

*Lettre recommandée avec avis de réception (ou par acte d'huissier) (en cas de pluralité de locataire, un courrier adressé à chaque locataire)*

Fait à..... le.....

Madame, (Monsieur),

Votre bail concernant le logement situé (adresse)..... signé le..... (date) vient à expiration le .....

Conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 j'ai l'honneur de vous donner congé pour le logement. Ce congé est motivé par la vente du logement. Il vaut offre de vente à votre profit et vous avez en tant que locataire la possibilité d'acheter le logement que vous occupez par préférence à tout autre candidat au prix et selon les modalités fixées dans la présente lettre :

- Prix : ..... € précisez « net vendeur » (Attention : ne jamais ajouter « à débattre » car cela peut entraîner la nullité du congé)

- Modalités de la vente : .....

• indiquez le mode de paiement au comptant ou par paiements échelonnés,

• décrire précisément ce que comprend la vente (logement et annexes).

(A défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée)

Je vous remercie de me faire savoir dans les délais indiqués à l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 reproduit ci-après, si vous entendez user de votre droit de préemption en achetant le logement.

La présente offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Article 15 II de la loi du 06 juillet 1989 alinéas 1er à 5 :

*« 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.»*

Dans le cas où vous ne souhaiteriez pas exercer votre droit de préemption, le bail prendra donc fin le.....date à laquelle les lieux devront être libérés. Il vous est toutefois possible de mettre fin au bail avant cette échéance si vous le souhaitez, sans qu'il soit nécessaire de respecter un préavis, dès lors que vous quittez le logement dans les six derniers mois du bail. Vous ne serez alors redevable du loyer et des charges que pour le temps où vous aurez réellement occupé le logement.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en conséquence toutes dispositions afin de trouver un autre logement et de me restituer le logement en bon état de propreté, de réparations locatives et conforme à l'état des lieux d'entrée dressé le... Je vous propose d'établir rapidement par écrit les modalités de visites du logement conformément à l'article 4-a de la loi du 6 juillet 1989 de façon à concilier dans la mesure du possible nos intérêts respectifs.

Je vous propose d'établir l'état des lieux de sortie prévu par l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 dès que vos meubles auront été déménagés du logement, soit au plus tard à la fin du bail le.....

Je vous serais reconnaissant(e) de bien vouloir me faire savoir si cette date d'état des lieux vous convient ou de m'en proposer une autre dans le cas où vous souhaiteriez libérer les lieux de façon anticipée.

Je vous restituerai le dépôt de garantie au plus tard dans le délai d'un mois maximum après la remise des clés\*

Je vous prie également de trouver, ci-joint, la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de vendre le logement doit-être jointe au congé (arrêté du 13 décembre 2017).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

*\*Sauf en cas de dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie, dans ce cas le délai de restitution est toujours de deux mois*