Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Rétraction congé de vente

Par Baptiste_BSN

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un appartement t2 non meublé en location.
Dans le but d'acheter ma résidence principale j'ai décidé de vendre ce bien depuis un an et demi. Le bien étant occupé j'ai envoyé un congé de vente au locataire seulement en début d'année car le bail termine le 15 décembre (j'ai respecté les 6 mois de délai).
Cependant, les taux des prêts ont fortement augmentés et la valeur du logement a bien baissé depuis un an, je suis contraint d'annuler mon projet de résidence principale.
Je souhaiterai alors faire quelques travaux de rafraichissement dans mon bien pour le remettre en location.
Le locataire pourrait alors se retourner contre moi pour congé de vente frauduleux. Puis je prouver que j'avais véritablement l'intention de vendre par le mandat de vente effectué en agence? Est ce que je peux lui envoyer un courrier recommandé pour lui signaler mon changement de décision, même moins d'un mois avant la fin du bail?

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'article 15 de la loi n°89-462 décrit la procédure de congé pour vente.
A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Vous ne pouvez pas sans risque de recours le voir partir, faire des travaux et relouer ensuite.
Le locataire serait en droit de vous assigner pour congé frauduleux et d'obtenir des dommages et intérêts... et vous pourriez être condamné à une amende en plus.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362[/url]

Moins d'un mois avant l'échéance, votre locataire a sans doute déjà prévu son déménagement ! Commencez par tenter une résolution amiable directement avec lui et proposez un renouvellement formel de son bail par courrier RAR, avec une indemnisation des frais (justifiés) engagés par lui.

Consultez votre ADIL.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une solution amiable me semble en effet la plus prudente : vous verseriez à votre locataire une indemnité correspondant à ses frais de déménagement contre un engagement à ne pas exercer de recours. La situation est équivoque et vous ne pouvez exclure que votre locataire n'allègue un congé frauduleux. Une transaction serait intéressante pour les deux parties :
- vous prévenez le risque d'une condamnation pour congé frauduleux et vous vous épargnez les frais, les tracas et les alea d'une procédure judiciaire,
- votre locataire s'épargne lui aussi les inconvénients d'une procédure et profite d'une indemnisation immédiate qu'il ne serait pas certain d'obtenir au terme d'un procès.