



Peut on casser un bail locatif en cours ?

Par **guignol62**, le **11/03/2010 à 18:06**

Bonjour,
Je suis actuellement locataire d'une maison depuis plus de 20 ans. Le propriétaire a décidé de mettre le bien en vente alors que mon bail n'expire que dans 3 ans. L'article 15 de la loi du 6 juillet 89 permet-il de " casser " le bail en cours ou ne concerne t'il que le non renouvellement ?
Serais je obligé de quitter la maison avant la fin de mon bail ?
Merci d'avance

Par **amajuris**, le **11/03/2010 à 20:04**

bonjour,
si elle veut vendre l'appartement vide de locataire, votre propriétaire doit attendre la date de renouvellement du bail et vous donner congé avec un préavis de 6 mois en vous proposant le bien, vous disposez d'un droit de préemption.
si elle veut vendre l'appartement occupé par vous, elle peut le faire quand elle veut sans vous prévenir.
cordialement

Par **guignol62**, le **11/03/2010 à 20:46**

Je vous remercie de votre réponse.
Dans la 2eme hypothèse (vente avec locataire), le contrat du locataire se poursuit il jusqu'à son terme ?
merci d'avance

Par **LeKingDu51**, le **11/03/2010 à 21:42**

Bonjour,

La réponse de Amatjuris est quelque peu étrange et mérite d'être reprise.

C'est l'article 15 de la loi de 1989 qui traite votre question. Je vous en donne copie ci-dessous :

Article 15
Modifié par Loi n°2006-685 du 13 juin 2006 - art. 5 JORF 14 juin 2006

- Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et **de six mois lorsqu'il émane du bailleur**. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

- 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.rnrnLes termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.rnrnCes dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.rnrnDans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.rnrnEst nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.rnrnIII. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.rnrnToutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.rnrnL'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé."rnrnrnEn clair, cela signifie que le préavis doit intervenir 6 mois avant la fin du bail, le contrat de bail ne prenant fin qu'à la fin initialement prévue au contrat. Votre bailleur ne peut donc pas "casser" le contrat de bail en cours d'exécution même si celui-ci souhaite vendre son bien.rnrnEnsuite, vous avez un droit de priorité pour l'achat de l'habitation. Ce droit doit être précisé dans le congé qui vous a été délivré sous peine de nullité du congé.rnrnJe reste à votre disposition pour toute question ou demande de précision.rnrnCordialement

Par **guignol62**, le **11/03/2010 à 21:57**

Je vous remercie pour votre réponse, cela me rassure de ne pas connaître un déménagement prématuré.rnBonne soirée à vous

Par **amajuris**, le **12/03/2010 à 00:45**

bonsoir,rnje maintiens que le propriétaire peut vendre sans formalités aucune un logement occupé par un locataire qui reste dans le logement, le bail continuant avec le nouveau propriétaire qui préviendra le locataire resté en place.rnil y a une grosse différence entre vendre un appartement vide ou un appartement occupé par un locataire.rnc'était d'ailleurs le problème des immeubles vendus à la découpe ou le législateur a du intervenir.rnvous trouverez confirmation sur le site droit finance- fiches pratiques- immobilierrncordialement

Par **LeKingDu51**, le **12/03/2010** à **01:47**

Lol je sais bien mais je maintiens que votre réponse n'est pas claire.
Soit le bailleur souhaite mettre un terme au contrat de bail et doit en informer le locataire 6 mois avant le terme du bail pour le vendre nu.
Soit il décide de le vendre avec le locataire à l'intérieur et dans ce cas le contrat est transféré au nouvel acquéreur de l'immeuble si bien que le bail continue de s'appliquer comme avant, seule l'identité du bailleur changeant.
La réponse attendue est : dans tous les cas, le bail n'est pas "cassé". Au pire, il se termine au terme du contrat et au mieux, il continue comme si de rien n'était.
Cdt

Par **LeKingDu51**, le **12/03/2010** à **01:48**

PS : après relecture, je reconnais ne pas avoir été très clair et complet moi même.