



Problème congé locataire vente bien immobilier

Par Nic57

Bonjour à tous,

Je vous contacte car je rencontre une problématique suivante :

Je vais acheter un bien immobilier avec ma compagne, nous faisons tout dans les règles.

Viens le jour du compromis de vente chez le notaire, nous apprenons que le propriétaire de la maison n'a jamais donné congé au locataire (les deux s'entendent très mal). Le notaire est évidemment mécontent et explique que pour régler cette situation il faudrait un document venant du locataire stipulant qu'il abandonne toutes idées d'acheter le bien. Nous avons signé ce compromis, pensant que le propriétaire ferait le nécessaire

Nous nous approchons de l'acte d'achat, et l'agent immobilier nous apprend que le propriétaire n'a jamais fait cette démarche. (Le locataire a déménagé vers une maison dont il est propriétaire.)
Nous nous approchons donc de l'achat mais le locataire n'a jamais pris congé ni donné son aval pour la vente à un tiers.

Après avoir écumé internet, nous avons vu que la chose va beaucoup dépendre du notaire : soit il annule la vente, soit il accepte de mettre une clause pour que le propriétaire prenne l'entière responsabilité en cas de retournement du locataire.

Je viens donc vous contacter pour en savoir plus, si vous étiez d'accord avec mes trouvailles sur internet. Si vous pensez que la vente ne risque rien ou au contraire est en danger, etc ...

Je vous remercie d'avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous signé ce compromis ?
Sinon vous n'êtes engagé à rien et pouvez chercher ailleurs un bien libre.

Et si vous avez signé le compromis, vous avez encore 10 jours pour vous désister sans frais.

Où en êtes vous exactement ?

Par Nic57

Bonsoir,

Oui j'ai signé ce compromis le 12 août et il dure jusqu'au 12 décembre.

Par yapasdequoi

ok. Ce n'était pas clair.

Est-ce que ce compromis précise que le bien est vendu "libre de toute occupation" ?

Par Nic57

Oui, excusez-moi si ce n'était pas clair.

Et oui, il est noté que le bien devra être vendu libre de toute occupation (ce qu'il est, le locataire ayant quitté le bien début septembre)

Par yapasdequoi

Le fait que le locataire a déménagé ne suffit pas ...

Le bail n'est pas forcément résilié.

Et il semble qu'il a un droit de préemption ?

Est-ce qu'il a donné lui-même son congé ?

Est-ce qu'il a reçu un congé pour vente ?

Le notaire doit savoir comment purger ce droit de préemption. C'est bizarre que vous ne soyez pas mieux informé.

Par Nic57

Nous sommes d'accord sur le point concernant l'information. Personne ne semble trouver judicieux de nous tenir au courant des oublis des uns et des autres.

Le locataire a bien résilié son bail, depuis la début septembre.

Et il n'a pas donné lui-même congé.

Pour ce qui est du droit de préemption, j'imagine qu'il est toujours valable pour l'ancien locataire.

Par yapasdequoi

Je parie que vous avez le même notaire que le vendeur ... Encore un exemple où vous auriez dû prendre votre propre notaire, il vous aurait expliqué correctement les choses.

Puisque le bail est résilié (comment le savez-vous ?), le bien est dans ce cas libre de toute occupation.

Reste à purger le droit de préemption.

Le droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente est défini par l'article 15 de la loi 89-462.

extrait :

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.

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.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, 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. 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.

Le notaire doit savoir ce qu'il a à faire ! Vous pouvez éventuellement tenter de lui apprendre son métier...

Par Nic57

Tout d'abord merci beaucoup pour votre réponse exhaustive.

Si je comprends bien, la partie qui correspond exactement à ma situation :

Le notaire a dû envoyer un document, lors de ma signature du compromis, au locataire afin qu'il soit informé des conditions dans lesquelles je vais obtenir le bien. Et il a eu un délai d'un mois pour se manifester et faire valoir son droit de préemption pour faire une offre d'achat.
Ce qui "réglerait" ma situation.

Mais a-t-il envoyé cette notification, c'est une autre question.

Dîtes moi si je fais entièrement fausse route, je ne suis pas habitué au jargon juridique et c'est mon premier achat.

Par yapasdequoi

Si le prix indiqué au compromis est inférieur au prix sur le congé délivré au locataire, le vendeur (ou le notaire) doivent notifier le locataire (= courrier RAR).
Le locataire a 1 mois de délai pour répondre.
Après 1 mois, vous pouvez signer l'acte de vente.

Maintenant il faut demander au notaire s'il a purgé le droit de préemption du locataire.

Par Nic57

D'accord, votre explication est extrêmement claire.

Il ne nous reste qu'à contacter le notaire.

Cependant, tout n'a tellement pas été fait dans les règles que j'ai quelques craintes. À voir la réponse de son cabinet.

Peut-être une toute dernière précision : étant donné que le locataire a quitté le lieu depuis début septembre, peut-il encore exercer un droit de préemption sur le bien ?

Par yapasdequoi

Oui.
Tout dépend de la date de la notification par le notaire (ou le propriétaire)

Et aussi : le notaire a-t-il adressé à la mairie la DIA ? (pour purger le droit de préemption de la commune)

Par Nic57

Très bien.

Le propriétaire n'a jamais notifié l'ancien locataire mais j'imagine (j'espère) que le notaire s'en est chargé en août après la signature du compromis.

Et oui, le notaire nous en a parlé et a effectué les démarches concernant la commune.

Merci encore pour vos réponses !

Par yapasdequoi

Avec plaisir.

Il n'est pas trop tard pour faire intervenir votre propre notaire ...

Il validera le projet d'acte et vous évitera d'éventuelles mauvaises surprises...

Par Nic57

Dîtes-vous que c'est le notaire que nous avons choisi (sous recommandations d'un proche), et non celui du vendeur ...

Par yapasdequoi

Ok ! vous avez votre propre notaire !

Alors posez lui vos questions au lieu de perdre votre temps sur des forums où vous n'avez aucune garantie de qualité des réponses !

Par janus2

Bonjour,

Vous dites au début : "Viens le jour du compromis de vente chez le notaire, nous apprenons que le propriétaire de la maison n'a jamais donné congé au locataire".

Si le locataire n'a pas reçu de congé pour vente, pourquoi parler de droit de préemption ? Ce droit n'existe qu'en cas de congé pour vente !

Par yapasdequoi

C'est exact. Si le locataire a donné congé de lui même, il n'y a pas de préemption.

Alors pourquoi le notaire s'est-il inquiété à ce sujet ?

Il y a un épisode pas clair dans cette histoire.

Par yapasdequoi

et dans le 1er message vous disiez aussi :

"le locataire n'a jamais pris congé ni donné son aval pour la vente à un tiers"

C'est contradictoire avec les informations que vous donnez ensuite.

Bref ! Avez-vous la certitude que le bail est résilié et qui a donné congé ?