



Donner congé pour vendre à un promoteur immobilier

Par **toffolien**, le **14/02/2016** à **18:34**

bonjour,

Voici comment se présente ma situation .

Je suis propriétaire de deux parcelles de terrain et celles-ci sont contigues. Sur l'une j'ai ma résidence principale, sur l'autre se trouve une autre maison que je loue (en vide).

J'ai été contacté par un promoteur immobilier qui voudrait me racheter les deux parcelles ,démolir le bâti existant et édifier un immeuble collectif.

Le locataire arrive en fin de bail cette année en décembre 2016.

Est-ce que j'ai le droit de lui donner son congé, pour décembre (fin de son bail de trois ans) afin de réunir les deux parcelles et ensuite les revendre au promoteur immobilier ?

Bien entendu, je n'ai pas envie de proposer au locataire de lui vendre sa parcelle, car s'il l'achetait, le promoteur qui a besoin d'acquérir les deux , ne pourrait plus rien faire.

Comment faire pour agir en toute légalité vis à vis du locataire ?

Par **morobar**, le **14/02/2016** à **19:00**

Bonsoir,

[citation]Bien entendu, je n'ai pas envie de proposer au locataire de lui vendre sa parcelle,[/citation]

Bien entendu.

Mais le congé doit être motivé, conformément à la loi de 1989 article 15.

Lequel prévoit un droit de préemption au bénéfice du locataire en place.

Il faut donc consulter un notaire pour évaluer les solutions éventuellement existantes, comme

par exemple de minimiser le prix de vente de votre bien, augmenter en conséquence l'autre résidence, tout le monde est content et le locataire éconduit ne pourra pas, économiquement, préempter un bien surcoté.

Par **Lag0**, le **15/02/2016** à **07:00**

[citation]Bien entendu, je n'ai pas envie de proposer au locataire de lui vendre sa parcelle, car s'il l'achetait, le promoteur qui a besoin d'acquérir les deux , ne pourrait plus rien faire.[/citation]

Bonjour,

Vous n'avez pas le choix, un congé pour vente s'accompagne obligatoirement d'une offre de vente pour le locataire.

Par **Tisuisse**, le **15/02/2016** à **08:48**

Bonjour,

Dans le cas présent l'offre de vente n'est pas nécessaire, il suffit de donner congé dans les formes et délais prescrits, c'est tout, puisqu'il s'agit de donner ce congé à la fin des 3 années de bail.

Par **Lag0**, le **15/02/2016** à **09:35**

Bonjour Tisuisse,

Merci de ne pas énoncer une telle erreur !

Le bailleur qui donne congé à son locataire doit motiver ce congé qui ne peut être que pour un motif reconnu par la loi, vente, reprise pour habiter ou motif légitime et sérieux.

Loi 89-462

[citation]Article 15

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

I. ? Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.[/citation]

La suite de cet article :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=3BEDE91A50574295AFF37BD6E049EB>

Notamment :

[citation]II. ? Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé 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 : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la

copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation. [/citation]

Par **toffolien**, le **15/02/2016** à **13:04**

[citation]Vous n'avez pas le choix, un congé pour vente s'accompagne obligatoirement d'une offre de vente pour le locataire[/citation]

bonjour,

Oui mais dans mon cas où le promoteur est intéressé par l'achat d'une **unité foncière** formé de plusieurs numéros de parcelles contigues.

Est-ce que je peux , éventuellement, faire une offre légale au locataire de lui vendre [s]'unité

foncière complète[s] mais au prix auquel le promoteur veut me la racheter ?
Ou il peut exiger de se voir proposé uniquement la parcelle louée.
Ce qui anéantirait les tractations avec le promoteur s'il se rendait acquéreur d'une petite parcelle stratégique, rompant l'unité foncière de mon bien .

Par **Lag0**, le **15/02/2016** à **13:18**

Vous devez proposer au locataire uniquement le bien immobilier qu'il loue.

Par **toffolien**, le **15/02/2016** à **13:26**

[citation]Vous devez proposer au locataire uniquement le bien immobilier qu'il loue.
[/citation]

oui mais à quel prix ?

Car ,le promoteur m'a indiqué un prix global pour l'ensemble de l'unité foncière .
De plus, est-ce que la vente au promoteur devra se faire par deux actes indiquant précisément le prix de vente de chaque lot (1 acte pour les parcelles non louées + un acte pour le bien actuellement loué)

Par **Lag0**, le **15/02/2016** à **13:32**

[citation]oui mais à quel prix ?

Car ,le promoteur m'a indiqué un prix global pour l'ensemble de l'unité foncière . [citation]

C'est vous le vendeur, c'est vous qui faites votre prix !

Mais attention, si par la suite vous baissez ce prix, vous devrez à nouveau purger le droit de préemption du locataire.

Par **toffolien**, le **15/02/2016** à **13:40**

[citation]C'est vous le vendeur, c'est vous qui faites votre prix ! [citation]

Dans ce cas, il m'est possible de fixer un prix très surévalué pour le bien loué , de manière à décourager financièrement le locataire de faire valoir son droit de préemption et de baisser artificiellement le prix de l'autre partie de l'unité foncière; de manière à ce que la somme des deux corresponde au prix fixé par le promoteur.

Par **Lag0**, le **15/02/2016** à **13:48**

Ceci au risque que le locataire saisisse la justice...

