



Congé pour vente

Par lulu75007

Bonjour,

Je suis locataire depuis 19 ans d'un appartement avec cave. Sur toutes mes quittances les numéros de lots 30 et 5 sont notés. J'ai reçu il y a plus de 7 mois un congé pour vente de la part de mon bailleur indiquant un prix global pour les deux lots. J'ai interrogé la publicité foncière et il apparait que mon bailleur qui possède d'autres lots dans l'immeuble a déjà vendu le lot 5 il y a plusieurs années. Est-ce une cause nullité car l'on ne peut pas vendre un lot qui ne vous appartient pas ? L'on me dit qu'il doit corriger l'erreur auprès de la PF avec l'accord de l'acheteur du lot 5 et refaire son congé pour vente mais qui sera caduque car le délai de 6 mois ne sera plus respecté. Est-ce vrai ? merci pour vos réponses;

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date de fin de votre bail ?

Votre bail mentionne-t-il que vous louez les lots 30 et 5 ?

Utilisez vous toujours la cave ?

C'est très bizarre que le propriétaire ne sache pas ce dont il est propriétaire... Qui a rédigé le congé ?

Le congé n'est pas forcément nul, montrez le à votre ADIL.

Par lulu75007

Mon bail ne mentionne pas les numéros de lots mais mes quittances de loyer oui. J'utilise la cave. Mon bail prend fin le 2 novembre 2026. Le le congé pour vente a été signifié et rédigé par huissier et il indique bien les lots 30 et 5. Avant l'immeuble appartenait à une indivision (3 frères). ils ont vendus plusieurs lots dont à mon avis le 8. Ils se sont partagés il y a quelques années le reste des lots. Il s'avère que le lot 8 ayant été vendu le leur appartient plus. Il me semble que cela représente un vice de fond car comment vendre un lot qui ne vous appartient plus

Par yapasdequoi

Le lot 8 ? Mais la cave est le lot 5 ?

Il peut aussi y avoir une confusion de numéros entre les caves. Sur certains immeubles c'est compliqué.

Vous pouvez tenter de contester le congé, en demandant le justificatif de propriété, par courrier RAR au bailleur.

Vous ne risquez rien à part le prix du RAR.

Si le congé est finalement valide, le bail se terminera le 2/11 et vous pouvez partir quand vous voulez d'ici là sans devoir respecter de préavis.

Par lulu75007

pardon c'est bien le lot 5 et non 8. Je désire savoir si en droit cela est un vice de fond de proposer à la vente un bien qui ne vous appartient plus

Par yapasdequoi

Tout dépend du texte du congé et de vérifier si le numéro est bien celui de la cave que vous utilisez.

Il peut y avoir une erreur de numérotation sans que le congé soit nul pour autant (erreur de plume).

Par Urbicande75

Bonjour,

Attention, parfois les caves ont une numérotation sur les portes différente de leur numéro de lot officiel.

L'immeuble a du passer en copropriété suite à la fin de l'indivision et aux ventes, il faudrait que vous ayez l'état descriptif de division qui a les numéros de lots "officiels".

Par ailleurs, si la cave est un lot indépendant de l'appartement, même louée avec, on pourrait considérer qu'elle ne relève pas des mêmes contraintes en terme de congés.

Si le congé est bon pour l'appartement, il est fort probable que le délai court pour celui-ci même si une correction est à apporter pour la cave.

Par lulu75007

oui mais le congé pour vente porte sur la globalité des 2 lots, donc le numéro 5 est indissociable du lot 30 (le prix est global) Vous avez raison il faut se référer à l'état descriptif de division pour vérifier que je loue bien le lot 5. Si tel est le cas, que pensez-vous de cette situation ? mon bailleur doit corriger l'erreur au niveau de PF car à ce jour ce lot ne lui appartient pas et donc il ne peut le vendre.

Par Rambotte

Notons qu'on ne sait pas où est l'erreur actuellement.

Pour cela il faut l'état descriptif de division, en espérant que soit un plan l'accompagne, soit que la description permet de déterminer la localisation.

