



## Congé pour vente & Agence immo menaçante

-----  
Par MJ78

Bonjour/Bonsoir,

Voici ma situation, au plus clair et au plus court :

Locataire, je souhaite acheter l'appartement que j'occupe dans le cadre d'un congé pour vente. J'ai reçu le courrier d'huissier où figure le nom de ma propriétaire uniquement.

L'agence immobilière (mon unique interlocuteur qui gérait le bien jusqu'à présent) qui n'est pas mentionnée sur le congé s'immisce dans la procédure. Ils prétextent que cela leur est permis par un mandat de vente exclusif, entre eux et la propriétaire.

D'après l'agence, je dois leur adresser mon courrier de confirmation de volonté d'achat pour mon droit de préemption. Dans un mail proche de l'intimidation, ils m'expliquent que, si je ne m'adresse pas à eux, c'est comme si je n'avais rien dit et la vente me passera sous le nez.

Je les ai ignoré et j'ai envoyé un courrier à la propriétaire pour exercer mon droit de préemption. Elle m'a par la suite appelé en disant qu'il n'y figure pas "Fait le [DATE] à [VILLE]" et que je n'ai pas écrit son nom après "Madame" et que ma signature manuscrite ne vaut pas une identification claire de mon identité... bref que ça n'aurait aucune valeur juridique.

C'est une vieille dame un peu perdue qui veut juste se débarrasser du logement, je pense qu'elle répète ce que l'agence lui dit. (Et en même temps, ça m'apprendra à faire les choses trop vite.)

J'ai encore le temps de renvoyer un courrier en bonne et due forme et c'est bien ce que je compte faire. Cependant j'ai aujourd'hui un courrier recommandé qui m'attend à la poste dont j'appréhende le contenu...

Je crains que l'agence campe sur sa position mais que si je cède et que je m'adresse à eux, ils me demandent de payer des frais que je ne leur dois rien (d'après mes recherches sur le site de l'ADIL).  
Qu'est-ce que je risque réellement en m'adressant à l'agence ? Et qu'est-ce que je risque à les ignorer ?

Info : Je vois ma notaire très prochainement, qui m'aidera sans doute à éclaircir certaines zones d'ombre... mais en attendant, je ne serais pas contre quelques avis éclairés pour me rassurer.

EDIT - MISE A JOUR :

Merci beaucoup pour vos retours et recommandations. Voici la suite :

Dans un courrier LR/AR, l'agence accuse réception de mon recommandé et de mon intention de me porter acheteur. Bon point !

Ils m'adressent également une copie du mandat de vente contracté entre l'agence et la propriétaire où figure une clause "Rémunération du mandataire", (mandataire = l'agence).

Dans cette clause, ils indiquent le montant de leurs honoraires dû par l'acquéreur, puis :

La vente peut être soumise au droit de préemption, en cas d'exercice de celui-ci, le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations à l'acquéreur : en conséquence, toute rémunération incombant éventuellement à l'acquéreur sera à la charge du préempteur. La présente condition est impérative.

J'ai comme l'impression de me faire rouler par un truc que j'ai même pas signé moi même.  
Des avis ? Comment naviguer ce borbier en approche ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous avez un bail de location VIDE (vous confirmez ?) soumis à la loi 89-462.

L'agence tente de toucher une commission, qu'elle n'aura pas si vous achetez... Ce qui explique son énervement. Méfiez vous et ne vous laissez pas impressionner, ne signez rien sans l'aval de votre notaire. Parfois il vaut mieux résister quelques jours plutôt que de faire une bêtise. De toute façon l'acte de vente c'est entre la propriétaire et vous, pas l'agence. L'agence n'a pas de rôle à jouer dans la vente.

Votre ADIL peut aussi vous renseigner (c'est gratuit) notamment sur comment gérer au mieux la fin de votre bail et le solde du décompte locatif (charges, dépôt de garantie, etc)

Voici un extrait de l'article 15 de la loi 89-462 qui traite de votre situation :

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. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

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.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Respectez bien les délais, faites écrire votre notaire, et méfiez vous que le propriétaire ne cherche pas à vendre plus cher ailleurs en écoutant les bonnes paroles de l'agence.

-----  
Par MJ78

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Oui, il s'agit bien d'un appartement VIDE.

Bonne idée, je demanderai si mon notaire peut vérifier mon nouveau courrier, ou mieux : m'en écrire un.

Je me méfie de l'agence et de la propriétaire à ce stade des opérations.

J'ai jusqu'au 30/05 pour faire valoir mon droit. Mon plan d'action actuel c'est de renvoyer rapidement un courrier recommandé à la propriétaire et d'en envoyer un second à l'agence avec une copie dudit courrier plus une lettre réexpliquant clairement mon intention d'acheter.

Mais soyons optimistes : le courrier recommandé qui m'inquiète tant et qui m'attend à LaPoste est peut être une acceptation de ma demande d'achat.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

J'ai l'impression que l'agence man?uvre pour percevoir une commission sur la vente qu'elle ne pourrait pas exiger si le logement vous était vendu au titre de votre droit de préemption et que votre propriétaire, qui n'a pas les idées très nettes, se fait manipuler par l'agence.

Si vous avez bien reçu un congé pour vente tel qu'il est mentionné au II de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, ce congé vaut offre de vente et si vous acceptez cette offre, la vente est parfaite sous réserve de l'obtention d'un prêt.

Vous avez raison de ne vouloir traiter qu'avec la propriétaire et de laisser l'agence à l'écart. Pour la suite, une fois que votre offre lui sera parvenue, vous n'aurez plus qu'à vous en remettre à un notaire, le vôtre ou celui de la propriétaire, peu importe, et, pour le prêt, à un banquier. Un compromis de vente n'est même pas indispensable.

Je ne comprends pas ce que cherche la propriétaire en mettant en doute la validité de votre offre. Vous pourriez très bien la réitérer sous la forme d'un acte de commissaire de justice à faire délivrer à la propriétaire en personne, non à l'agence. Ce sera alors du béton. L'impératif est de ne pas laisser passer le délai de deux mois à compter de la réception du congé.

-----  
Par janus2

Bonjour,  
J'ai déjà vu un cas de ce genre lorsqu'un bailleur avait déjà trouvé un acheteur (ami à lui) avant même de délivrer le congé, il a donc tout fait pour empêcher son locataire d'user de son droit de préemption. C'est peut-être le cas ici...

-----  
Par Rambotte

Je ne comprends pas ce que cherche la propriétaire en mettant en doute la validité de votre offre.  
Elle ne cherche rien :

C'est une vieille dame un peu perdue qui veut juste se débarrasser du logement, je pense qu'elle répète ce que l'agence lui dit  
Il est effectivement possible qu'elle soit paumée.

PS Une agence peut-elle avoir mandat de gestion (vendeur mandant) pour le traitement d'un droit de préemption du locataire ? Auquel cas, l'agence aura bien une rémunération payée uniquement par le vendeur. Et dans ce cas, l'interlocuteur devient bien l'agence, une fois le locataire dûment informé de ce mandat.

-----  
Par janus2

Bonjour Rambotte,

Il est en effet possible, dans le cas d'une vente suite à droit de préemption, qu'une agence mandatée par le vendeur touche une commission. Cette commission devant être payée uniquement par le vendeur et ne pas être comprise dans le prix de vente demandé au locataire.

-----  
Par Nihilscio

PS Une agence peut-elle avoir mandat de gestion (vendeur mandant) pour le traitement d'un droit de préemption du locataire ? Auquel cas, l'agence aura bien une rémunération payée uniquement par le vendeur. Et dans ce cas, l'interlocuteur devient bien l'agence, une fois le locataire dûment informé de ce mandat.  
On peut imaginer l'hypothèse tordue où l'agence aurait reçu mandat pour faire la paperasse mais le mandat d'entremise propre aux agents immobiliers est exclu.

La propriétaire ne s'est pas domiciliée à l'agence. L'offre de son locataire lui est valablement notifiée à son domicile.  
Pour la suite, l'intérêt du locataire est de passer systématiquement par le notaire.

Conclusion : on ignore l'agence. Point

-----  
Par yapasdequoi

Tout à fait d'accord.  
Le rôle légitime de l'agence se limite à gérer la fin du bail... toutefois elle a encore capacité de nuisance en faisant trainer la restitution du dépôt de garantie par exemple, etc.

Mais l'acte de vente sera signé avec la propriétaire.  
Serait-elle sous tutelle ? A vérifier avec le notaire.

Et surtout bien respecter les délais de 2 mois ou 4 mois si emprunt.

-----  
Par Nihilscio

Le rôle légitime de l'agence se limite à gérer la fin du bail... toutefois elle a encore capacité de nuisance en faisant trainer la restitution du dépôt de garantie par exemple, etc.

La responsabilité de la restitution du dépôt de garantie incombe au seul propriétaire.  
En outre en général ce dépôt n'est pas conservé par le gérant.

-----  
Par yapasdequoi

Elle va au minimum être chargée de percevoir les derniers loyers tant que le locataire n'est pas informé de la résiliation du mandat de gestion....

-----  
Par Nihilscio

Peut-être mais ce n'est pas le sujet. On arrête de s'encombrer l'esprit avec l'agence qui n'a rien à faire dans la vente de l'appartement au locataire.

-----  
Par janus2

Conclusion : on ignore l'agence. Point

Si le bailleur a réellement mandaté l'agence à ses seuls frais pour gérer la vente et que le locataire en est averti, alors non, on ne peut pas ignorer l'agence qui est, dans ce cas, le mandataire du propriétaire et le représente.

Reste à savoir si c'est le cas ici...

-----  
Par Isadore

Bonjour,  
J'ai envie de dire, agence, pas agence, le locataire ayant accepté l'offre qui lui a été faite, ça ne change pas grand chose pour ledit locataire. Pour être valable le congé doit comporter le prix et les conditions.

L'agence n'a aucun moyen d'exiger du locataire-acquéreur une commission. Il faudra juste éviter de signer un compromis mettant des frais d'agence non prévus dans l'offre à la charge de l'agence.

Après si la bailleuse délègue la gestion de la vente à son agence c'est son droit et l'agence aura raison de se faire payer. Mais ceci ne change rien pour le locataire qui ne sera tenu que de payer le prix indiqué dans l'offre.

-----  
Par Nihilscio

Ou l'art de rendre compliqué ce qui est simple.

Je maintiens : on ignore l'agence. Point.

Le gérant (l'agence) exerce visiblement deux activités, celle de gestion d'immeuble d'une part et celle de transaction immobilière d'autre part. Il n'a pas le droit de tirer un profit en tant qu'agent immobilier de la vente de l'appartement au locataire. La commission d'un agent immobilier ne rémunère pas un travail mais un résultat, celui d'avoir présenté un acheteur au vendeur. Or aucun agent immobilier ne peut sérieusement prétendre avoir présenté le locataire en place à son propriétaire et la jurisprudence confirme cette évidence. L'agent immobilier n'a rien à gagner en s'immisçant dans le processus de cession de l'appartement au locataire et il ne le fera pas à moins d'être soit complètement idiot soit malhonnête. Il est probable que la seconde hypothèse soit à retenir. Car il est en conflit d'intérêt avec le propriétaire. Il a tout intérêt à ce que le projet du locataire d'acheter son appartement échoue et qu'il puisse se placer comme intermédiaire dans une future vente à un tiers. Aussi le locataire a-t-il intérêt à couper court à toute tentative du gérant de se mêler en quoi que ce soit de la vente en cours et il en a parfaitement le droit.

Je reprends depuis le début.

Le locataire a reçu un congé valant offre de vente.  
Il a répondu par courrier en acceptant cette offre.

Problème : le propriétaire prétexte des motifs de forme pour ignorer l'acceptation de l'offre par le locataire.

Solution : réitérer l'offre, cette fois en la faisant délivrer par acte de commissaire de justice ce qui la rendra incontestable.

L'acte est à délivrer au propriétaire, non à un quelconque mandataire et, de préférence, au domicile du propriétaire. L'idéal est que cet acte soit remis par le commissaire de justice entre les mains du propriétaire.

Cela fait, le locataire donnera mandat à un notaire pour la réalisation de son achat et il ne s'occupera plus de l'agence pour le cas où elle continuerait à se manifester. Si elle se manifeste à nouveau, il fera suivre au notaire qui donnera la suite appropriée.

-----  
Par yapasdequoi

Bah oui : c'est aussi ce que je disais dès le début !  
Faudrait pas qu'on s'enlise ...

"L'agence tente de toucher une commission, qu'elle n'aura pas si vous achetez... Ce qui explique son énervement.

"De toute façon l'acte de vente c'est entre la propriétaire et vous, pas l'agence. L'agence n'a pas de rôle à jouer dans la vente.

-----  
Par MJ78

MISE A JOUR :

Bonjour à tous, merci beaucoup pour vos retours et recommandations. J'avais commencé à prospecter des commissaires de justice pour la suite des opérations mais ça ne sera peut-être pas nécessaire.

Voici la nouvelle situation :

Dans un courrier LR/AR, l'agence accuse réception de mon recommandé et de mon intention de me porter acheteur. Bon point !

Ils m'adressent également une copie du mandat de vente contracté entre l'agence et la propriétaire où figure une clause "Rémunération du mandataire", (mandataire = l'agence).

Dans cette clause, ils indiquent le montant de leurs honoraires dû par l'acquéreur, puis :

La vente peut être soumise au droit de préemption, en cas d'exercice de celui-ci, le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations à l'acquéreur : en conséquence, toute rémunération incombant éventuellement à l'acquéreur sera à la charge du préempteur. La présente condition est impérative.

J'ai comme l'impression de me faire rouler par un truc que j'ai même pas signé moi-même.  
Des avis ? Comment naviguer ce borborygme en approche ?

-----  
Par yapasdequoi

Votre notaire va vous y aider ...

Pour le moment votre préemption n'évince pas un acquéreur inexistant et il n'y a donc pas de subrogation. L'agence tente de "noyer le poisson" et de vous impressionner.

Et son accusé de réception de votre recommandé ne vaut que pouic, d'autant plus qu'il ne sert à rien.

La réception de votre recommandé suffit car :

- 1/ le congé vaut offre de vente
- 2/ vous répondez par une acceptation adressée au propriétaire  
-> inutile d'accepter une acceptation !
- 3/ la suite c'est signature de l'acte chez le notaire.

Relisez l'extrait de l'article 15 que je vous ai déjà cité.