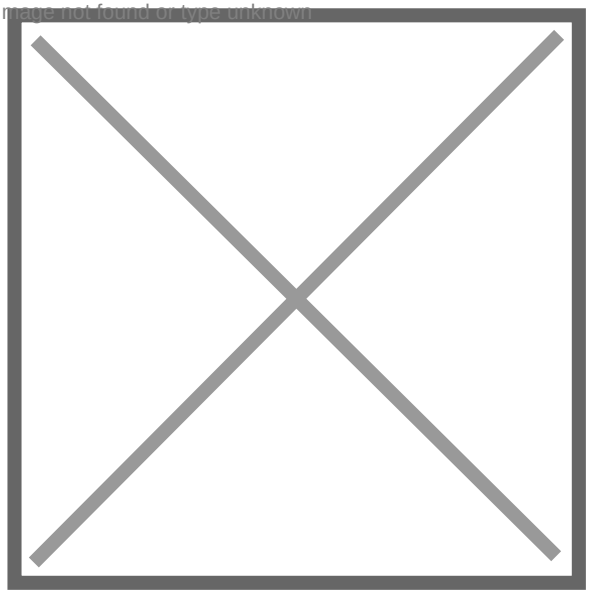
Image not found or type unknown



Rupture du bail par le propriétaire pour cause de divorce

Par **cucallos**, le **04/03/2009** à **18:11**

Bonjour,

Ma femme et moi avons décidé de divorcer. Nous devons donc liquider la communauté de bien. Hors, dans cette communauté, il y a une maison dans laquelle il y a un locataire. Le bail court pour encore pour quelques années.
Est ce un motif sérieux pour donner le congés au locataire ? Sommes nous obligés de vendre le bien avec le locataire dedans ?

Merci.

Par **Paula**, le **05/03/2009** à **13:17**

Bonjour,

Si vous voulez vendre le bien, votre locataire est prioritaire pour l'acheter. Il faut lui en faire la demande par courrier RAR.

Cordialement

Par **Upsilon**, le **06/03/2009** à **10:13**

Bonjour et bienvenue sur notre site !

Sauf erreur de ma part, il faut distinguer deux situations: Soit l'on veut vendre le logement libre de toute occupation, soit on décide de la vendre occupé.

Pour le vendre libre, il faut d'abord se rappeler que vous avez conclu un contrat pour X années, et que le congé n'a pas pour effet de mettre à la porte le locataire, **simplement de ne pas renouveler son bail pour cause de mise en vente du bien**.

Donc de deux choses l'une: Soit vous décidez d'attendre la fin du bail pour mettre en vente votre bien, libre de toute occupation, soit vous le vendez tout de suite, mais avec le locataire.

[s]I° Vente avec congé pour vendre, vente sans locataire dans les locaux[/s]

Dans ce cas, vous devez attendre que le bail se termine, et, **un peu plus de 6 mois avant l'expiration**, donner congé à votre locataire dans les formes et fond de l'article 15 de la loi de 1989, dont je vous fait copie: **Ne lisez que les passages en GRAS, le reste est inutile pour vous et rendrait la lecteur indigeste:**

*Art. 15 : I. - **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 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.
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 : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.
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.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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.
Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième 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 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.
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-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.
Toutefois, 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.
L'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.

C'est ce texte qui fonde la possibilité au bailleur de reprendre le bien dans le but de le vendre. Dans ce cas, le locataire dispose d'un droit de préemption.

[s]II° Vente en cours de bail, vente avec locataire dans les locaux[/s]
Vous pouvez aussi décider de vendre le bien occupé par le locataire. Vous en toucherez un moins bon prix étant donné que le bien est occupé, mais vous n'aurez pas à attendre la fin du bail.

Dans ce cas, il me semble qu'il n'y a pas de droit de préemption fondé sur la loi de 1989. Attention toutefois, si le bien que vous vendez est un appartement dépendant d'une copropriété, et que cette vente est la première vente depuis la mise en copropriété, votre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

locataire aura un droit de préemption fondé sur la loi de 1975.

A vous de voir quelle solution est la meilleure,

Restant à votre disposition pour toute question,

Upsilon.

Par **cucallos**, le **06/03/2009** à **11:40**

Merci beaucoup pour la réponse.

Je sais maintenant où je met mes pieds :)

Par **Sourceline**, le **04/11/2016** à **08:45**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un studio loué vide depuis le 1er février 2016 (bail de 3 ans). Je suis en instance de divorce et dois quitter le domicile conjugal mais je n'ai aucun endroit où aller pour me loger. Puis-je récupérer mon studio dans les 3 ou 6 mois pour l'habiter,ayant perdu mon emploi depuis 16 mois et ayant de faibles revenus.

Merci pour votre réponse.

Par **Lag0**, le **04/11/2016** à **08:48**

Bonjour,
Non, le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à l'échéance du bail, donc ici tous les 3 ans, prochaine échéance février 2019 en le prévenant au moins 6 mois à l'avance.

Par **Sourceline**, le **04/11/2016** à **08:54**

Etant en instance de divorce et sans ressources, je pensais que c'était un cas de force majeure, d'autant que je suis âgée de 58 ans. Pourquoi n'ai je pas le droit de récupérer mon studio ?

Merci pour votre réponse.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **04/11/2016** à **09:12**

[citation]je pensais que c'était un cas de force majeure[/citation]Il n'existe pas de cas de force majeure en la matière, et de toute façon, un divorce ne serait pas considéré comme cas de force majeure puisque ce n'est pas un évènement imprévisible, irrésistible et extérieur (définition de la force majeure).

[citation]Pourquoi n'ai je pas le droit de récupérer mon studio. [/citation]
Vous avez signé un bail pour une durée minimum de 3 ans, voilà pourquoi vous ne pouvez pas récupérer votre bien avant ce délai. Un bail est un contrat et comme tout contrat, il vous engage.

Par **Sourceline**, le **04/11/2016** à **09:27**

Je m'étais renseignée auprès d'un avocat qui m'à dit que c'était considéré comme un cas de force majeure pour un divorce notamment quand on a un bien qui est loué et que l'on veut le récupérer pour l'habiter. Cet avocat s'est foutu de moi.

Merci pour votre réponse.

Par **Tisuisse**, le **04/11/2016** à **10:35**

Bonjour,

Je ne sais pas s'il s'est "foutu" de vous mais il a répondu à côté de la loi et la loi est claire, vous ne pourrez reprendre ce studio qu'à l'échéance des 3 ans actuellement en cours et à condition de respecter les règles du préavis. De +, si ce studio vous appartient à vous ET à votre mari, je crains qu'il ne faille la signature de votre mari pour récupérer ce studio.

Par **Sourceline**, le **04/11/2016** à **10:42**

Bonjour,
Le studio m'appartient.
Pourquoi cet avocat m'a raconté cela,je me demande aujourd'hui s'il est suffisamment compétent! !!!
Peut-être connaissez vous un bon avocat à Manosque?
Merci ppour votre réponse

Par **Tisuisse**, le **04/11/2016** à **10:45**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour les avocats, voyez le greffe de votre tribunal qui vous en fournira la liste avec leurs spécialités.

Par **Sourceline**, le **04/11/2016** à **10:47**

Merci.
Bonne journée

Par **Lag0**, le **04/11/2016** à **11:06**

[citation]Je m'étais renseignée auprès d'un avocat qui m'à dit que c'était considéré comme un cas de force majeure pour un divorce notamment quand on a un bien qui est loué et que l'on veut le récupérer pour l'habiter.[/citation]

Un avocat spécialisé en droit immobilier ou en charcuterie ???

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés