



# locataire et congé pour vente non acte par le propriétaire

Par **FRKM**, le **21/01/2023** à **01:02**

Bonjour, locataire depuis 10 ans d'une maison individuelle séparée en deux logements locatif, sur un seul terrain cadastré non balisé ni cloturé pour les locataires, avec un bail décrivant une location au numéro X avec un terrain et une pelouse sans aucune mention de surface.

Les locataires voisin sont parties depuis plus d'un ans et demi, me retrouvant seul locataire sur ce terrain. Ma propriétaire laisse son fils gérer ses affaires mais ne ma jamais stipuler par aucun courrier quelle le laisse faire....

Ce fils en question, à fait signer un premier congés pour vente à sa mere à l'encontre de ses locataires, il y a maintenant deux ans. les voisins, ne payant pas leurs loyés, ils ont du partir, en revanche étant bon payeur et ne me laissant pas faire, en cours de bail aux moments du congé, le fils de la propriétaire lui à fait remplir un document pretextant une "erreur" de leur part et de considérer comme "nul et non avenu" ce congé??? sachant que le jour meme du recommandé, une annonce du bien en question était "vendu en moins d'une heure" sur le site le bon coin et par un proffessionnel "svp"! me placant en tant que future acquerreur de ce bien, il est claire que mon droit de préférence à été bafoué! me pensant tranquille apres ça jusqu'a la fin de mon bail.... mais..... a plusieurs reprise j'ai du rédiger des recommandés à ma propriétaire qui, sur son ordre ou non, à fait défilier des geometres me sollicitant pour prendre des mesures du terrain???? BREF! passage sur le terrain voisin et donc le mien n'étant pas cloturé....

en Mars 2022, je recoit par voie d'huissier un nouveau "congé pour vente" avec un prix inférieur, notifiant en fin de congé **"que la division parcellaire est à la charge de l'acquerreur"** et encore une fois bien avant le délai legal des 6 mois de fin de bail. j'accepte ce congé pour vente en me disant que si je le souhaite je peux diviser le terrain et me renseigne aupres de la mairie sur la parcelle en question histoire d'etre sur d'un seul et meme terrain et apres vérification je confirme par recommandé dans le délais legal a mon propriétaire en lui précisant bien la parcelle en question "mentionnant sur le congé qu'il me vend la partie loué comme sur mon bail" mais aucune mention de surface n'est précisé sur le congé et que le premier congé et "l'annonce vendu en moins d'une heure" était pour le terrain entier????

En septembre 2022, le fils de la proprietaire me confirme bien qu'il souhaite me vendre le bien, mais 10 jours plus tard, je me retrouve avec un panneaux de permis de démolir et de construire!!!! Apres débat avec le fils, il m'explique que sa mere à signer un compromis de vente à un promoteur en octobre 2021!!!! et qu'il n'a pas le droit d'afficher ce panneaux....  
SUITE à ce rebondissement nous nous sommes faché, car il souhaite maintenant me vendre

la moitié du terrain au prix du congé, alors qu'un compromis avait été signé pour 28k€ seulement de plus pour l'ensemble du terrain à ce promoteur....

Me voila donc, avec un congé pour vente non signé n'ayant reçu aucun document d'un notair ou de ma propriétaire pour signée quoi que soit, son fils souhaitant maintenant m'expulser et ne veut plus rien vendre... sachant que depuis dix je n'ai jamais faillis, bien au contraire... d'apres mon avocate, que je n'arrive jamais a avoir, je me retrouve sans droit ni titre car je n'ai pas acquis le bien.... j'en appelle donc à une bonne ame, sur ce site car j'ai bien besoin d'un coup main. D'avance merci a ceux qui prendrais 10mn pour m'apporter un éléments de réponse que je puisse aider mon avocate à réglé ce dossier.

Le fils à une nouvelle fois cette semaine remis les pieds sur le terrain n'etant pas présent "vu par un voisin" en abimant un grillage que j'ai installer pour éviter une intrusion sur le terrain que j'entretien maintenant pour éviter des soucis avec les autres voisins.

Par **yapasdequoi**, le **21/01/2023** à **10:00**

Bonjour,

Ce congé pour vente semble irrégulier : vous pouvez montrer le courrier à l'ADIL pour confirmer.

Le droit de préemption s'applique sur le bien loué (et pas la totalité du bien) : avez vous manifesté votre souhait d'acheter ?

[quote]

Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

[/quote]

Pour l'intrusion, vous pouvez porter plainte, mais sans preuve, ça n'ira pas bien loin.

Par **Pierrepauljean**, le **21/01/2023** à **10:09**

bonjour

si vous pouviez prouver que vous aviez accepter la proposition de vente du bien objet du bail, il fallait solliciter votre notaire pour qu'il convoque la propriétaire à un rendez vous de signature pour l'avant contrat

Par **FRKM**, le **21/01/2023** à **13:01**

Merci à vous pour votre temps, mon principal soucis étant que le terrain a été proposé à la vente et à plusieurs reprise dans sa globalité, pour preuve le permis de construire délivre par

la mairie et que en tant que locataire et future acquéreur je n'aurais pas le droit à tout le terrain?.

Je suis en cours de procédure pour exercer mon droit de recours pour faire annuler ce permis qui, maintenant m'oblige à aller au T.A car la mairie n'a pas souhaité donner de réponse... sachant que ce permis a été délivrer sans aucun titre de propriété au promoteur.... qui était bien au courant de ma présence et de mon souhait d'achat. Concernant les NOTAIRES le miens a d'abord souhaité avoir les coordonnées de celui de ma propriétaire qui en l'espèce ne m'a toujours pas transmis ces informations.... Les deux courries reçu de ma propriétaire étant celui de son avocat pour me demander de réaliser la division parcellaire... étant locataire je ne vois comment sans titre de propriété. Et le deuxième pour m'expliquer que je suis hors délai pour la signature du coup sans droit ni titre.... depuis début janvier 2023.

Par **yapasdequoi**, le **21/01/2023** à **13:05**

Je vous recommande de consulter un avocat rapidement.

Si vous avez eu un congé pour vendre il y a 2 ans, votre bail est **peut-être** résilié. A vérifier.

Par **FRKM**, le **21/01/2023** à **13:22**

Je ne pense pas, sachant que le premier congé a été nul et non avvenu pas la propriétaire... Quand au deuxième n'ayant eu aucun papier pour signer quoi que soit et n'ayant pas eu de réponse du propriétaire... Je pencherais pour une tacite reconduction du bail... Mais mon avocat n'a pas eu de retour de la parti adverse, avant la fin de mon bail...

Par **Pierrepauljean**, le **21/01/2023** à **14:58**

vous ne pouvez vous porter acquéreur que des biens objets de votre bail

donc uniquement le jardin objet de votre bail

Par **FRKM**, le **21/01/2023** à **15:34**

Je comprend la logique mais étant donné qu'il me loue comme mentionné sur le bail "un terrain et une pelouse" sans pour autant préciser la dimension qui m'incombe ni même à celle des anciens locataire.... Conformément à un acheteur quelconques qui a besoin de connaître la précision exact de ce qui l'achète... Hors aucune surface n'a été mentionné sur le congé....