



Congé avec offre de vente, pas exactement sur bien loué

Par **hildegarde13**, le **01/05/2025 à 17:35**

Bonjour,

Merci de vos avis sur le point suivant !

J'envisage de délivrer un congé pour vente d'une location vide, qui concerne un 2 pièces dans une petite maison à l'intérieur d'une copropriété plus vaste.

Mais cette petite maison comprend un garage et une "chambre de service" (eux-même identifiés chacun en lot de copropriété) qui ne font pas partie du bail (loués occasionnellement par ailleurs).

Ma question est de savoir si :

- souhaitant vendre l'entièreté de cette petite maison (donc 3 lots de copropriété), ai-je le droit de donner un congé pour vente avec une offre de prix pour l'ensemble de la maison ?
- Ou suis-je contrainte de ne proposer que l'appartement figurant sur le bail ?

La question est cruciale dans la mesure où le garage contient le passage de la VMC de l'appartement (et si vente séparée il faudrait créer une servitude), et la petite chambre de 7 m2 aura du mal à trouver preneur toute seule.

J'espère avoir été compréhensible ! N'hésitez pas à me demander des précisions si ce n'est pas clair.

Merci d'avance de vos réponses et avis, j'ai vainement cherché la réponse sur internet,

Bonne soirée :)

Par **Marck.ESP**, le **01/05/2025 à 19:34**

Bonjour et bienvenue

Un congé pour vente permet au propriétaire de donner congé à son locataire en vue de vendre le logement. Il ne concerne que le bien loué et ne peut pas inclure des lots qui ne font

pas partie du bail.

Dans ce cas, vous pouvez donner congé pour vente uniquement pour le logement loué (le 2 pièces), en précisant le prix et les conditions de vente. Le locataire bénéficie alors d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il a la priorité pour acheter le bien aux conditions indiquées.

Concernant le garage et la chambre de service, qui ne sont pas inclus dans le bail, ils peuvent être vendus séparément ou ensemble avec le logement, mais le locataire n'a pas de droit de préemption sur ces lots. Vous pouvez toutefois lui proposer l'achat de l'ensemble, mais cela ne relève pas du congé pour vente.

Par **hildegarde13**, le **01/05/2025 à 19:57**

Merci beaucoup pour votre réponse,

C'est hélas bien ce que je craignais, et c'est d'une certaine logique. Les annexes au logement, si elles ne sont pas dans le bail, ne sont pas concernées. Je vous remercie de votre confirmation, même si elle ne va pas dans le sens de mes souhaits !

Espérant avoir été courtoise, à défaut d'être très empathique sur ce coup,

Bonne soirée :)

Par **Marck.ESP**, le **01/05/2025 à 21:00**

Ce n'est que ma signature, inspirée par un vécu récent. A bientôt, n'hésitez pas à revenir vers nous.

Par **Pierrepauljean**, le **02/05/2025 à 11:17**

bonjour

je suppose que ces annexes font l'objet d'un bail selon le code civil....

avez vous vérifié ce qui est indiqué concernant les conditions de préavis?

vous pourrez ainsi délivrer un congé pour ces annexes selon les conditions du bail

Par **hildegarde13**, le **02/05/2025 à 19:36**

Bonjour,

Les annexes ne posent pas de problèmes de libération ; ce qui m'ennuie, c'est que le locataire souhaite peut-être acheter, mais "que" la partie qu'il occupe (il n'a pas beaucoup d'argent). Je ne pourrais pas m'y opposer.

Et donc les annexes risquent d'être dures à négocier toutes seules.

Du coup, je me pose la question de mettre en vente l'ensemble sans donner congé pour trouver un acquéreur pour le tout, qui lui pourrait donner congé pour reprise personnelle, ou le garder en locatif. D'autant qu'il me reste du temps avant la fin du bail.

Merci de votre réponse, et passez une bonne soirée !

Par **Lingénu**, le **02/05/2025 à 19:40**

Bonjour,

[quote]

Du coup, je me pose la question de mettre en vente l'ensemble sans donner congé pour trouver un acquéreur pour le tout, qui lui pourrait donner congé pour reprise personnelle, ou le garder en locatif. D'autant qu'il me reste du temps avant la fin du bail.

[/quote]

Je ne vois pas d'autre solution.

Par **hildegarde13**, le **02/05/2025 à 20:00**

C'est donc ce que je vais faire !

Merci de votre aide à ma réflexion :)

Par **Pierrepauljean**, le **02/05/2025 à 20:09**

et surtout , si vous souhaitez vendre en occupé, faites vous assister par votre notaire

Par **Rambotte**, le **03/05/2025 à 11:26**

Ou alors donner vous même le congé pour reprise et différer votre vente avec suffisamment de délai pour éviter le congé frauduleux.

Par **Cousinnestor**, le **03/05/2025** à **11:44**

Hello !

Une lecture pour vous Hildegard : <https://paris.notaires.fr/fr/actualites/vente-dun-immeuble-en-totalite-pas-de-droit-de-preemption-subsidaire-du-locataire>

On y lit que selon un arrêt de cassation de 2015 (?) un locataire qui a décliné une offre d'achat de la partie d'immeuble qu'il occupe ne bénéficie pas ensuite d'un droit de préemption subsidiaire si l'immeuble est finalement vendu en totalité à une tierce personne. Si votre locataire n'a guère de moyens c'est peut-être une voie pour vous ?

Il s'agirait donc de donner congé à votre locataire pour vente de son logement à un prix "fourchette haute" en espérant qu'il décline sa priorité d'achat et de ne trouver aucun acheteur , puis de mettre en vente la totalité de votre bien ainsi libre de locataire...

Mais vendre votre bien avec une partie occupée est peut-être une voie plus sereine...

A+