

|  |
| --- |
| **QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et règlementations en vigueur. Néanmoins, nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.**    **En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèles de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.** |

# NOTIFICATION CONGÉ POUR VENDRE

*Commentaire : Le bailleur qui souhaite mettre fin au contrat de bail doit en informer son locataire avec un* ***préavis de six mois avant la date de renouvellement du contrat*** *et* ***motiver son refus de renouvellement du bail*** *par sa décision de vendre le logement. S’il existe* ***plusieurs locataires, un congé distinct doit être délivré à chacun d’entre eux****.*

*(Madame/Monsieur) (Prénom Nom du bailleur)*

*(Adresse)*

*(Code postal) (Ville)*

*(Madame/Monsieur) (Prénom Nom du locataire)*

*(Adresse)*

*(Code postal) (Ville)*

**Lettre *(recommandée avec demande d'avis de réception/remise en main propre contre récépissé ou émargement)***

**Objet : Notification du congé de reprise pour vendre**

*(Madame/Monsieur) (Prénom Nom du locataire),*

Par la présente, je *(soussigné/soussignée)* *(Madame/Monsieur) (Prénom Nom du bailleur)* demeurant au *(adresse) (code postal) (ville)* propriétaire d'un *(immeuble/logement)* sis *(adresse du logement loué)* dont vous êtes locataire, vous notifie de mon intention de ne pas renouveler le contrat conclu le *(date de conclusion du bail)* pour une durée de *(durée du bail)*.

Le bail prendra donc fin le *(date d’effet du congé)* car je souhaite reprendre le logement pour vendre conformément aux dispositions de l'article 15, I, de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.

Observation : En principe, lorsqu’un congé pour vendre est donné au locataire, il bénéficie d’un droit de priorité pour acheter le logement qu’il occupe. Cependant, dans certains cas, le locataire n’aura pas de droit de préemption notamment si la vente se fait au bénéfice d’un parent jusqu’au troisième degré qui doit y vivre durant au moins deux ans. Si vous ne vous trouvez pas dans une situation particulière, vous serez donc obligé de proposer le logement à la vente à votre locataire en priorité.

Conformément à cet article de la loi du 6 juillet 1989, le présent congé vaut également offre de vente à votre profit.

En conséquence, je vous informe que le prix de la vente est de *(montant)* en euros, *(précisez les conditions de la vente, exemple : payable comptant le jour de la signature de l'acte notarié reçu par le notaire choisi par le vendeur)* et porte sur le bien loué qui se décompose de la manière suivante :

* Le local d’habitation de *(nombre)* m² que vous occupez (*si l'immeuble est en copropriété, ajoutez le numéro du lot du règlement de copropriété en cours ainsi que les tantièmes de copropriété et de charges afférents à ce ou ces lots),*
* Une cave numéro *(numéro)* d’un surface *(nombre)* m²,
* *(Précisez les caractéristiques du bien immobilier objet de la vente)*

*(Précisez comment vous souhaitez que la vente se déroule, exemple : L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble à la signature de l'acte et après paiement de la totalité du prix ou la vente aura lieu aux clauses et conditions ordinaires et de droit)*

Toujours en en application de la loi du 6 juillet 1989, reproduction est ici faite des cinq premiers alinéas de l'article 15, II de cette loi : *“ 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.”*

À défaut d'exercer votre droit de préemption, vous serez donc tenu de libérer les lieux au plus tard le *(date d'effet du congé)* ainsi que de tous occupants de votre chef.

Vous devrez rendre les locaux libres de toute occupation personnelle ou mobilière et rendre les clés en vous assurant d’avoir satisfait à vos obligations locatives et notamment avoir réalisé les réparations locatives.

Pour votre pleine et entière information, vous trouverez ci-joint une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

Enfin, je vous propose que nous procédions à l’état des lieux de sortie et à la remise des clefs le *(date)*, à *(heure)*.

Dans l’attente d’une réponse de votre part, je vous prie de bien vouloir agréer, *(Madame/Monsieur) (Prénom Nom du locataire)* l’expression de ma considération distinguée.

*(Madame/Monsieur) (Prénom Nom du bailleur)*

*(Signature)*

Annexe : Notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire