



Vente promoteur avant purge préemption

Par Therese15

Bonjour

Il y a environ deux mois mon propriétaire m'a fait signifier un congé pour vente valant offre (fin du bail 31:mai 2023)
Si j'ai bien compris j'ai ce un droit de préemption qui débutera 6 mois avant la fin du bail soit le 30 novembre)
Or entre temps le propriétaire a demandé à un promoteur de venir estimer la maison ce même promoteur se revendiquant acquéreur de la maison.

En a t'il le droit ? J'avoue ne pas trop comprendre et ne veut pas faire d'erreur
Merci a ceux qui pourront me répondre

Par Henriri

Hello !

Thérèse, "faire estimer le bien" pour l'un ou "se revendiquer acquéreur de la maison" pour l'autre n'est une "vente" !

Voici les éléments essentiels à connaître dans votre cas :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35784]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35784
[/url]

A noter que, bien qu'un propriétaire doive annoncer sa décision de vendre au moins 6 mois à l'avance (le votre l'a fait bien plus tôt), le locataire dispose alors des 2 premiers mois de ce préavis pour dire s'il achete. Or vous dites avoir été informée il y a "environ" 2 mois...

Donc ce serait intéressant de savoir à quelle date précise il vous a avertie, et (ce n'est pas anodin) s'il l'a fait dans les formes réglementaires (cf lien ci-dessus).

NB : vous dites que le propriétaire a fait estimé l'appartement, mais son préavis pour vente comportait-il une offre de prix ?

A+

Par Al Bundy

Bonjour,

C'est ça qui me pose question :

Or entre temps le propriétaire a demandé à un promoteur de venir estimer la maison ce même promoteur se revendiquant acquéreur de la maison.

Je prends le pari que son bien ne sera pas estimé bien lourd...

Sur le reste, et vu les éléments donnés, il semble que le délai pour vous prononcer sur l'acquisition du bien est clos à ce jour.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'acte de vente ne peut être signé sans purge du droit de préemption. Le notaire y veille. Et si le prix baisse, un nouveau droit de préemption (de 1 mois cette fois) s'ouvre.

Donc n'écoutez pas les fanfaronnades de ce promoteur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si j'ai bien compris j'ai ce un droit de préemption qui débutera 6 mois avant la fin du bail soit le 30 novembre)

Vous avez mal compris. Votre droit de préemption commence immédiatement à la réception du congé et ne dure que deux mois. Sans réponse dans les deux mois, vous êtes censé avoir renoncé à l'achat.

Mais si le propriétaire décide de vendre à une autre personne à un prix inférieur à celui qui vous avait été proposé, il doit vous en informer et cela vaut à nouveau offre de vente à laquelle vous devez répondre dans le délai d'un mois.

Lisez l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Par yapasdequoi

???

L'article 15 dit :

"l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis"

Par Nihilscio

L'article 15 dit aussi :

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Par yapasdequoi

L'article 15 est mal rédigé et complexe à décortiquer.

Le délai préavis du congé donné par le bailleur est constitué par les 6 derniers mois de la durée du bail.
Le droit de préemption s'exerce dans les 2 premiers mois de cette période de 6 mois.

L'explication est donnée par la "notice" jointe obligatoirement au congé et qui dit au 1-4:

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de six mois, il est valable, et prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Ainsi, pour un contrat de location dont l'échéance arrive au 20 septembre, un congé délivré le 13 mars est valable ; en revanche, le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664/#JORFARTI000036236675>

Par Henriri

Hello !

Thérèse...?

A+

Par AGeorges

Bonjour Thérèse,

Selon votre bail, le préavis de 6 mois débutera le 1er décembre 2022;

Le bailleur vous ayant fait une offre sur laquelle vous êtes prioritaire, cette offre est valide du 1er décembre 2022 au 31 janvier 2023 (deux mois).

C'est donc seulement à compter du 1er février 2023 que vous serez considérée comme ayant renoncé à votre option d'achat si vous ne vous êtes pas prononcée.

[pour moi, c'est Yapasdequoi qui a raison, celui qui sait qu'il ne sait rien s'est trompé]

Les autres informations sur une nouvelle offre à un prix différent restent valables.

Quand aux rodomontades du promoteur, vous pouvez lui rigoler au nez. C'est juste une technique pour vous décourager !

Par Henriri

Hello !

