Adresser un congé pour vendre à son locataire

Si vous souhaitez vendre le logement loué libre de toute occupation, vous devez attendre le départ volontaire du locataire ou lui donner congé pour la fin du bail, avec un préavis d'au moins six mois. Ce congé doit être envoyé par lettre recommandée à chaque colocataire et notamment à chaque époux ou partenaire de Pacs. Il peut être donné par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le congé pour vendre est assorti d'un droit de préemption (priorité d'achat) en faveur du locataire. Vous pouvez librement fixer le prix de vente. Les possibilités de contestation du locataire sont limitées. Tout au plus pourra-t-il obtenir la nullité du congé pour fraude si le prix proposé est volontairement dissuasif ou à tel point excessif qu'il établit votre volonté d'empêcher le locataire de faire jouer son droit de préemption. Si vous n'arrivez pas à vendre, rien dans la loi ne vous interdit d'habiter ou de relouer ce logement. Mais si le caractère frauduleux du congé pour vendre est avéré, vous êtes passible, outre les sanctions civiles encourues pour irrégularité du congé (dommages-intérêts), d'une amende pénale. Son montant est proportionné à la gravité des faits constatés mais ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique (30 000 € pour une personne morale).

Maurice Lebailleur
9 rue de la Gare
27300 Bernay

Monsieur Jacques Lauque-Ater
42 rue de Villiers
92300 Levallois-Perret

[LRAR]

A Bernay, le 18 janvier 2016

Objet : congé pour vendre

Monsieur,

Je vous informe avoir décidé de vendre les locaux que vous occupez en tant que locataire en vertu d'un bail qui vous a été consenti le 31 août 2013. Votre contrat arrivant à échéance le 31 août 2016, je vous donne donc congé pour cette date.

Vous rappelant que la notification de ce congé vaut offre de vente à votre profit, je vous précise les modalités de cette vente :

– *prix*[1] *: 312 000 €;*

– *conditions de la vente*[2] *: …* (décrivez le bien que vous vendez[3], les modalités de paiement du prix et les conditions essentielles de la vente).

>>

>> Adresser un congé pour vendre à son locataire

Je vous prie de me faire savoir dans les délais légaux si vous entendez donner suite à cette offre. A défaut, je vous serai reconnaissant de bien vouloir libérer les lieux pour la date d'échéance de votre contrat.

Conformément à l'article 15, II de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les dispositions légales relatives au congé pour vendre sont ci-après littéralement reproduites :

« 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 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.

>>

>> Adresser un congé pour vendre à son locataire

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. »

Restant à votre disposition pour déterminer les jours et les heures de visite(4) *des locaux qui vous dérangeront le moins, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.*

Maurice Lebailleur

(1) **Le prix doit être indiqué ; la mention « prix à débattre » n'est pas suffisante.**
(2) **Le projet d'acte de vente n'a pas à être communiqué dans son entier.**
(3) **La vente doit porter sur l'intégralité des lieux loués mais le congé n'a pas à mentionner la superficie du logement.**
(4) **En principe, au maximum deux heures par jour ouvrable.**