



## Vente maison avec des locataires

-----  
Par Jessie

Bonjour,  
Suite à une succession, mes parents ont hérité d'une maison en 2012 avec des locataires présents. Le bail de l'époque indiquait que c'était un bail d'un an renouvelable. Ils l'ont gardé dans l'état. A aujourd'hui, ils souhaitent vendre la maison. Je voulais savoir s'il fallait tenir compte de l'échéance d'un an comme indiqué dans le bail ou s'il faut tenir compte des délais de la loi actuelle soit trois ans.  
Merci pour votre retour

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Soit le bail est antérieur à 1982 soit il a été conclu en violation de la loi. Quoiqu'il en soit, la durée du bail en cours est de trois ans et il faudra déterminer la date à laquelle il a été renouvelé.

-----  
Par Jessie

1<sup>er</sup> décembre 2012 donc ils ne pourront donner congés qu'en décembre 2024 (information, 6 mois avant)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est un logement loué vide ou meublé ?  
Si loué vide la durée du bail est de 3 ans tacitement renouvelable et le congé pour vente doit être donné conformément à l'article 15 et au moins 6 mois avant l'échéance.  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

Ils peuvent aussi vendre occupé (donc à tout moment sans donner congé)

Ou encore proposer au locataire une indemnisation "motivante" en échange de son départ anticipé ... mais il peut refuser.

-----  
Par janus2

Je voulais savoir s'il fallait tenir compte de l'échéance d'un an comme indiqué dans le bail ou s'il faut tenir compte des délais de la loi actuelle soit trois ans.

Bonjour,  
Location vide ou meublée ?

-----  
Par Jessie

Vide

-----  
Par yapasdequoi

La location vide relève de la loi n°89-462 Titre 1<sup>er</sup>

#### Article 4

Est réputée non écrite toute clause :

l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;

#### Article 10

"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.

..."