AGeorges, sachant d'une part que "pour que le congé soit régulier, un délai de six mois au moins doit s'être écoulé entre la date de notification du congé au locataire et le terme du contrat de location" et d'autre part que "le point de départ du délai de préavis est la notification du congé" en bonne et due forme... pourquoi dites-vous dans le cas présent que l'offre ne serait valide que du 1er décembre 2022 au 31 janvier 2023 alors que cette offre a été faite mi-juillet (date encore à préciser) ?

Le préavis donné à Thérèse est de l'ordre de 10 mois (ce qui est plus confortable si elle quitte l'appartement) mais jusqu'à preuve du contraire cela n'allonge pas le délai de deux mois à partir de la notification du bailleur pendant lequel elle pouvait signifier son intention d'achat.

Thérèse, SVP pouvez-vous préciser la date, la forme et le contenu de la notification de congé valant offre d'achat reçue de votre bailleur il y a environ deux mois ? Pouvez-vous dire qui est son expéditeur ainsi que son destinataire(s) ? Pouvez-vous dire qui sont le bailleur et le locataire(s) mentionnés dans le bail ? Ce sont des informations utiles pour apprécier si cette notification est valide...

PS pour Thérèse : difficile de poursuivre si vous ne donnez pas suite à votre message initial.

A+

Par AGeorges

@Henriri,

Merci de lire les différentes interventions, comme ça, vous pourrez suivre.
Je vais donc, pour vous, répéter et préciser ce qu'a déjà indiqué Yapasdequoi.

L'article 15 qui règle tout ça a été précisé dans un arrêté du 13 décembre 2017 (en guise de mode d'emploi).
Le paragraphe qui nous intéresse ici est le tout dernier de la partie 1-4 qui est assez longue.
Ce paragraphe dit :

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de six mois, il est valable, et prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Ainsi, pour un contrat de location dont l'échéance arrive au 20 septembre, un congé délivré le 13 mars est valable ; en revanche, le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars.

CQFD.

J'ai adapté les dates à la situation de Thérèse.

Par AGeorges

@Henriri,

Le préavis donné à Thérèse est de l'ordre de 10 mois

NON, ce n'est pas le bailleur qui fixe la durée du préavis selon ses courriers. C'est la loi. Et la loi dit que le préavis est de six mois et se calcule par rapport à la fin de bail. Toute autre interprétation est erronée.

Les éléments fournis dans le début du 1-4 permettent de calculer sans erreur la date de réception du courrier. Cela évite de ne pas savoir si le congé a été notifié trop tard ou pas. Comme l'a dit Yapasdequoi, le texte général autour de cette notion est à déchiffrer ...

Par Nihilscio

Le texte de la loi est on ne peut plus mal écrit et l'on ne peut que le déplorer. Ce qui est écrit dans l'article 15, est que le locataire n'a que deux mois pour répondre à l'offre du propriétaire. En fait il a jusqu'à quatre mois avant la date de fin du bail quelle que soit la date du congé. C'est plus sensé ainsi et c'est ce qu'il faut comprendre bien que ce ne soit pas ce qui est écrit.

Cela étant, le préavis commence bien à la date de notification du congé qui doit être délivré au locataire au mois six mois avant la fin du bail. Il est exact que, dans le cas présent, la durée du préavis est de l'ordre de dix mois et qu'il est encore temps d'accepter l'offre.

Par AGeorges

@Nihilscio

Il est exact que, dans le cas présent, la durée du préavis est de l'ordre de dix mois

NON. Ce n'est pas ce que dit le § cité deux fois.

en revanche, le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars.

Tout ce que l'on peut dire est :

- Le congé a été donné 10 mois avant.

Quant à lui, le délai de préavis reste forcément de six mois.

Même si ce texte est bien caché, il n'en reste pas moins très clair.

Par Therese15

Bonjour

J'ai lu toutes vos

Réponses avec beaucoup d'intérêt et vous en remercie vivement

Je retiens que le préavis donne par anticipation na pas d'incidence sur le droit de préemption qui ne débutera que lorsque le délai des 6 mois sera atteint (je me suis mal exprimée mais j'ai compris ce que disait les différents intervenants)

Il est très intéressant de noter que l'attitude du propriétaire est assez perturbante

Visiblement un départ anticipé est souhaite pour que le promoteur ait accès au logement et ainsi démolir sûrement la maison qui est très ancienne

Je vous remercie infiniment pour toutes vos réponses

Bonne journée

Par Henriri

Hello !

Thérèse il aurait été utile que vous fournissiez les informations évoquées. Par exemple avec la notification de congé votre bailleur vous a-t-il fourni la "notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement" ?

