Image not found or type unknown

congé pour vente - nullité

Par **Aldoe**, le **27/09/2020** à **21:16**

Bonsoir,

J'ai reçu un congé pour vente précisant un certain montant. Je découvre 3 semaines après une annonce d'une agence concernant la vente du bien pour le même montant. J'en déduis que l'offre que j'ai reçu intégre les frais d'agence ce qui est illegal.

Concrètement, puis-je contester et demander la nullité du congé pour vente? En pratique si c'est le cas quelle est la procédure ?

Merci

Par **Visiteur**, le **27/09/2020** à **21:22**

Bonsoir

Cass. Civ III : 8.10.15
N°de pourvoi : 14-20666

Le congé pour vente délivré par le bailleur 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, qui bénéficie alors d'un droit de préemption (loi du 6.7.89 : art. 15). La Cour de cassation rappelle que le locataire, titulaire du droit de préemption, qui accepte l'offre de vente du bien qu'il occupe ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien (dans le même sens, cf. Cass. Civ III : 3.7.13, n° 12-19442 et Cass. Civ I : 14.6.88, n° 89-17557). En effet, l'exercice par un locataire de son droit de préemption ne peut être assimilé à la présentation d'un acquéreur par un intermédiaire, mandaté par le propriétaire. En conséquence, le congé pour vente, qui vaut offre de vente au profit du locataire, doit mentionner un prix de vente sans inclure d'honoraires, à peine de nullité. Toutefois, pour prononcer cette nullité, la preuve d'un grief est nécessaire (Code de procédure civile : art. 114). En l'espèce, le prix demandé comprenait cette commission mais la Cour de Cassation considère que cela était sans incidence sur l'exercice du droit de préemption du locataire, et n'entraîne pas la nullité du congé pour vente. En effet, le locataire, après avoir accepté l'offre de vente, a proposé d'acquérir le bien à un prix très inférieur allant au-delà de la déduction de la commission, ce qui traduit qu'il a pu exercer son droit et qu'il n'a subi aucun préjudice.

Issu de l'excellent site de l'Adil, dont vous pouvez contacter l'agence locale.

Par **Aldoe**, le **27/09/2020** à **21:38**

Je vous remercie pour cette réponse et je comprends à la lecture de celle-ci que la nullité pourrait être prononcer.

Toutefois je me demande quelle est la meilleure façon de procéder afin de demander cette nullité.

Merci,

Par **janus2fr**, le **27/09/2020** à **22:51**

Bonjour,
Auriez vous acheté le logement au prix sans les frais d'agence ? Si oui, vous pouvez exiger de le faire maintenant, si non, vous n'avez subi aucun préjudice.

Par **Visiteur**, le **27/09/2020** à **22:58**

Sans doute via un courrier R/AR adresser au bailleur et si nécessaire par la suite, la saisine du tribunal judiciaire ou de proximité selon le cas. (Jude des référés).
Si le Juge retient vos prétentions, il déclarera la nullité du congé. Le bail sera alors reconduit.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés