



## Bail location vide et congé pour vente

-----  
Par antho46

Bonjour,

Je suis locataire d'une petite maison depuis maintenant 12 ans. Le propriétaire m'a fait savoir (oralement pour l'instant), qu'il envisageait de vendre la maison (en indivision avec sa soeur).

Le bien a été estimé récemment, je ne connais pas encore le montant mais je suis potentiellement intéressé pour me porter acquéreur.

Le bail de location a été signé le 01/12/2010 (location vide), et la prise d'effet à la même date. C'est là qu'il y a d'après moi un problème: dans la case - durée initiale de location - le bailleur a coché 1 an (personne physique), et il envisage de me notifier le congé pour vente vers le mois de juin 2023. Hors, d'après moi (?), le bail est reconduit pour une durée de 3 ans à compter du 01/12/2022 (?), donc notification pour vente possible mi-2025 environ.

Qu'en pensez-vous ?

Merci

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est votre résidence principale, donc cette location est soumise à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

La durée du bail en location vide est bien de 3 ans, renouvelable

Article 10

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 113

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

Donc la prochaine échéance est le 01/12/2025. Le congé peut être donné au moins 6 mois avant cette date. Il peut même être donné bien plus tôt, mais ne prendra effet que pour l'échéance.

Il devra respecter l'article 15 :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587268]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587268[/url]

Il est aussi possible de proposer à l'amiable au bailleur de l'acheter plus tôt, si vous le souhaitez.

-----  
Par antho46

Bonjour,

Merci pour votre réponse

On peut donc considérer que bail a été mal rédigé à l'époque ?

Et qu'il est passé sur un cycle classique de 3 ans automatiquement sans intervention de l'une ou l'autre des parties ?

-----  
Par yapasdequoi

La loi est d'ordre public. C'est une erreur de la rédaction.

Sauf si c'était un bail meublé ?

-----  
Par antho46

Non, il s'agit bien d'un logement vide  
J'ai des images du bail mais je ne sais pas si on peut les insérer dans une réponse ... (?)

-----  
Par yapasdequoi

Non, c'est inutile. Votre bail doit respecter la loi qui définit la durée du bail dans l'article 10 déjà cité.

Consultez votre ADIL (c'est GRATUIT).

-----  
Par antho46

Merci  
Bonne fin d'année à vous !

-----  
Par morobar

Bonsoir,  
Mais rien ne vous empêche, si vous êtes intéressé par l'acquisition, d'y donner suite le plus vite possible. Et donc de ne pas discuter sur la validité du congé, bien sur sur le prix vous agréé.  
Sinon pour le reste c'est reculer pour mieux sauter.

-----  
Par antho46

Bonjour,  
Oui tout à fait, c'est probablement ce que je vais faire une fois le prix connu...(c'est en cours d'estimation)  
Merci