A+

Par Nihilscio

Vous avez reçu un congé pour vente en juillet 2022, le bail expirant le 31 mai 2023.

Les conséquences en sont :

- vous pouvez dès à présent répondre à l'offre si l'achat vous intéresse et le propriétaire est obligé de vous vendre,
- l'offre est valable jusqu'au 31 janvier,

- si vous n'avez pas l'intention d'acheter, vous pouvez dès à présent quitter le logement, vous ne serez dès lors plus tenu au paiement du loyer.

Par AGeorges

Bonjour,

A nouveau, je suis en désaccord avec 2 des conséquences listées par Nihilscio.

vous pouvez dès à présent répondre à l'offre si l'achat vous intéresse et le propriétaire est obligé de vous vendre

NON
Nous avons vu que l'offre était valide pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Donc, vous ne pouvez y répondre AVANT. C'est un peu comme le congé. Il est donné avant, mais il ne démarre pas le préavis. Et si le préavis n'a pas démarré, l'offre n'est pas encore valable.

l'offre est valable jusqu'au 31 janvier,
Oui. Cela a été dit il y a déjà un moment.

si vous n'avez pas l'intention d'acheter, vous pouvez dès à présent quitter le logement, vous ne serez dès lors plus tenu au paiement du loyer.

Ouh la ! Quitter le logement sans payer le loyer n'est possible que pendant la période de préavis quand c'est le bailleur qui vous a donné congé.
Tant que le préavis n'a pas commencé, vous êtes toujours locataire et ne pouvez pas partir à la cloche de bois.

Disons que mon opinion se déduit logiquement de ce qui a été dit auparavant. Il reste donc un doute raisonnable, à vérifier avec les textes exacts.

Par exemple si le texte exact est :

- vous pouvez quitter le logement dès que le congé a été donné

ou s'il est :

- Vous pouvez quitter le logement à tout moment de la période de préavis

C'est très différent, dans votre cas au moins.

En fait, le raisonnement de N. continue à être basé sur le fait que le préavis coïncide au congé alors qu'il me semblait bien que le contraire avait été démontré.

Pour ce qui concerne les dates que j'ai données, il est probable que la notion de date à date "législatives" implique que le 1er décembre que je cite soit en fait le 30 novembre. En logique mathématique usuelle pour des dates, il y a deux mois du 01.12 au 31.01. Si l'on ajoute le 30.11, cela fait deux mois et un jour. Mais bon, c'est conventionnel.

Par Nihilscio

Je maintiens ce que j'ai écrit.

Ageorges raconte n'importe quoi.

Il suffit de lire la loi du 6 juillet 1989 ainsi que la notice explicative dont le lien a été donné par Yapasdequoi, à condition de savoir lire évidemment.

Par yapasdequoi

Mais pourquoi ergoter ???

La notice est très claire :

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de six mois, il est valable, et prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Ainsi, pour un contrat de location dont l'échéance arrive au 20 septembre, un congé délivré le 13 mars est valable ; en revanche, le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars.

Par AGeorges

Bonjour,
Après contrôle, voilà ce que dit le fameux article 15 de la loi du 6 juillet 1989

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. »

Donc, comme indiqué précédemment :

- si le congé a été donné par le bailleur, ceci, même SIX mois avant,
- et dès que la période de "préavis" a été atteint, donc six mois avant la fin du bail,
- alors dès que le locataire est parti, il n'est plus redevable du loyer.

Ce n'est donc PAS la notification du congé par le bailleur, seule, qui permet au locataire de partir, mais bien le fait que la période de préavis ait été atteinte.

Il faut aussi, évidemment, en informer le bailleur et prendre RV pour l'EDL de sortie et la remise des clés. Mais cela est bien connu/

Comme il a déjà été dit, l'article 15 ... n'est pas toujours très clair et Nihilscio est loin d'être le seul à "autoriser" le locataire à partir dès qu'il a reçu son congé (il suffit de consulter le net).

Pour me répéter un énième fois, le texte déjà fourni distingue clairement la période située entre la notification du congé et la fin du bail du délai de préavis dont le début peut être beaucoup plus tardif.
Mais a-t-on déjà vu N. avouer s'être trompé sur ce forum ?