J'ai sous la main une jurisprudence d'un cas un peu éloigné du votre mais qui le rejoint. Un bailleur avait donné congé pour vente à un locataire d'un appartement. Le locataire n'avait pas donné suite. Puis, le bailleur avait vendu l'immeuble entier à un investisseur. Le locataire avait saisi la justice estimant que la vente avait été faite à un prix inférieur à celui que le bailleur lui avait proposé (calcul fait par rapport aux mètres carrés de l'immeuble entier). Il a fallu aller jusqu'en cassation pour que la cour déboute le locataire, prétextant que, dans le cas de la vente de l'immeuble complet, ce locataire n'avait plus de droit de préemption. Ceci irait donc dans votre sens, sauf que la situation est différente. Vous ne vendez pas un immeuble, donc une seule unité, mais deux unités séparées. Je ne trouve pas de jurisprudence pour ce cas...

Par **toffolien**, le **15/02/2016** à **13:58**

[citation]Il a fallu aller jusqu'en cassation pour que la cour déboute le locataire, prétextant que, dans le cas de la vente de l'immeuble complet, ce locataire n'avait plus de droit de préemption[/citation]

Cette jurisprudence est effectivement en ma faveur car la vente de l'unité foncière (formée de plusieurs parcelles dont celle qui est louée) me donnerait le droit (contrairement à ce que vous m'affirmiez) de faire une offre globale au locataire pour l'ensemble.

S'il a les moyens financiers d'acheter, cela m'est égal de lui vendre à lui, plutôt qu'au promoteur.

Par **Lag0**, le **15/02/2016** à **14:22**

Soit vous ne m'avez pas lu, soit vous n'avez pas compris.

Dans l'affaire citée, il y a bien eu proposition de vente de l'appartement au locataire, ceci est un passage obligé. Le locataire n'a pas répondu à cette offre de vente pour l'appartement qu'il occupait et pour ce seul appartement !

C'est seulement ensuite que la vente a été conclue avec l'investisseur pour l'immeuble entier. Et c'est sur le prix de vente de l'immeuble entier que portait le litige. Le locataire faisant valoir que, ramené au prix de vente de son seul appartement, la vente avait eu lieu à un prix inférieure à celui qui lui avait été proposé.

Je citais cette affaire en référence à votre projet de surévaluer le prix de vente de la maison que vous louez afin de décourager le locataire. Il n'est pas évident que la cour se prononcerait de la même façon dans votre cas, car vous ne vendez pas une seule unité comme dans le cas d'un immeuble, mais plusieurs parcelles contigües qui peuvent donc être évaluées une par une.

Par **toffolien**, le **15/02/2016** à **16:19**

[citation]Soit vous ne m'avez pas lu, soit vous n'avez pas compris[/citation]

Ne rapportiez vous pas que la Cour de Cassation avait débouté le locataire de son [s]droit de préemption [/s]sur l'appartement car la vente portait, non pas sur cet appartement, mais sur un ensemble: l'immeuble complet ?

Donc mon cas est similaire .

Par **Lag0**, le **15/02/2016** à **17:30**

Non justement parce que vous ne vendez pas un immeuble (un bien immobilier), mais plusieurs biens individuels.

Votre cas n'est donc pas totalement similaire !

Pour info, la JP en question :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000303530>

Par **toffolien**, le **16/02/2016** à **12:24**

Il y a aussi la possibilité de vendre la parcelle mais avec le bien à démolir occupé par le locataire.

Dans le cas où la vente aurait lieu postérieurement à décembre 2016 , le locataire aurait donc son bail reconduit tacitement jusqu'à fin 2019. J'ai le droit ensuite de vendre sans droit de préemption du locataire si celui-ci reste comme locataire avec un autre bailleur ; non ?

Est-ce que le promoteur pourra le faire partir à cette date ou devra renouveler encore le bail pour trois nouvelles années ?

Par **Lag0**, le **16/02/2016** à **13:10**

[citation]J'ai le droit ensuite de vendre sans droit de préemption du locataire si celui-ci reste comme locataire avec un autre bailleur ; non ? [/citation]

Oui, bien sûr, c'est ce qu'on appelle une vente occupée. Reste à savoir si le promoteur est prêt à acheter le bien avec le locataire en place.

[citation]Est-ce que le promoteur pourra le faire partir à cette date ou devra renouveler encore le bail pour trois nouvelles années ?[/citation]

Le problème, c'est qu'il faudra ensuite au promoteur un motif pour donner congé au locataire.

Or, je ne sais pas quel motif pourra être invoqué. Pas la reprise pour habiter et pas la vente.

Reste à voir si un projet immobilier peut être considéré comme motif légitime et sérieux. A chercher dans les JP...

Par **toffolien**, le **16/02/2016** à **14:51**

[citation]Le problème, c'est qu'il faudra ensuite au promoteur un motif pour donner congé au locataire. Or, je ne sais pas quel motif pourra être invoqué[/citation]

Je suppose que ce cas de figure doit se présenter relativement souvent.
Les promoteurs s'attachent des services d'avocats qui sont assez efficaces pour éconduire des locataires et permettre des opérations d'urbanisme.

Par **morobar**, le **16/02/2016** à **15:51**

[citation]Les promoteurs s'attachent des services d'avocats qui sont assez efficaces [/citation]
Alors pourquoi exposer ici le problème alors que votre promoteur dispose d'avocats efficaces et grassement payés pour le résoudre ??

Par **Lag0**, le **16/02/2016** à **17:31**

[citation]Les promoteurs s'attachent des services d'avocats qui sont assez efficaces pour éconduire des locataires et permettre des opérations d'urbanisme.[/citation]
Vous savez, la loi est la même pour tous, que vous soyez bailleur privé ou professionnel, c'est toujours la loi 89-462 qui s'applique...