



Vente d'une maison louée, date de départ des locataires ?

Par Huarong, le 31/05/2021 à 19:22

Bonjour

Suite au décès de ma grand-mère il y a quelques années de cela, nous souhaitons mettre en vente son ancienne maison en location actuellement.

Le cas me semble assez courant et pourtant, je ne trouve pas de réponse quant à la date de départ des locataires.

Sur le bien occupé jusqu'à présent, un acte d'huissier a été nécessaire pour leur communiquer la vente de la maison à la fin du bail (au 30 juin) et que cette fin de bail est motivée par la mise en vente du bien (qui ne sera pas récupéré par un membre de la famille pour résidence principale).

Les locataires étaient d'accord pour proposer 50k€ de moins que l'estimation faite pour ce bien.

Malgré la réticence des locataires, quelques visites ont eu lieu et des propositions ont été faites. Suite à une première proposition à 270k€, nous les en avons informés par courrier puisqu'il me semble qu'ils restent prioritaires sur toute offre si ils décident de "s'aligner" dans un délai d'un mois. Ils ont ainsi donné verbalement leur accord pour ces 270k€ sauf qu'une nouvelle offre à 280k€ est arrivée.

Là dessus, leur réponse est restée floue : ils indiquent qu'ils restent d'accord sur "le prix de la dernière offre reçue" sans jamais indiquer qu'il s'agit bien de cette dernière offre.

C'est peut être un détail mais nous nous méfions de ces locataires qui proposent maintenant une autre solution : bien qu'ils soient d'accord, ils souhaitent consulter leurs notaire et avocat et estiment, dans leur courrier, qu'ils disposent actuellement de 1 mois de réflexion sur l'offre en cours + un délai de 3 mois pour prendre congés de la maison.

Ne devraient ils pas respecter la fin du bail en cours indépendamment des tractations quant à la vente de la maison ?

Merci à vous

Par janus2fr, le 31/05/2021 à 21:01

[quote]

Suite à une première proposition à 270k€, nous les en avons informés par courrier puisqu'il me semble qu'ils restent prioritaires sur toute offre si ils décident de "s'aligner" dans un délai d'un mois. Ils ont ainsi donné verbalement leur accord pour ces 270k€ sauf qu'une nouvelle offre à 280k€ est arrivée.

[/quote]

Bonsoir,

Ce que dit la loi :

[quote]

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.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque

notification.

[/quote]

Si vous avez notifié au locataire que vous baissiez le prix à 270000€, vous ne pouvez plus le remonter ensuite à 280000€ au prétexte qu'une offre à ce prix vous a été faite !

Par **janus2fr**, le **31/05/2021 à 21:03**

[quote]

Ne devraient ils pas respecter la fin du bail en cours indépendamment des tractations quant à la vente de la maison ?

[/quote]

Effectivement, la date de fin de bail ne change pas, elle.

Par **Huarong**, le **31/05/2021 à 21:18**

Merci pour votre réponse, je vais me renseigner pour savoir ce qui a été fait précisément (pour des facilités de résumé, j'ai indiqué ici que j'étais concerné alors que je suis "l'affaire" d'assez loin).

Bonne soirée à vous.

Par **Huarong**, le **03/06/2021 à 13:30**

Bonjour

J'ai quelques précisions à apporter (toujours mieux d'avoir les informations de la source...) :

Dans le cas présent, la première proposition n'existe pas en fait : le couple intéressé avait émis oralement la possibilité de faire une offre de ce montant mais n'ont jamais donné suite.

Reste donc la "2ème" offre qui a été faite dans les règles avec une proposition écrite début mai. Suite à cela, les locataires ont donc été contactés, se sont "alignés" et rendez vous est pris pour signer le compromis de vente prochainement (d'ici fin de la semaine).

Les locataires ont précisé qu'ils allaient faire appel à un prêt bancaire pour financer l'achat.

De ce que je comprends, le délai de réflexion d'un mois accordé aux locataires touche à sa fin avec la signature de ce compromis de vente, on entre ainsi dans les 3 mois de finalisation de la vente. Ce qui nous amènerait, grosso modo, à une vente définitive au 1er septembre.

Maintenant, que se passerait-il si le prêt n'était pas accordé ? au 1er septembre, les locataires se verraient donc dans l'obligation de partir n'est-ce pas ?

Si jamais ils ne le souhaitent pas et qu'ils restaient dans la maison tout en continuant de payer un loyer, n'y aurait il pas reconduction tacite du bail ? (celui ci étant basé sur 3 ans)

Par **Huarong**, le **05/11/2021** à **22:55**

Bonsoir

J'apporte quelques nouvelles à mon récit : le notaire a convoqué tout le monde pour la signature de l'acte de vente sauf que... les locataires sont arrivés sans prêt bancaire et sans la capacité d'acheter la maison. Ils ont prétexté ne pas avoir reçu certains documents que la banque leur réclamait (je ne sais lesquels, le notaire leur ayant envoyé ses documents et indiqué qu'ils avaient tout ce qu'il fallait par rapport à la banque).

A la fin de la réunion, le notaire a rédigé un PV attestant de l'impossibilité d'établir la vente malgré les plaintes des locataires.

Quelles sont les prochaines étapes ? l'acte de vente ayant échoué, les acheteurs sont donc tenus d'indemniser ma famille, par quel biais le réclamer ?

Et ensuite, que faire ? les locataires occupent donc la maison (mais continuent aux dernières nouvelles de payer le loyer) alors qu'il n'y a plus de bail valide.

Je pense que nous entrons dans une phase purement juridique et qu'il faut mettre tout cela entre les mains d'un avocat, ai-je raison ou pouvons nous encore faire quelque chose ?

Merci de m'avoir lu