Par yapasdequoi

Ce n'était pas l'objet de la question

Par AGeorges

Hello Yapasdequoi,

Vous avez tout à fait raison. Il semble que Thérèse ait eu les réponses qu'elle attendait depuis un moment.
Pour ma part, je pense qu'une question et son débat associé peuvent être utilisés par d'autres visiteurs et il convient de ne pas terminer tout cela par des affirmations erronées.
Quand je me suis trompé et que cela a été clair, je l'avoue simplement. Ce n'est pas le cas de tous ici.

Par Nihilscio

Il ne s'agit pas d'ergoter mais d'interpréter correctement des textes qui, bien que mal rédigés, ont un sens et qu'il ne faut pas dénaturer.

L'arrêté relatif au contenu de la notice d'information est aussi mal rédigé que la loi.

La loi dit :

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

L'arrêté dit, sous le paragraphe 1-4 : Le point de départ du délai de préavis est la notification du congé.

Plus loin, sous ce même paragraphe il est précisé :

Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de six mois, il est valable, et prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Ainsi, pour un contrat de location dont l'échéance arrive au 20 septembre, un congé délivré le 13 mars est valable ; en revanche, le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars.

L'arrêté comporte donc deux dispositions contradictoires.

Pour surmonter cette contradiction il faut considérer que :

- la loi prime sur l'arrêté ;

- la loi a pour but de protéger le locataire vis à vis du bailleur.

La phrase de l'arrêté : « en revanche, le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars » ne peut contredire la loi. Elle exprime en fait l'intention du législateur de protéger le locataire en lui permettant de répondre à l'offre d'achat contenue dans le congé jusqu'à la fin du cinquième mois avant la date d'expiration du bail.

En effet, si un congé très anticipé obligeait le locataire à répondre dans les deux mois, ce pourrait constituer pour le bailleur un moyen de contraindre le locataire à se prononcer de manière précipitée et de lui rendre ainsi l'opération d'achat plus difficile. L'interprétation de la loi que fait le ministre sur la question de la durée de validité de l'offre est bien dans l'esprit de la loi.

En revanche, la possibilité donnée au locataire de mettre fin au bail dès réception du congé est à la fois conforme à la lettre et à l'esprit de la loi qui doit être interprétée en faveur du locataire. Ne le lui permettre qu'à partir du début du sixième mois précédant la date d'expiration serait contraire à la lettre de la loi et limiterait les droits du locataire. Pour cette double raison, cette interprétation doit être écartée et il faut s'en tenir à la première phrase qui ne peut être vide de sens : Le point de départ du délai de préavis est la notification du congé car vider cette phrase de tout sens serait dénaturer le texte.

Par Nihilscio

Ce n'était pas l'objet de la question

L'objet de la question est de savoir exactement quel est le droit du locataire alors qu'un promoteur se comporte comme le futur propriétaire.

Nous ne savons pas quelles sont les intentions de Thérèse et il est utile de lui exposer quelles sont les possibilités qui s'ouvrent à elle :

- elle a un droit de préemption qu'elle peut encore exercer ;

- ayant reçu congé, si elle ne compte pas exercer son droit de préemption et si une occasion intéressante se présente de changer de logement, elle peut le faire en rendant les clefs au bailleur immédiatement, dès à présent, sans plus rien lui devoir.

Par yapasdequoi

Vos convictions sont respectables, mais face aux contradictions que vous soulignez vous-mêmes, il serait risqué d'interpréter dans un sens ou dans l'autre sans meilleur appui que le présent débat...

Le locataire peut aussi se renseigner utilement auprès de l'ADIL.

quel est le droit du locataire alors qu'un promoteur se comporte comme le futur propriétaire.

Le promoteur n'a aucun droit, jusqu'à la signature de l'acte authentique de mutation. Le locataire a un seul interlocuteur, c'est son bailleur.

Par Therese15

Oula je ne pensais pas susciter un tel débat ! C'est vraiment très intéressant je pense effectivement avoir obtenu mes réponses quand à votre dernier post yapasdequoi j'avoue que oui encore plus intéressant!

Merci de l'avoir souligné

Dans tous les cas vous avez tous été géniaux de m'apporter autant d'infos et je vous en remercie encore une fois

Je ne manquerai pas de vous tenir informés afin que la lumière soit!!

Par Henriri

Hello !

Bien d'accord avec ce dernier point Yapasdequoi, d'ailleurs Thérèse n'a absolument pas à tenir le moindre compte de ce que dit ou fait cet éventuel candidat à l'achat du logement (qu'il soit promoteur ou autre chose). Thérèse n'a de relation à avoir qu'avec son bailleur.

A+

Par Therese15

J'ai bien envie de le rencontrer ce monsieur afin de voir ce qui se cache derrière tout ça

Par Henriri

(suite)

Mais au fait Thérèse êtes-vous intéressée par l'achat de ce logement que vous louez actuellement ?

A+

Par Therese15

Je ne sais pas encore a vrai dire mais pourquoi pas Henriri :)
Ca demande réflexion même si le congé m'a été donné par avanceje pèse le pour et le contre

Par yapasdequoi

J'ai bien envie de le rencontrer ce monsieur afin de voir ce qui se cache derrière tout ça
Personne ne vous l'interdit. Cependant méfiez vous de ce qu'il vous racontera...

Par Therese15

Yapadequoi ne vous inquiétez pas mais cette histoire m'intrigue je sens la magouille et ça ne me plait pas trop je voudrais bien savoir ce qui se trame dans mon dos quand même histoire d'anticiper éventuellement

Par Henriri

(suite suivante)

Autre curiosité : Thérèse le prix auquel le bailleur vous a proposé son appartement vous semble-t-il "correct" ? Oui je sais c'est toujours trop cher...

A+

Par Therese15

Alors sincèrement Henriri je pense que c'est vraiment surévalué mais justement ce serait intéressant peut être de voir avec ce promoteur le prix qu'il estime

Par Henriri

(suite toujours)

Thérèse si "on" vous fait refuser ce prix ("surévalué") et que finalement la vente se fait au bénéfice de quelqu'un d'autre à un prix inférieur, alors vous pourriez réagir...

Si ce "promoteur" est de connivence avec le bailleur (il vous semble qu'il se cache quelque chose) il pourrait vous dire que le prix proposé par le bailleur est "correct"...

Si l'appartement vous intéresse vous avez intérêt à le faire évaluer par d'autres acteurs (sans dire à quel prix le bailleur vous l'a officiellement proposé !).

A+

Par Therese15

Vous êtes de précieux conseils et je vais les suivre ce forum est une mine d'informations
Bravo a tous pour vos interventions

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles ... permettez moi de rappeler ce que j'ai déjà écrit :

L'acte de vente ne peut être signé sans purge du droit de préemption. Le notaire y veille. Et si le prix baisse, un nouveau droit de préemption (de 1 mois cette fois) s'ouvre.

Voici le texte exact issu de l'article 15 :

"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 Therese15

Bonjour a tous

Me revoilà parmi vous pour vous informer un peu de la suite de cette histoire

Je n'ais pas donné suite à la demande du promoteur or ce jour le bailleur m'annonce que je suis obligée de le recevoir en vue de la vente Quelqu'un peut m'aider ?

Je vous rappelle congé pour vente anticipé fin bail mai 2023 ...

Merci par avance j'avoue je n'y comprends plus rien

Par yapasdequoi

Bonjour,

cf Article 4 de la loi de 89

Article 4

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

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 ;

Ce qui signifie que vous avez l'obligation d'accepter les visites en vue de la vente, dans les limites indiquées.

A partir du moment où vous êtes informée de cette mise en vente et que le visiteur est envoyé par le bailleur.

NB : Ce n'est pas à vous de présenter le logement. Mais surveillez la personne pendant ses allées et venues, et attention aux "démarcheurs".

Par Therese15

Merci beaucoup yapadequoi

Ceci étant on est d'accord que j'ai toujours un droit de préemption et qu'un prix m'a déjà été donné ? Du coup ce promoteur vient estimer un bien qui est déjà en vente à un prix déterminé ?? Y a comme quelque chose que je ne suis pas ... Mais bon soit dans la mesure où l'agence me dit que c'est le propriétaire qui l'envoie.. merci encore

Par yapasdequoi

Cette visite ne change rien à vos droits !

Vous aurez éventuellement d'autres visites, le droit de préemption n'empêche pas le propriétaire d'obtenir d'autres offres, et de les comparer.

Le droit de préemption l'empêche uniquement de SIGNER un acte authentique avec un autre acquéreur avant d'avoir purgé votre droit de préemption, ... ainsi que celui de la commune, d'ailleurs.

Par Heniri

Hello !

Thérèse tant que vous ne vous positionnez pas (si vous le pouvez encore) le vendeur a le droit de chercher d'autres acheteurs potentiels. Ainsi si vous refusez d'acheter (au prix X qu'il vous a proposé) il aura des acheteurs sous le coude (sans pouvoir vendre plus cher que le prix X). Et ces acheteurs potentiels ne vont pas lui faire d'offre s'ils ne visitent pas le bien...

A+