



## Congé suite à vente de la maison dont je suis locataire

-----  
Par Sophinette

Bonjour et merci d'avance pour votre aide

Je suis locataire depuis presque 12 ans d'une maison. Mon propriétaire est décédé et j'ai reçu mon congé des enfants, héritiers de la maison, fin mai.

On me dit (une agence immo de la région) que le propriétaire ne peut pas me demander de partir, puisqu'ils sont héritiers depuis seulement qqes mois et que mon bail se termine fin oct 2024.

Elle invoque L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR : si le nouvel acquéreur veut reprendre possession du logement avec un bail expirant dans moins de deux ans, il doit donner congé dans les délais classiques mais ce congé ne prendra effet au plus tôt que deux ans après la date d'acquisition.

J'ai pris en pleine figure l'annonce de cette vente, le nouveau propriétaire ne m'ayant pas prévenue lors du décès de sa mère que la vente se ferait SANS MOI pour locataire. De plus, je n'y connais rien et suis seule pour faire face à ce changement et à un éventuel déménagement.

Qu'un pourrait il me renseigner et me conseiller sur les démarches possibles, SVP?

D'avance merci pour vos informations

Cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous avez un bail de location vide ou meublé ?

-----  
Par Sophinette

Bonjour, vide. En 3-6-9. Qui se termine hélas en oct.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

L'héritier n'est pas un acquéreur, il est le continuateur de la personne du défunt. Les engagements du bailleur sont transmis par héritage.

Le bail se poursuit avec les héritiers, sans impact pour vous.

La raison invoquée par l'agence (l'histoire des 2 ans) n'est pas la bonne.

Les héritiers peuvent vous donner congé dès maintenant, mais pour octobre 2027. Il aurait fallu que les héritiers vous donnent congé 6 mois avant l'échéance, fin avril 2024. Ils se sont loupés d'un mois.

Bien entendu, ils peuvent aussi vendre le logement occupé par vous, sans vous donner congé, et vous aurez un nouveau bailleur. C'est à lui que s'appliquera l'histoire des deux ans.

-----  
Par Sophinette

Merci beaucoup pour cette réponse super précise !

Je dois me tromper de date, parce qu'ils étaient ds les clous le jour où je suis allée chercher le courrier chez l'huissier. :(  
C'est donc fichu pour moi... Encore merci  
Bonne soirée.

-----  
Par Sophinette

Le pb est que s'ils ne trouvent pas acheteur et me laissent ds la maison, ils sont obligés de repartir pour 3 ans de bail, non? J'imagine que c pour ça qu'ils insistent pour que je parte...

-----  
Par Isadore

Je dois me tromper de date, parce qu'ils étaient ds les clous le jour où je suis allée chercher le courrier chez l'huissier. Vérifiez et dites-nous la date du premier passage de l'huissier chez vous (pas la date à laquelle vous êtes allée chercher le congé), ça en vaut la peine. Et donnez-nous aussi la date exacte de signature du bail.

-----  
Par Sophinette

J'ai signé mon bail le 30 oct 2009.  
L'huissier est passé le 24 avril 2024 et j'y suis passée l'après-midi même.

-----  
Par Sophinette

Merci pour le temps que vous me consacrez, en tous cas. Merci beaucoup.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
On pourra vous répondre plus précisément si vous précisez la date exacte de l'avis de passage de l'huissier et votre date d'échéance du bail.  
NB : 3-6-9 c'est pour les baux commerciaux. Votre bail d'habitation en résidence principale louée vide est de 3 ans et soumis à la loi 89-462.  
Il est reconductible par durée égale de 3 ans sauf si le bailleur donne congé avec un préavis de 6 mois.

Voici l'article 15 de la loi :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

Vous pourriez vous porter acquéreur ?  
"II. - 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 : "

Vous êtes peut-être locataire protégé ?  
Avez-vous plus de 65 ans et des ressources modestes ? Hébergez vous une personne de plus de 65 ans ?

