



Congé pour vente suite visite SIGNAL LOGEMENT

Par **Lévi**, le **21/08/2025** à **19:34**

Bonjour,

Je suis locataire depuis le 1er janvier 2023 d'un appartement situé dans une maison de village datant d'avant 1949. Cette maison a été aménagée en deux appartements. J'occupe celui situé au second étage.

Lors de l'apparition de moisissures et devant ma mensualité importante d'électricité, bien que je me contente de 19 ° dans la pièce à vivre et 17 ° dans ma chambre, j'ai demandé à mon propriétaire de me fournir le DPE. Devant mon insistance, il m'a informé qu'il ne l'avait pas fait faire. Lui rappelant le caractère obligatoire en cas de location d'un logement, il a consenti à le faire établir et il s'avère qu'il est classé en D.

Cependant, devant la non prise en compte des problèmes de moisissures (auxquelles je suis devenue allergique), j'ai fait intervenir des experts de SIGNAL LOGEMENT qui sont venus constater, en la présence du propriétaire, un certain nombre de problèmes.

Mon propriétaire a été mis en demeure de mettre l'appartement en conformité concernant l'isolation, l'électricité, la ventilation et le chauffage.

Pour toute réponse à cette mise en demeure, j'ai été notifiée le 17 juin dernier par huissier d'un congé pour vente. Mon bail arrive à échéance le 31 décembre de cette année. En examinant le document, je me suis aperçue que le prix indiqué concernait l'ensemble de la maison mais seul mon appartement était mentionné.

N'y a t'il pas une incohérence dans cet acte ? Et si c'est le cas, puis-je le dénoncer et faire annuler le préavis qu'il m'a donné ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Par **Marck.ESP**, le **21/08/2025** à **19:50**

Bonsoir et bienvenue

Je pense que votre propriétaire a le droit de vous donner un congé pour vente, mais il doit respecter certaines règles.

La notification doit écontenir le prix et les conditions de la vente, et une description du bien.
Un appartement n'est pas une maison entière.

Vous pouvez contacter l'huissier pour signaler que votre congé a été donné suite à une mise en demeure pour des problèmes de salubrité. Il est possible que votre propriétaire souhaite éviter un litige juridique et soit ouvert à la négociation.

Si les problèmes persistent, vous pouvez saisir la Commission départementale de conciliation ou le tribunal judiciaire pour contester le congé et les conditions de votre logement.

Vous pourriez demander des dommages et intérêts pour le préjudice subi, par exemple les problèmes de santé liés aux moisissures. Les documents des experts de Signal Logement et l'avis de l'huissier de justice seront des preuves essentielles.

sii vous pouvez prouver que le congé a été donné en représailles, un juge peut l'annuler et votre bail serait prolongé.

Un avocat spécialisé en droit immobilier peut vous aider à évaluer vos chances de succès. Avez-vous déjà envisagé de contacter un avocat ou une association de locataires pour vous accompagner ?.

Si le propriétaire vous a donné congé pour vendre la maison entière alors que vous n'en louez qu'une partie, cela rend la situation encore plus complexe et potentiellement contestable le juge pourrait estimer qu'il y congé pour vente afin de vous faire partir.

Par **Pierrepaulejean**, le **21/08/2025** à **19:55**

bonjour

le congé pour vente ne peut concerner que le logement concerné et non la maison en entier.

s'agit il d'un bail en vide ou en meublé?

Par **Yapasdequoi**, le **21/08/2025** à **21:12**

Bonjour,

Le congé pour vente doit mentionner le prix de vente de votre logement seul. Le courrier que vous avez reçu semble insuffisant.

Que ce soit location vide ou meublée, vous ne pouvez pas argumenter sur le délai qui semble respecté.

Consultez votre ADIL (gratuit) avant un avocat (payant)

Par **beatles**, le **22/08/2025** à **11:34**

Bonjour,

Au vu de [ce lien](#) l'arrêt précité ([Cass. 3e Civ., 11 mars 2015, pourvoi n° 14-10.447](#)) ne concernerait pas le sujet.

