



Congé pour vente de logement libre de toute occupation ou pour vente louée ?

Par **Zorca**, le **22/02/2025** à **15:56**

Bonjour,

Par lettre recommandée avec AR reçue début septembre 2024 on m'a notifié un « congé » pour l'appartement que j'occupe comme locataire depuis le 1er Juillet 2006, avec renouvellement ininterrompu du bail triennal depuis, le dernier renouvellement datant du 1er Juillet 2024 avec donc un bail en vigueur s'achevant le 30 juin 2027. Ce courrier a été envoyé par l'agence immobilière mandatée par ma propriétaire pour la vente de cet appartement qu'elle a décidé il y a donc quelques mois, peu de temps après le renouvellement de mon bail.

Ce congé a donc été donné avec une très grande anticipation (2 ans, 9 mois et 21 jours avant la fin du bail).

Ce congé pour vente d'un local d'habitation soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 à ouvert visiblement pour moi un droit de préemption (article 15 de la même loi), le congé notifié valant offre de vente à mon profit, aux prix et conditions fixés et indiqués dans le courrier reçu début septembre 2024. Cela s'apparenterait visiblement à une vente libre de toute occupation.

Ce congé m'est donné pour le 1er Juillet 2027, date de la fin du bail actuel, et je crois savoir que le droit de préemption court systématiquement dans les deux premiers mois du préavis de fin de bail qui est toujours de 6 mois avant l'expiration du bail en cours, en l'espèce le droit de préemption démarrerait donc le 1er Janvier 2027 pour s'achever le 28 février 2027.

L'agence immobilière mandatée par le propriétaire, via une nouvelle LRAR reçue hier, me mets la pression et veut m'obliger à leur ouvrir les portes pour les visites avec comme argument qu'il s'agit d'une "vente louée", que "les visites doivent pouvoir être réalisées afin de respecter les engagements de la vente" et que "conformément aux obligations générales du locataire figurant sur mon contrat de bail je dois laisser visiter les lieux en cas de vente au moins deux heures par jour". Ils me disent qu'ils ont bien noté mon intérêt pour l'appartement mais que "je ne souhaitais pas me positionner dans l'immédiat". Aucune mention de droit de préemption là et des délais ...

Dans la LRAR originelle reçue début septembre 2024 il n'y a pas mention d'un type de congé spécifique. Il est écrit très précisément le texte suivant (j'ai mis en gras les éléments comme sur le courrier d'origine) :

LRAR à l'attention de Mme XXX :

« Madame,

Vous êtes titulaire d'un bail en date du 30 juin 2006 soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant sur le bien décrit.

Par la présente notification, en qualité de mandataire de Mme XXX demeurant au, propriétaire des biens loués, je vous informe de sa décision de refuser le renouvellement de votre contrat de location.

Cette décision de votre bailleur de refuser le renouvellement de votre contrat de location est motivée par sa volonté de vendre ce logement tel que désigné dans votre bail du 30 juin 2006.

Conformément aux dispositions de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, dont les cinq premiers alinéas sont intégralement reproduits ci-après, le présent congé vaut donc offre de vente à votre profit, aux prix et conditions indiquées ci-dessous. Prix de vente : XXX XXX euros hors frais de notaire.

Ce congé vous est donné pour le 1er juillet 2027, date d'échéance du bail. A cette date vous serez déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement si vous n'avez pas accepté la présente offre de vente.

Enfin, nous vous rappelons que si vous quittez les lieux avant expiration de ce préavis vous ne serez du loyer et des charges que pour le temps où vous aurez occupé réellement les lieux.

Loi du 6 juillet 1989, art 15 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

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

Restant à votre disposition Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées. "

Mes questions sont simples et pas si évidentes en même temps :

-Devant quel type de vente suis-je en face, une vente de logement libre de toute occupation ou vente en occupé ? Quel impact selon ?

-Le droit de préemption évoqué dans le courrier recommandé y ai-je vraiment droit dans ce cas et dans quels délais ?

-Puis-je refuser toute visite dans l'immédiat à l'agence qui semble avoir trouvé déjà un acheteur, sachant que je pourrais éventuellement être intéressée par l'achat mais plus tard (financièrement je ne peux actuellement) ?

Je crains un changement de propriétaire et les impacts que cela pourrait avoir sur mes droits d'ici la fin de mon bail en cours, j'ai des problèmes de santé sérieux et l'agence n'arrête pas de m'appeler en me menaçant de recours juridiques pour me forcer à les laisser visiter, c'est

limite harcèlement.

J'ai eu rapidement l'ADIL au téléphone qui me disent qu'il y a un biais dans cette histoire, que finalement l'agence immobilière n'aurait jamais dû faire ce premier courrier et que dans l'absolu je pourrais arguer de mon droit de préemption avant toute vente, donc in fine refuser les visites et contester une éventuelle vente pouvant intervenir avant début 2027, avant voire après la réalisation de celle-ci, même si elle était faite dans mon dos.

Je ne dors plus très bien, cette histoire m'angoisse, ma propriétaire a déjà plusieurs biens immobiliers (sous une SCI) et dit vouloir se simplifier la vie en vendant. Elle a mis un autre appartement en vente, celui de mon voisin de palier, mais pour lui elle n'est pas aussi pressée pour vendre et ne lui impose aucune visite pour l'instant (il a juste reçu le même type de courrier que moi, avec le concernant une fin de bail en octobre 2026).

Merci par avance de votre aide, je suis perdue par rapport à mes droits et obligations et ne sais plus trop quoi faire sans avoir l'impression de céder aux pressions et intimidations ...

