



## Droit locataire logement

-----  
Par Tenji13

Bonjour cela fait plus de 8 ans que moi et ma femme sont locataire d un appartement annexe d une propriété. Mon propriétaire âgé a décidé de vendre sa propriété. Quels sont nos droits et délai de préavis pour partir si le nouveau propriétaire ne veut pas continuer notre bail ? Ou est il dans l obligation de le poursuivre avec nous ? Merci  
Cordialement

-----  
Par Henriri

Hello !

Tout dépend de la volonté de votre bailleur de vendre sa propriété en vous gardant\* en location dans ce logement annexe ou pas\*\*. Lectures pour vous :

\* :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001  
[url]

\*\* :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[url]

A+

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour  
Location vide ou meublée ?  
Quelle est la date d'échéance du bail en cours ?

-----  
Par Tenji13

Location vide appartement indépendant de la maison du propriétaire bail signé le 01/09/2014 durée bail:3 ans renouvelable par tacite reconduction  
Merci par avance

-----  
Par yapasdequoi

Le bail a donc été renouvelé le 01/09/2023 jusqu'au 01/09/2026.

> s'il vend vide :

Le propriétaire doit vous adresser un congé au moins 6 mois avant l'échéance, c'est à dire avant le 01/03/2026.  
Et vous avez un droit de préemption, pour acheter si vous le souhaitez/pouvez, selon l'article 15 de la loi 89-462.

> s'il vend occupé :

Votre bail continuera sans aucun changement avec le nouveau propriétaire, qui devra vous prévenir avec son attestation de propriété et ses coordonnées bancaires pour le paiement du loyer après la vente.

-----  
Par stepat

Bonjour,

Tout dépend si le bailleur veut vendre l'ensemble du bien vide et dans ce cas s'il doit faire une fin du bail à la fin de la période triennale avec un délai de préavis de 6 mois ( LRAR, acte de commissaire de justice, Remise en mains propres). Vous avez un droit de "préemption" décrit dans le

S'il vend le bien occupé, le nouveau propriétaire ne peut dans tous les cas de figures que vous garder 2 ans. Par exemple si la fin de votre bail est dans 1 an, il peut le résilier à cette échéance ( pour vente ou habiter. Mais vous avez le droit d'y rester 2 ans à partir de la vente, donc 1 an de plus que la fin du bail. C'est l'article 15 de la loi de 1989 qui explique cela :

"En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- 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 ;

- 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."

Source :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498/[/url]

-----  
Par janus2

Et vous avez un droit de préemption, pour acheter si vous le souhaitez/pouvez, selon l'article 15 de la loi 89-462.

Bonjour,  
Je ne suis pas certain que le droit de préemption existe dans un cas comme celui-là. Si j'ai bien compris, le propriétaire vend l'ensemble immobilier dont une petite partie seulement est louée. Le locataire de cette petite partie dispose t-il d'un droit de préemption sur l'ensemble immobilier ?

-----  
Par yapasdequoi

Le locataire a un droit de préemption pour son logement.

-----  
Par Heniri

(suite)

En cherchant bien il semble que la vente totale et en une fois d'un bien comportant des locations d'une partie fasse l'objet de dispositions particulières (art 10-1 de la loi 75-1351) aboutissant à l'absence de droit de préemption des locataires :

Si un acheteur potentiel s'engage (mention dans l'acte de vente avec identification des bénéficiaires) à prolonger les contrats de bail en cours pour au moins 6 ans le droit de préemption du locataire ne s'applique pas.

J'y vois autant la protection du locataire (qui a 6 ans devant lui) que du propriétaire (qui ne se retrouve pas obligé de diviser son bien).

Mais cet article vise les biens de plus de 5 locations. Quid sinon si le propriétaire ne souhaite pas être obligé de diviser le bien le cas échéant ?

Tanji vous devriez consulter l'ADIL de votre secteur...

A+

-----

Par Isadore

Bonjour,

La loi de 1989 dit explicitement que le congé vaut offre de vente, et qu'il est nul s'il ne précise pas les conditions et le prix de vente :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498/[/url]

Donc dans le cadre d'un congé pour vente donné dans le cadre de l'article 15 de la loi de 1989, le bailleur en donnant congé propose forcément à son locataire d'acquérir le bien.

En cas de vente en bloc d'un immeuble en bloc un locataire peut dans certains cas avoir un droit de préemption sur son logement sans avoir reçu de congé :

[url=https://paris.notaires.fr/fr/actualites/location-priorite-du-locataire-lors-de-la-vente-totale-dun-immeuble]https://paris.notaires.fr/fr/actualites/location-priorite-du-locataire-lors-de-la-vente-totale-dun-immeuble[/url]

-----  
Par janus2

Le locataire a un droit de préemption pour son logement.

Mais si son logement ne se vend pas seul ???

Imaginons que vous louez une chambre dans votre maison. Vous vendez la maison. Comment le locataire pourrait-il acheter juste sa chambre ???

-----  
Par yapasdequoi

En location meublée, il n'y a pas de droit de préemption du locataire.

-----  
Par janus2

Je sais bien, c'était un exemple.

Donc je modifie...

Vous avez une petite maisonnette dans votre jardin que vous louez vide (ancienne maison du gardien). Vous vendez l'ensemble (maison de maître + maison du gardien) qui est donc un ensemble non séparable.

Comment se passe le droit de préemption du locataire ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est apparemment le cas présenté ici.

Isadore a répondu.

-----  
Par Isadore

Il y a de la jurisprudence qui prend la loi de 1989 au pied de la lettre : le congé pour vendre vaut offre de vente du logement occupé par le locataire, et l'offre ne doit porter que sur les parties louées.

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/667d330a0e9e6ea7dff2c9ae]https://www.courdecassation.fr/decision/667d330a0e9e6ea7dff2c9ae[/url]

J'ajoute qu'elle doit aussi porter sur l'ensemble des parties louées :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036180880]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036180880[/url]

Il en résulte que dans le cas où le locataire préempterait, le vendeur pourrait donc être contraint de vendre "à la découpe", ce qui aboutirait soit à la création d'une copropriété soit à une division du terrain.

J'ai une jurisprudence qui aborde le cas où un locataire n'a pas donné suite à l'offre de vente découlant de son congé. Le vendeur a ensuite vendu en bloc son immeuble à des conditions avantageuses. La Cour de cassation a jugé qu'il n'y avait pas de droit de préemption subsidiaire liée à la baisse du prix de vente :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030353024]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030353024[/url]

En résumé, d'après la jurisprudence

1. Si le bailleur donne congé à son locataire pour vendre il est obligé de lui proposer d'acquérir l'ensemble des parties louées et uniquement les parties louées
2. Si le locataire ne préempte pas, le bailleur peut ensuite vendre en bloc même à un prix plus avantageux sans droit de préemption subsidiaire du locataire.

Conclusion, si le bailleur veut absolument vendre un bloc un ensemble immobilier, il ne doit pas donner congé.

-----  
Par janus2

D'accord merci pour ces infos.  
En tout cas, cela peut donner des situations inextricables...

-----  
Par Henriri

(suite)

Le bailleur pourrait-il aussi simplement donner congé au locataire "pour reprise" ? S'il ne reloue pas il "habite" alors la totalité de son bien, et à terme (quand le locataire sera parti) il pourrait mettre en vendre son bien en totalité... non ?

A+