Sans plus de précisions il ressort que l'intention initiale du bailleur est bien de vendre la totalité du bâtiment (vide) et qu'il fait une offre au prix de la totalité de l'immeuble, ainsi qu'à l'autre preneur, ce qui semblerait correct, et non pas une première proposition de reprise de l'appartement qui suite au silence du preneur propose la vente de l'immeuble dans sa totalité.

Mais la prudence conseille de consulter un avocat spécialiste de la préemption en cas de vente de la totalité d'un bâtiment de moins de six logements.

Cdt.

Par **Lévi**, le **22/08/2025** à **12:44**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses et la qualité des informations données.

Marck.ESP : j'en suis au début de ma recherche, je voulais d'abord m'assurer que ma situation pouvait relever de la justice. Et oui, la mise en vente de la maison résulte de représailles suite à la visite des experts de SIGNAL - LOGEMENT. J'ai eu une altercation avec mon propriétaire et il a clairement énoncé le fait que c'était de ma faute si la situation était celle-là et que je l'obligeais à vendre... Sur vos conseils, je vais contacter l'huissier

Pierrepauljean : mon appartement est une location vide. Je m'interroge sur le fait que l'huissier pouvait-il ignorer qu'il rédigeait un acte non conforme ?

Yapadequoi : le prix de vente est celui de la maison entière. Et je sais que les délais concernant le préavis a été respecté. Mon interrogation porte vraiment sur la validité du congé et la procédure pour le rendre caduque.

beatles : mon voisin, qui a été forcé de déménager après deux ans de procédure parce que notre propriétaire voulait récupérer l'appartement qu'il occupait, pour y loger sa famille. Cet appartement est vide depuis novembre 2024 et la décision de justice a été rendue en mai de cette année. Ce congé pour vente n'est adressé qu'à moi, et comme je l'ai dit plus haut, parce que mon propriétaire ne veut pas exécuter la mise en demeure et mettre mon appartement en conformité.

Par **beatles**, le **22/08/2025** à **14:06**

Ce n'est que votre point de vue (ressenti), sans preuve, qui devrait être confirmé par une décision judiciaire, ce qui serait improbable.

Si je fais référence à un bâtiment de moins de six logements c'est à cause des articles 10 et 10-1 de la [loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975](#).

Puisque cela concerne la vente de la totalité de l'immeuble l'article 10 ne s'applique pas et au vu du deuxième alinéa du II de l'article 10-1 ce dernier ne s'appliquerait que si l'immeuble comporte plus de cinq logements... ce qui n'est pas votre cas ; d'où mon conseil de vérifier que vous n'auriez aucun droit à prétendre une préemption et que le bailleur vous aurait simplement averti légalement que votre bail serait résilié.

Ce n'est pas au forum de juger qui a raison ou qui a tort.

Par **Yapasdequoi**, le **22/08/2025 à 16:11**

Si vous voulez contester ce congé :

-courrier RAR au bailleur pour lui indiquer sur quels fondements vous le contestez (c'est pourquoi consulter l'ADIL pour avoir des arguments serait utile)

- saisie du tribunal (avocat fortement conseillé, même si non obligatoire)

Le fait que votre logement fasse l'objet d'une procédure pour insalubrité (c'est bien le cas ?) n'empêche en rien le propriétaire actuel de vouloir le vendre en l'état et laisser le futur propriétaire décider de la suite.

Par **Lévi**, le **22/08/2025 à 18:04**

Je ne pense pas avoir demandé au forum de prendre partie pour moi dans mon récit qui est factuel. Je vais consulter l'ADIL comme conseillé afin de savoir de façon précise si l'acte pour congé est conforme.

Je vous remercie pour vos avis et conseils

Par **Marck.ESP**, le **22/08/2025 à 18:17**

Ne tenez pas compte des remarques déplaisantes. Vous êtes le bienvenu ici.

A bientôt

Par **beatles**, le **22/08/2025 à 19:30**

Effectivement rien ne lui interdit de le faire au vu de l'[article 544 du Code civil](#) :

[quote]

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

[/quote]

Disposer = [abusus](#) = vendre