



## Préavis pour quitter un logement à vendre

-----  
Par Josette

Bonjour,

Le propriétaire de la maison de mes parents a décidé de vendre. Il leur laisse jusqu'à la fin du bail en Juillet 2025. J'ai demandé au notaire quel était le préavis pour prévenir si nous trouvons un logement avant la fin du bail. Il nous a dit qu'il y avait 3 mois. Je ne comprends pas ce préavis car je supposais qu'il n'y est pas de préavis du fait que s'il récupère son logement plus tôt, il devrait être content.

Je ne vois pas comment mes parents peuvent payer 3 mois de préavis pour la maison qu'ils occupent plus 2 ou 3 mois du futur logement. Ils n'ont pas les moyens.

Existe-t-il une possibilité pour raccourcir ce préavis? mon père à 72 ans donc cela est compliqué pour les reloger.

Merci de m'aider.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

"il leur laisse" = encore heureux ! C'est la loi !

Le locataire peut quitter le logement à tout moment pendant les 6 mois du préavis (= les 6 derniers mois du bail) selon l'article 15 de la loi n°89-462 :

extrait :

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.

Si le locataire veut quitter avant, il doit lui-même donner son congé avec préavis de 3 mois (ou 1 mois si éligible) ou bien trouver un accord spécifique avec le propriétaire.

Le congé pour vendre est-il bien conforme à l'article 15 avec toutes les mentions obligatoires ? est-il accompagné de la notice ? sinon il est contestable....

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664#JORFARTI000036236675]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664#JORFARTI000036236675[/url]

-----  
Par Josette

Je vous remercie pour votre retour.

J'avoue que pour moi c'est du jargon et j'essai de comprendre.

Du coup, pouvez vous me confirmer que dans les derniers 6 mois pas besoin de préavis mais à ce moment là à quel moment doit on prévenir le propriétaire (1 semaine?) et que si c'est avant c'est bien 3 mois.

Par contre, il n'y a pas quelque chose si les locataires sont âgés de plus de 65 ans car je me disais que je pouvais jouer la dessus pour négocier un préavis plus court avant de recevoir le préavis de 6 mois.

Pour le moment je ne peux pas dire si le congé est conforme car nous ne l'avons pas encore reçu car c'est trop tôt.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez tout négocier avec le propriétaire. Y compris quitter bien plus tôt contre une indemnisation "motivante"+

pas de préavis ni d'état des lieux de sortie.

S'il ne propose rien, la loi s'applique.

Mais tant que le bailleur n'a pas envoyé son congé, il ne se passe RIEN.

Ensuite, quand il aura envoyé son congé :

A / préavis de 3 mois pour le locataire ou de 1 mois si éligible (zone tendue ? certificat médical ? RSA ? )

lire ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[ur]

B / départ sans délai dans les 6 derniers mois du bail (prendre RV pour la remise des clés et l'état des lieux)

lire ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=[ur]

Vos parents sont éventuellement des "locataires protégés" si ils ont des ressources modestes en plus de l'âge >65.

Toutefois si le bailleur a lui même plus de 65 OU des ressources modestes, cette protection n'existe pas.

Consultez votre ADIL.

-----

Par AGeorges

Bonsoir Josette,

Pour l'instant, il n'y a pas péril en la demeure. Il n'est donc pas utile de s'inquiéter.

La première démarche à faire pour vos parents est d'étudier le marché locatif dans leur région. Est-il difficile de trouver un logement qui leur convienne ou pas. Combien de temps ça peut prendre ?

Pour cela, il faut s'informer auprès des agences immobilières, en profiter pour voir les conditions de loyers.

Dans certaines villes ou régions, c'est "tendu". Ce peut aussi être un avantage car les préavis sont alors réduits.

De cette étude, vous pourrez déduire à partir de quand il va falloir vous remuer. L'idéal est de synchroniser pour éviter les doubles loyers, mais vous avez "six mois" de marge, ce qui devrait convenir.

Profitez-en pour vous informer tranquillement sur les procédures qu'un bailleur est obligé de suivre pour se défaire de locataires.

Mettez tout à plat, sur papier et vous serez prête quand cela arrivera.

Entrer dans l'ensemble des détails maintenant alors qu'il ne s'agit que d'une intention du bailleur me paraît très prématuré et plutôt de nature à vous inquiéter sans raison.

Mais ce n'est que mon AVIS.

-----

Par Josette

Bonjour AGeorges,

Merci pour votre retour.

Je suis d'accord que ce n'est pas urgent mais au vue des difficultés de trouver un logement dans ma région je veux avoir toutes les infos.

Car justement les logements restent très peu de temps sur le marché ce qui signifie nous ne pouvons pas attendre de recevoir la lettre du bailleur qui nous confirme qu'il va vendre car nous avons la certitude que cela va être le cas car il a déjà prévenu quand les visites allaient commencer.

C'est pourquoi nous sommes déjà en recherche car au vue de l'âge de mes parents ils ne peuvent pas prendre n'importe quoi.

Merci pour vos réponses

-----

Par yapasdequoi

Si le marché est tel que vous le décrivez, vous êtes peut être en zone tendue ? Avez-vous vérifié ?  
Ceci donnerait droit au préavis de 1 mois au locataire.

Le bailleur prévoit des visites plus d'un an avant l'échéance du bail ? Il pousse un peu .... Attention à d'éventuels abus. Il reste obligé de garantir une jouissance paisible de la location.  
Vérifiez que le bail prévoit de laisser visiter en cas de vente. Si c'est bien le cas, exigez du bailleur le congé pour vente et précisez les créneaux de disponibilité pour les visites.

-----  
Par yapasdequoi

PS : Le bailleur peut aussi décider de vendre "occupé". Dans ce cas le bail continue pendant encore au moins 2 ans avec le nouveau propriétaire.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Josette,

Car justement les logements restent très peu de temps sur le marché

Cet aspect n'est pas critique s'il y en a beaucoup. Si vous êtes dans une région où les gens bougent, il y aura une attente des bailleurs sur des délais courts et si vous arrivez en parlant de fin 2025, qui va considérer votre demande ?  
En vous y prenant trop tôt, tout ce que vous risquez c'est justement de créer la situation que vous voulez éviter, qui est d'avoir du double emploi et d'obliger vos parents à payer double loyer pendant plusieurs mois.

-----  
Par yapasdequoi

pour les personnes âgées

NON !

L'article 15 de la loi n°89-462 n'accorde pas le préavis réduit de 1 mois en fonction de l'âge.

Par contre la zone tendue est bien un critère.  
Et il n'y a pas besoin d'un avocat spécialisé pour lire cet article 15 déjà cité.

Reportez vous aux références juridiques au lieu de répondre n'importe quoi.

-----  
Par yapasdequoi

Le message a été modifié après ma réponse. Je signale à la modération.

-----  
Par fc1958

Bonsoir

Si je me souviens bien, si le locataire à plus de 65 ans, le bailleur doit reloger le locataire !?

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16634>

-----  
Par yapasdequoi

NON encore une fois.

Il faut d'abord lire attentivement l'article 15 alinéa III de la loi n°89-462

III. - 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-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, 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. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans

vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

Notez bien la nuance entre le "et" pour le locataire et le "ou" pour le bailleur.

-----  
Par AGeorges

@fc

Votre souvenir est incomplet. Il y a également une condition de ressource.  
Et si le bailleur est dans les mêmes conditions, ce n'est pas applicable non plus (...).