



## Fin prématurée de bail pour mise en vente.

-----  
Par jeanten

Bonjour. Mon fils loue un appartement non meublé dans Paris intra-muros. En novembre 2023, la propriétaire (âgée) l'a informé mettre fin au bail en mai 2024 pour vendre l'appartement.

Est-elle en droit de le faire cette année ou ne doit-elle pas attendre 2025 puisque le bail a été signé en 2016? Si la réponse est négative, comment mon fils doit-il procéder pour faire valoir ses droits?

Avec mes remerciements.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le bail n'expire qu'en 2025. Le bailleur ne peut résilier avant la date d'expiration convenue.

Il n'y a rien de particulier à faire. Par courtoisie il serait toutefois bon que votre fils fasse savoir à la bailleuse qu'il compte rester jusqu'à la fin de son bail comme la loi lui en donne le droit.

-----  
Par Rambotte

Et si la bailleuse invoque une protection du bailleur âgé de plus de 65 ans, il faudra lui expliquer (ou pas\*) que cette protection n'ouvre pas droit à un congé anticipé pour la vente, et n'a d'ailleurs d'utilité que face à un locataire lui-même protégé du fait de son âge et de ses ressources.

\* Mais effectivement, il n'y a juridiquement rien à faire ni à dire pour faire valoir ses droits, sinon payer son loyer, si l'objectif est de s'amuser à ce que la bailleuse se plante et se retrouve en procès avec son acquéreur, qui se retrouve avec un locataire sur les bras.

-----  
Par yapasdequoi

l'a informé mettre fin au bail en mai 2024 pour vendre l'appartement.

Le bail ne peut se terminer qu'avec un congé notifié selon la loi (article 15 de la loi 89-462) et c'est à l'échéance donc en 2025 puisque location vide renouvelée tacitement de 3 ans en 3 ans.

Même si le bailleur est âgé, ceci ne lui donne pas plus de droit de récupérer le logement avant l'échéance. Le locataire ne peut toutefois pas invoquer une protection liée à son âge pour prolonger le bail au-delà de cette échéance (2025 pour mémoire).

Lire cette page pour en savoir plus:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

-----  
Par thebe

Ma mère (80 ans) s'est trouvée dans cette situation.

Nous avons informé le locataire bien avant l'échéance afin de l'informer des changements à venir. L'objectif était d'organiser une sortie en douceur. Donc, cette démarche 'prématurée' n'est pas nécessairement malveillante ni provocatrice. Ce serait même plutôt le contraire.

Le mieux est de prendre contact. C'est dans doute ce qu'il a fait.

Un bailleur est de plus en plus détaché du locataire, parce la location, c'est devenu un ménage à trois : le propriétaire, le locataire, l'État (impôts, droit, social, etc ...). De toute façon, cet autre propriétaire-de-fait, l'État, est introuvable.

-----  
Par yapasdequoi

Informé le locataire est insuffisant. Légalement il doit être notifié = courrier RAR ou par huissier ou remise en mains propres contre émargement.

Le congé peut être notifié très en avance... mais il ne produit d'effet qu'à l'échéance du bail.

-----  
Par jeanten

Merci pour vos réponses très claires et rapides. Cordialement.

-----  
Par TUT03

bonjour

vous pouvez aussi accepter une négociation dans laquelle vous quittez le logement prématurément moyennant une forte indemnisation