



Durée du préavis pour vente de la maison

Par Jojodu31

Bonjour,
Nous avons un bail de 1 an reconductible depuis le 15 octobre 2025. Car mes propriétaires sont indécis sur la vente de la maison. La semaine dernière j'ai reçu un appel de ma propriétaire disant que je recevrai une lettre recommandée comme quoi elle vendait la maison et qu'il fallait que la maison soit vide pour le 15 octobre 2026. Je pense qu'elle nous prend un peu pour des nunches car je lui ai dit mais il doit y avoir un préavis elle me dit que non sur un bail de 1 an reconductible à tout moment elle peut nous dire de partir à la date de la fin du bail.
Y'a t'il pas un préavis comme les bail de 3 ans ?
Sur mon bail est noté que 1 an reconductible rien d'autre.
Quel recours puis je avoir car pour moi elle a dépasser les dates pour les préavis.
Merci de votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez un bail meublé en résidence principale d'une durée de 1 an reconductible.
L'échéance est le 15 octobre (pas le 25)
Le bailleur doit vous adresser un congé selon l'article 25-8 de la loi 89-462.
extraits :
"Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois"
"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

Attention, à ce jour 22/07 le délai de préavis de 3 mois est dépassé et le bail sera renouvelé.

Par Jojodu31

Merci pour votre réponse !
Je n'est pas précisé mais ce n'est pas un bail meublé?
Et question peu être bête mais pourquoi l'échéance est au 25 octobre et non 15 octobre ?

Par yapasdequoi

oops ! j'ai mal lu ! Je corrige, puisque c'est bien le 15 octobre et non le 25.
Votre bail est de 1 an pour quelle raison ?

Est-ce votre résidence principale ?
Est-ce un bail mobilité ?
un bail étudiant ?
Le bail est-il soumis à la loi 89-462 ? (c'est écrit dessus !)

Par Jojodu31

Il nous ont fait un bail de 1 an reconductible car ils envisagent de vendre leur bien.
C'est notre résidence principale.
Ce n'est pas un bail étudiant.
Nous cherchions un logement en urgence suite à une mutation professionnelle.
Quand on a trouvé ce bien elle nous a expliqué qu'ils envisageaient de vendre dans les années à venir. C'est pour cela

qu'elle faisait un bail de ans renouvelable.

J'ai reçu le recommandé à l'instant au téléphone elle nous dit elle arrête car elle vend et sur la lettre elle nous demande juste de prendre congés au 15 octobre.

Elle a noté sur son courrier que son courrier dater du 10 juillet alors qu'elle nous a téléphoné la semaine dernière.

J'ai contacté l'ADIL de ma région mais je ne peux avoir un rdv pas avant le 10 août.

Par yapasdequoi

Alors sauf clause dans le bail en référence explicite à l'article 11 de la loi 89-462, avec une date de fin précise, le bail non meublé en résidence principale du locataire est d'une durée de 3 ans selon l'article 10 de la loi 89-462.

Cette durée de 1 an n'est donc pas légale.

De plus le délai de préavis n'est pas respecté car dans ce cas il est de 6 mois et s'appliquerait à l'échéance du 15/10/2028.

Bref ne cédez pas aux injonctions par téléphone ... et changez votre serrure à toutes fins utiles.

Par janus2

Bonjour,

L'article 11 de la loi 89-462 permet effectivement de conclure un bail vide pour une durée inférieure à 3 ans et minimum 1 an.

Mais , d'une part un tel bail n'est pas reconductible et d'autre part, il faut une raison professionnelle ou familiale valable, or un projet de vente n'en est pas un.

Moralité, la loi 89-462 étant d'ordre public, votre bail est en réalité un bail classique de 3 ans reconductible. Votre bailleur ne peut pas vous donner congé pour vente avant le 15 octobre 2028 avec préavis de 6 mois et proposition d'achat.

S'il veut vendre plus tôt, il peut toujours vendre occupé, c'est à dire avec vous comme locataire.

Par Jojodu31

Merci pour vos réponses.

Cela me conforte dans ce que j'avais lu.

Je vais faire une lettre recommandée à mes propriétaires avec les textes de lois en indiquant tout.

Merci encore de m'avoir aidé

Par yapasdequoi

Si le bailleur est pressé pour vendre, il peut soit vendre occupé (ce qui lui fera évidemment une décote et moins de candidats) ou bien vous pouvez éventuellement négocier un départ plus tôt que 2028, et donner vous-mêmes votre congé en échange d'une indemnité "motivante" : par exemple 3 mois de loyer, restitution intégrale du dépôt de garantie, sans état des lieux de sortie, et sans préavis.

Tout ceci doit être rédigé par écrit daté et signé, vous ne donnez votre lettre de congé qu'en échange de la somme convenue.