Par **Zénas Nomikos**, le **22/02/2025** à **17:08**

Bonjour,

[quote]

[Article 4](#)

[Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5](#)

Est réputée non écrite toute clause :

a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

[/quote]

Source :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310>

Par **Zorca**, le **22/02/2025** à **17:48**

Merci ... même si ma question ne portait pas spécifiquement sur le temps dû pour les visites

qui n'est pas le sujet à proprement parler ...

Par **Pierrepauljean**, le **22/02/2025** à **17:54**

bonjour

si vous avez reçu un congé pour vente pour l'échéance du bail, le propriétaire ne peut pas faire visiter les lieux avant que le droit de préemption du locataire soit purgé: vous pouvez le lui rappeler.....et lui dire que vous étudiez le dossier pour le financement en2027

Par **Lingénu**, le **22/02/2025** à **18:37**

Bonjour,

Le congé est anticipé mais cela ne le rend pas invalide. Le courrier que vous avez reçu est bien un congé pour vente et il est rédigé conformément aux formes prescrites par la loi.

Comme c'est un congé pour vente, il vous donne un droit de préemption.

Ce que vous dit l'agence immobilière est faux. Lorsque le propriétaire donne congé pour vendre, c'est pour pouvoir vendre le logement inoccupé et non loué. Il ne s'agit pas du tout d'une « *vente louée* »

En ce qui concerne les visites, l'obligation qui vous est imposée est probablement inscrite dans votre bail. A relire si besoin est. Sur ce sujet, l'agence est de nouveau de mauvaise foi : vous ne devez pas laisser visiter les lieux en **au moins** deux heures par jour mais **au plus** deux heures par jour.

Vous pouvez vous interroger sur le motif réel des visites mais, formellement, vous êtes bien tenue à laisser faire des visites de potentiels acquéreurs. Vous pouvez bien sûr les refuser s'il y a abus caractérisé mais, pour l'instant, ce n'est du tout évident. **Les visites deviendraient sans objet dès que vous auriez répondu positivement à l'offre de vente et que la condition suspensive d'accord de prêt serait accomplie.**

Dans l'immédiat vous ne pouvez refuser toute visite à l'agence.

Le délai pour exercer votre droit de préemption est inscrit à l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : *l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis*. Par *délai de préavis* il faut entendre les six derniers mois précédant la date d'échéance du bail.

Ce que vous dit l'ADIL sur votre droit de préemption est parfaitement exact. Vous avez reçu une offre de vente et vous êtes prioritaire pour acheter. Vous avez jusqu'au 28 février 2027 au plus tard pour accepter l'offre d'achat ce qui interdit jusqu'à cette date au propriétaire de vendre à autre que vous. Si l'appartement est vendu et que vous notifiez au propriétaire votre acceptation de l'offre dans les temps, soit au plus tard de 28 février 2027, vous êtes en droit de faire annuler la vente. Que l'agence fait dès à présent visiter le logement est suspect. Vous

seriez en faute de dénigrer la qualité du logement afin de décourager les acheteurs potentiels mais on ne pourrait vous reprocher de préciser aux visiteurs que de toute façon vous occuperez les lieux jusqu'au 30 juin 2027, que vous avez un droit de préemption, que vous avez jusqu'au 28 février 2027 pour vous prononcer et que vous êtes intéressée par l'achat. Il est très vraisemblable que les visiteurs n'en soient pas informés.

L'offre qui vous est parvenue est une offre ferme à un prix déterminé. D'ici 2027 les prix de l'immobilier vont peut-être augmenter. Le prix de l'offre est peut être surévalué. C'est à examiner. Vous avez le temps.

Si le prix de vente est abaissé, le propriétaire doit vous le notifier et vous restez prioritaire pour acheter au nouveau prix et ce même si vous avez déjà quitté le logement.

Par **Pierrepauljean**, le **22/02/2025** à **19:48**

le fait de délivrer un congé 2 ans avant l'échéance ne donne pas le droit de faire des visites avant que le locataire n'ait exercé ou non son droit de préemption

Par **Lingénu**, le **22/02/2025** à **19:53**

[quote]

le fait de délivrer un congé 2 ans avant l'échéance ne donne pas le droit de faire des visites avant que le locataire n'ait exercé ou non son droit de préemption[/quote]

Pouvez-vous préciser sur quoi vous vous reposez pour l'affirmer ?

Jurisprudence ? Avis de doctrine ?

Le a) de l'article 4 de la loi ne vise pas seulement les ventes d'un logement libre d'occupation mais aussi les ventes d'un logement occupé. Dans cet dernier cas, le locataire n'a pas de droit de préemption. A partir de quand le locataire doit-il laisser visiter le logement ? La loi ne le dit pas.

Par **Pierrepauljean**, le **22/02/2025** à **21:29**

donc vous considérez que le locataire devra laisser visiter pendant 2 ans 2 heures par jour.....si le congé a été donné 2 ans avant l'échéance du bail.....

Par **Lingénu**, le **22/02/2025** à **21:59**

C'est de la caricature. Dans la réalité, il n'y aura pas de visite deux heures par jour pendant

deux ans.

Le propriétaire peut décider de vendre occupé depuis le premier jour du bail jusqu'au dernier jour et donc pendant trois ans et non seulement pendant deux ans.

Mais si l'on sort du raisonnable, il y a abus et l'abus de droit est admis par la jurisprudence.

La question n'était pas : "*Dois-je supporter des visites deux heures par jour pendant deux ans ?*" mais : "*Puis-je refuser toute visite dans l'immédiat ?*" Vous dénaturez les termes de l'auteur du sujet.

Je comprends que vous n'avez ni jurisprudence ni avis de doctrine à l'appui de votre affirmation.