Si le congé est valide, peu importe s'ils trouvent ou pas un acquéreur, vous devrez partir au plus tard à la date d'échéance du bail.

Plus tard, si vous constatez par exemple que le logement est reloué ou que l'intention de vendre était infondée, vous pourriez obtenir une indemnisation pour congé frauduleux.

-----  
Par Sophinette

Bonsoir, j'ai donné les dates.  
Et non, je ne peux acheter la maison, hélas. Et je ne suis pas locataire protégée.  
Et j'avais bien lu déjà l'article mentionné par l'agence. C'était ce point si que je ne comprenais pas : "- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours"  
Le tout était de savoir si l'héritage équivaut à un nouveau propriétaire ou à la continuité des parents...  
Mais merci pour votre temps et votre réponse.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pourriez montrer le congé à votre ADIL pour avoir une certitude.

-----  
Par Sophinette

Je pensais aller directement demander l'avis d'un avocat, car les avis semblent très partagés... Mais je note pour l'adil, oui. Merci à vous :)  
Bonne soirée

-----  
Par Rambotte

Après, on peut supposer que l'huissier, qui est mandaté pour délivrer un congé avec efficacité juridique, ne s'est pas trompé. En général, les erreurs proviennent du bailleur qui fait son affaire personnelle de la délivrance.

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Effectivement, en cas de transmission par voie successorale, comme le souligne la jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris, l'héritier ne peut être assimilé à un acquéreur. La dévolution successorale intervient par l'effet du décès et sans manifestation de volonté autre que l'acceptation par l'ayant-droit, ce qui ne permet pas de le considérer comme un acquéreur. Par conséquent, les restrictions imposées par l'article 15 ne s'appliquent pas aux héritiers.

La Cour d'Appel de Paris a confirmé cette interprétation dans plusieurs arrêts, notamment celui du 12 mars 2019 et plus récemment en 2024, en déclarant que les dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux bailleurs ayant reçu le bien à titre gratuit, comme par succession. Cette position a également été soutenue par le Comité de consultation du CRIDON de Paris.

-----  
Par Sophinette

Merci beaucoup pour cette précision...et d'avoir pris le temps de détailler :(  
Bonne nuit...

-----  
Par Rambotte

En fait, c'est le pur effet de la saisine.  
La cour n'a pas décidé, elle a constaté. Il n'y avait même pas lieu à interprétation.

-----  
Par Sophinette

J'en profite pour poser une autre question qui me tracasse depuis un moment. Le DPE est-il DANS TOUS LES CAS obligatoire pour la vente?  
Un acheteur l'a demandé aux nouveaux propriétaires pour faire baisser le prix (passoire thermique) et ils ont répondu qu'ils n'en savaient rien et qu'ils allaient confier la vente à une agence.

-----  
Par yapasdequoi

Voici les diagnostics obligatoires pour vendre un bien :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798  
[/url]

LE DPE en fait partie. Mais pourquoi est-ce votre souci ?

-----  
Par Sophinette

Parce qu'on ne m'en a fourni aucun qd on m'a demandée si je voulais acheter. Et qd l'acheteur potentiel a demandé aux propriétaires, ils ont répondu qu'ils venaient de confier la vente à une agence immo locale.

-----  
Par yapasdequoi

Lorsque le locataire use de son droit de préemption, il est censé connaître le bien et il n'y a pas de diagnostics à fournir. Ce n'est pas une piste envisageable pour annuler le congé.

L'agence locale va sans doute procéder aux diagnostics, mais ce n'est plus votre affaire.

-----  
Par Sophinette

Si. C'est mon affaire. Mais passons.  
Merci pour toutes ces explications.

-----  
Par yapasdequoi

Puisque vous quittez fin octobre, je ne vois pas pourquoi vous tracasser au sujet des diagnostics.  
Si l'agence insiste pour les faire rapidement vous pouvez lui dire d'attendre votre départ.