

SCI PAUROM, représentée par
Alain BOLAND, gérant
Bas du Village
31110 SAINT-AVENTIN

Madame Véronique et Monsieur
Franck GILLE
1, rue du Sauvegarde
31110 MONTAUBAN DE LUCHON

Saint-Aventin, le 15 septembre 2023

Recommandé avec AR

Objet : Congé pour cause de vente

Madame, Monsieur,

Vous avez signé un bail d'habitation le 1^{er} novembre pour le logement situé 1, rue du Sauvegarde, 31110 MONTAUBAN DE LUCHON et dont la SCI PAUROM est propriétaire. Ce bail arrivera à expiration le 31 octobre 2024.

À son terme, nous ne souhaitons pas le reconduire. En effet, nous désirons récupérer notre bien pour le mettre en vente. Je vous fais donc part de votre congé à l'expiration du bail, soit le 31 octobre 2024. A cette date, vous devrez avoir libéré le logement, satisfait à l'état des lieux de sortie et nous avoir rendu les clés.

La maison, d'une surface de 155 m² et composée de 7 pièces principales, et le terrain attenant, d'une superficie de 510m² sera prochainement mise en vente au prix de 310.000 € (trois-cent-dix-mille euros).

Le présent congé vous permet d'être prioritaire si l'offre de vente vous intéresse. Vous nous avez d'ores et déjà fait part de votre intention de ne pas vous positionner pour acquérir ce bien. Néanmoins, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception de ce courrier pour fournir votre réponse.

Conformément à la réglementation, je vous prie de trouver ci-dessous les dispositions des alinéas 1 à 5 de l'article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 :

« 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. »

Veillez noter que si vous quittez le logement avant l'expiration du préavis, vous ne serez redevable que du loyer et des charges de la période où vous aurez réellement occupé le logement.

D'autre part, conformément à la loi, votre dépôt de garantie vous sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues et des sommes dont nous pourrions être tenus pour responsables en vos lieux et place, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, conformément l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et me tiens à votre disposition pour répondre à vos questions.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain BOLAND, gérant de la SCI PAUROM