Si ça se trouve, le lot 5 a bien été vendu sans erreur de plume, et aucune correction n'est à faire à la publicité foncière (je suppose que c'est dont vous parlez avec "PF"), et l'erreur de plume est sur vos quittances. Le congé pour vente porte alors sur la cave que vous occupez réellement, et qui n'est pas le lot 5.

Par lulu75007

Partons du principe que je loue bien le lot 5 et que l'état de division le confirme, il est possible qu'il n'y ait aucune erreur de plume mais que mon bailleur a vendu par erreur le lot 5 à la place du lot 7 par exemple. Il faudra dans ce cas que le notaire corrige cette erreur et la fasse publier à la publicité foncière (PF). Tant que cela n'est pas fait il n'est pas propriétaire du lot 5 ; je me trompe dans mon raisonnement ?

Par Urbicande75

Après quelques vérifications,

En effet si la cave est sur votre bail alors le congé pour vente doit viser l'intégralité des locaux loués :

<https://www.cheuvreux.fr/actualites/conge-pour-vendre-loffre-de-vente-doit-correspondre-a-lintegralite-des-locaux-loues/>

La validité du congé pour vente est appréciée très strictement.

MAIS, votre propriétaire vous a donné congé pour les lots correspondants à votre bail (il n'y a pas d'erreur entre votre bail et les lots visés par l'offre).

(cela dit, comme votre bail ne mentionne pas les lots qui sont uniquement sur vos quittances, qu'en penserait un tribunal ?)

En fait c'est assez spécial votre cas, car il ne pouvait pas vous donner congé uniquement pour l'appartement (puisque vous avez la cave) et si le congé devait être nul car la cave est erronée, il ne pourrait jamais donner congé pour vente.

Je tendrais à penser que les lots du congé étant conformes aux lots du bail, le congé serait valide ... la vente étant une

affaire ultérieure entre le vendeur et l'acheteur.

Imaginons, vous acceptez l'offre ... puis à la signature, vous vous rendez donc compte avec le notaire que le lot 5 est déjà vendu ; Alors le vendeur vous propose une substitution de cave au même prix ... aucune idée si un juge considérerait que l'offre du congé ne correspondait pas aux locaux loués.

Par lulu75007

effectivement mais je pense qu'il faut partir du principe que l'on ne peut pas vendre un bien qui ne vous appartient pas. il me semble que le bailleur doit faire corriger l'erreur substantielle auprès du notaire qui a vendu le lot 5 avec l'accord des acheteurs et faire publier la rectification à la PF ; Ainsi il redeviendra propriétaire du lot 5. il devra dans ce cas délivrer un congé pour vente mais dans 3 ans. Il me paraît impossible de substituer un lot contre un autre surtout dans le cadre de la préemption du locataire qui concerne ses lots loués et il me semble que la substitution doit être approuvée par les parties

Par Urbicande75

Quelque part je dirai que si vous n'acceptez pas l'offre, le fait que le lot 5 aurait déjà été vendu ne vous concerne pas. Vous n'êtes pas lésé (quoique vous n'êtes pas correctement informée sur le contenu réel de l'offre sur ce que vous louez).

Celui qui pourrait être concerné serait plus l'acheteur.

Car sinon on ne peut pas non plus louer quelque chose qui ne nous appartient pas (sans mandat).

Je crains qu'une réponse ferme sur votre cas soit complexe et incertaine.

Par yapasdequoi

Tant que vous n'avez pas une preuve irréfutable qu'il y a une erreur dans le congé et que cela le rend nul, ne vous bercez pas d'illusions.

Je rappelle que ce ne sont pas les intervenants du forum qu'il faut convaincre, mais d'abord le bailleur et éventuellement le juge.. qui demandera des preuves formelles.

Bref commencez par le courrier de contestation au bailleur réclamant une preuve de propriété du lot 5 (comme déjà dit) Ce n'est pas bien cher et vous serez fixé.