



Congé pour vente locataires

Par **paulineriffard**, le **02/06/2011** à **14:46**

Bonjour,

Depuis le décès de mon père, je suis propriétaire d'une maison à 20 km d'Aix en Provence avec mes 2 frères et ma sœur ainsi que ma maman. Cette maison est louée depuis 2005 et comme le bail se terminait en octobre 2011 nous avons fait le nécessaire via l'agence immo et un huissier pour donner le congé pour vente aux locataires et leur proposer un prix. Or ceux ci considère que le congé pour vente est nul car il y a non concordance entre le bien loué et le bien à la vente (en fait le maison est loué avec 800 m2 de terrain autour mais non avons aussi plusieurs parcelles non constructibles autour qui représentent 3000 m2 et nous voulions vendre la totalité). Nous avons fait confiance à l'agence qui s'est occupée de tout et nous ne connaissions pas cette condition....en sachant que sur une des parcelles se trouve le champ d'épandage car pas de liaison avec les égouts de la ville et qu'il est impossible de vendre la maison sans, et que les autres parcelles sont à côté et ne représentent rien en valeur (1 € le m2). Maintenant nous nous retrouvons bloqué car les locataires nous proposent un prix d'achat beaucoup plus bas que son estimation (65000 € en dessous) que nous avons refusé par courrier, mais eux considèrent qu'ils ne partiront pas car ils disent que le congé pour vente est nul. En plus ils font du chantage au téléphone auprès de ma maman qui est la plus influençable en lui disant que s'ils doivent partir, il ne pourront pas adopter d'enfant (ils viennent d'avoir un agrément).

Comment débloquer cette situation sans arriver jusqu'au tribunal et si nous sommes obligés d'y aller avons nous nos chances ?

Merci de vos réponses

Par **Claralea**, le **02/06/2011** à **19:13**

Avez vous contacté un notaire. Je suis surprise que vous ne puissiez pas vendre la totalité de vos biens parce que vous n'en louez qu'une partie !

Quant à leur chantage pour l'adoption, s'ils n'habitent plus dans cette maison, ils habiteront dans une autre et ça ne changera rien à leur agrément

Par **Domil**, le **02/06/2011** à **19:35**

Si vous allez au tribunal vous perdrez.

Le congé pour vente doit comporter une proposition de vente du bien loué et uniquement de

celui-ci.

Le bail est donc prolongé jusqu'à octobre 2014 sauf si vous trouvez un terrain d'entente avec le locataire et si vous vous obstinez à délivrer un congé pour vente non valide, le bail sera de nouveau reconduit

Par **Claralea**, le **02/06/2011 à 19:38**

[citation]Le congé pour vente doit comporter une proposition de vente du bien loué et uniquement de celui-ci. [/citation]

Oh zut ! Et ils ne peuvent pas faire une nouvelle proposition avec seulement le bien loué et faire une seconde vente des terrains autour, il n'est pas trop tard ?

Par **Domil**, le **02/06/2011 à 21:00**

Ils ne sont plus dans les délais pour un congé prenant effet en octobre 2011. S'ils en renvoient un valide maintenant, il prendra effet en octobre 2014. Le préavis commencera en mai 2014 et le locataire aura jusqu'à juillet 2014 pour accepter la proposition de vente.

Par **Claralea**, le **02/06/2011 à 21:17**

L'agence immobilière aurait pu un peu mieux les conseiller car ils n'étaient pas sans savoir que le préavis seraient nul

Par **Domil**, le **02/06/2011 à 21:24**

A condition que ce soient eux qui l'aient rédigé, que les propriétaires aient contracté avec eux pour la gestion de la location.

Par **paulineriffard**, le **02/06/2011 à 22:09**

oui c'est la même agence qui s'occupe de la location et qui a rédigé le bail. Je pense qu'on peut engager leur responsabilité et concernant la concordance du bien loué et celui à la vente, j'ai vu qu'il existait des jurisprudences si on considère que le terrain et la maison sont indivisibles. Et c'est le cas pour une des parcelles (avec champ d'épandage, qui ne peut pas être séparé de la maison et qui n'existait pas au début du bail). Mais ce n'est pas le cas pour les autres parcelles....