal du préavis a commencé début août 2025.

Votre contre-offre d'achat inférieure au prix proposé dans le congé a-t-elle été acceptée par écrit par le propriétaire ?

Il me semble possible de vous rétracter comme le permet l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation mais, si vous le faites, vous restez soumis aux termes du bail et au congé qui y met fin en février.

Ce qui est sûr est que vous ne pouvez refuser d'acheter tout en exigeant de rester dans le logement après la date d'expiration du bail en février.

Par crystalblue

Bonjour,

J'ai reçu le congé pour vente début août, donc 6 mois avant la fin de mon bail en février 2026. Je dois quitter les lieux à cette date d'où mon alerte sur le temps de procédure. Dans ma lettre d'offre d'achat je n'ai pas spécifié de délai et je n'ai pas reçu de réponse écrite de la propriétaire, elle a juste accepté de vive voix.

Dans tous les cas, le temps d'expertiser les fissures, le délai sera passé donc autant que je me rétracte.

Je suis sur le point de réserver un autre bien neuf.

Par yapasdequoi

Donc votre droit de préemption est bien expiré.

Sans être acceptée par écrit l'offre n'engage pas le vendeur. Mais pour l'annuler demandez conseil à votre notaire.