



Logement en vente - droits du locataire

Par Melissa22ac

Bonsoir,

Mon logement (je suis locataire) est actuellement en vente. Lors de la dernière visite, l'acheteur potentiel souhaite faire des travaux dans le logement et donc que je le quitte.

Je ne souhaite pas quitter le logement. J'ai signé mon bail le 28/08/2017.

Je crois qu'à la fin du 1er bail d'un an il est renouvelé pour 3 ans automatiquement.

Le 28/08/2026 aurait dû être le renouvellement pour 3 ans supplémentaires si les calculs sont bons.

Je me pose la question, est-ce que le futur propriétaire peut me demander de quitter le logement ? Si oui, quelle est la durée légale du préavis ? 3 mois, 6 mois, 9 mois etc.

En vous remerciant.

Cordialement,
Mélissa

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une location vide ou meublée ?

Le bail est-il soumis à la loi 89-462 ?

Avez-vous reçu un congé pour vente ? Ou est-ce une vente "occupé" ?

Ces précisions sont indispensables pour vous répondre sérieusement.

Par Valenchantee

Bonjour,

Tout d'abord, vous dites que le logement est "en vente" et vous parlez d'un "potentiel" acheteur. Donc, pour le moment, cet acquéreur éventuel n'a aucun droit.

Vous avez signé votre bail le 28/08/2017.

Si c'est un logement meublé, le dernier bail s'est renouvelé le 28/08/2025. Donc, vous n'avez pas à quitter le logement avant au moins le 28/08/2026.

Si c'est bien un logement loué vide, comme vous semblez le dire, votre dernier bail a commencé le 28/08/2023 et se terminera, en effet, le 28/08/2026.

Votre bailleur, actuel ou futur, ne peut que vous demandez de prendre congé pour reprise au moins 6 mois avant la fin du bail par lettre recommandée AR.

Si c'est votre bailleur actuel, vous pourrez partir entre la réception de la lettre RAR, et la fin du bail, à la date qui vous convient, après en avoir informé votre bailleur. Mais seulement après avoir reçu une offre d'achat présentée dans le congé car vous êtes prioritaire pour l'achat.

Si c'est l'acquéreur qui vous donne congé pour reprise, il doit le faire dans les mêmes conditions que précédemment, sauf qu'il devra attendre 2 ans pour récupérer le logement.

En outre, dans l'un et l'autre cas, le bailleur doit joindre une notice d'information au congé, vous informant de la procédure en cas de vente ou de reprise pour y habiter.

Pour ce qui est de la "vente pour travaux", elle n'est pas prévu par la loi du 6 juillet 89 mais il y a eu des jurisprudences :

"Les travaux justifiant un congé doivent être suffisamment importants pour nécessiter la libération des lieux. Il peut s'agir :

- De travaux de rénovation globale
- D'amélioration de la performance énergétique
- De mise aux normes techniques
- De restructuration complète du logement"

Cordialement,
Val

Par Melissa22ac

Pour Yapasdequoi : C'est une location de logement nu, le bail est bien soumis à la loi 89-462.
Je n'ai rien reçu de la part de mon actuel propriétaire ou de l'agence immobilière.
Que veut dire vente occupée ? Ou congés pour vente ?

Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Pour Valenchantee : le logement est bien un logement loué vide.
On doit m'avertir au mois 6 mois avant la fin de mon bail soit avant le 28/02. Si jamais on m'averti après cette date, je suis en droit de refuser le départ du logement ?
Concernant la partie si c'est l'acquéreur qui me donne congés pour reprise, il doit m'en informer dans les 6 mois, que veut dire le « sauf qu'il devra attendre 2 ans pour récupérer le logement ». Je dois quand même quitter le logement avant la fin du bail où j'ai 2 ans pour trouver un nouveau logement.
Pour la dernière partie concernant les travaux, au vu du logement, cela peut rentrer dans : D'amélioration de la performance énergétique
De mise aux normes techniques.

Merci infiniment pour les précisions.

Cordialement,
Melissa

Par yapasdequoi

Si c'est un logement loué vide, c'est l'article 15 de la loi 89-462 qui s'applique.

Un congé pour vente vaut offre de vente, et si vous n'achetez pas, vous devrez quitter le logement.

Si vous ne recevez pas de congé 6 mois avant l'échéance, ou trop tard, le bail continue avec le nouveau propriétaire.

Celui ci ne peut pas reprendre le logement avant au moins 2 ans.

Tant que vous n'avez pas reçu un congé, ne vous inquiétez pas.

Par Melissa22ac

Merci.
Je vais attendre de voir.

Cordialement,
Mélissa

Par janus2

Je ne souhaite pas quitter le logement. J'ai signé mon bail le 28/08/2017.
Je crois qu'à la fin du 1er bail d'un an il est renouvelé pour 3 ans automatiquement.
Le 28/08/2026 aurait dû être le renouvellement pour 3 ans supplémentaires si les calculs sont bons.

Bonjour,
Pour quelle raison le bail initial était-il de seulement un an ?

Par Valenchantee

Bravo à Janus, je n'avais pas vu que le bail avait commencé par une période d'un an...

Il serait en effet utile de savoir pourquoi...

Par Melissa22ac

Erreur de ma part c'était bien un bail de 3 ans.

Cordialement,
Mélissa

Par Valenchantee

Donc oui, vous devez recevoir une lettre de congé :

- . 6 mois avant la fin du bail, en recommandé AR
- . qui vous notifie à la fois le congé et le motif du congé
- . si le motif est bien la vente, le bailleur doit vous préciser les conditions de la vente et notamment le prix
- . cette lettre doit être accompagnée d'une notice d'information qui vous indique la procédure en cas de vente

Ce qui veut dire que, AVANT que quiconque fasse connaître son intention d'acheter, le propriétaire DOIT vous faire une OFFRE.

Et oui, si vous refusez l'offre, et qu'un acquéreur devienne votre bailleur, il pourra aussi vous envoyer une lettre de congé par recommandé AR :

- . avant le 28/02/2026
- . en précisant le motif du congé : si reprise, accompagnée de la notice d'information et si travaux : détail des travaux qui justifient ce congé comme dit plus haut.

Si reprise : vous aurez 2 ans devant vous à partir de la date d'achat par le nouvel acquéreur (de date à date).

Par yapasdequoi

Le propriétaire actuel peut aussi vendre "occupé" sans donner congé. Dans ce cas le bail continue sans changement avec le nouveau propriétaire qui devient le nouveau bailleur.

"- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."

(article 15 de la loi 89-462)