



Delai pour vendre une location après resiliation bail

Par **gulf33**, le **11/01/2016** à **14:55**

bonjour,

je voudrai savoir si après resiliation d'un bail à son échéance, motivée par une reprise du bien par le bailleur pour sa residence principale.

Combien de temps dois-je attendre après la résiliation du bail et le départ du locataire pour éventuellement mettre en vente le logement (sans avoir à proposer la vente à l'ex-locataire) ?

merci.

Par **Tisuisse**, le **11/01/2016** à **17:00**

Bonjour,

Si vous avez donné congé dans les délais (au moins 6 mois avant la date d'échéance du bail des 3 - 6 - 9) et si vous avez informé, par lettre recommandée, ou par voie d'huissier, votre intention formelle de reprendre, pour y habiter, le logement, il vous est interdit de la revendre, vous devez d'abord l'occuper.

Par **morobar**, le **11/01/2016** à **17:07**

Mais vous pouvez aussi présenter ce changement d'avis à l'ancien locataire en lui restituant

le droit de préemption dont vous l'avez privé.

Par **Lag0**, le **11/01/2016** à **19:07**

On peut penser, justement, à une manoeuvre pour spolier le locataire de son droit de préemption.

Il suffit de donner congé pour reprise, puis ensuite de vendre à l'acheteur prévu pour éviter que le locataire ne se porte acheteur.

Mais attention à bien habiter le logement à titre de résidence principale pendant au moins 6 mois à 1 an avant de penser à revendre...

Par **gulf33**, le **11/01/2016** à **21:16**

[citation]Mais attention à bien habiter le logement à titre de résidence principale pendant au moins 6 mois à 1 an avant de penser à revendre[/citation]

C'est un peu le sens de la question.

D'après vous une occupation du logement pendant une période de 6 mois à 1 an, est-elle admise (juridiquement) comme [s]suffisante[/s] avant de pouvoir librement revendre le bien, sans aucune obligation par rapport à l'ancien locataire (notamment au niveau de son droit de préemption) ?

Par **Lag0**, le **12/01/2016** à **06:56**

Ce délai est admis généralement pour une remise en location, donc, même si je n'ai pas de jurisprudence sous la main, on peut penser qu'il en est de même pour une vente.

Par **morobar**, le **12/01/2016** à **08:25**

Bonjour,

Pourquoi priver le locataire de son droit de préemption?

Voilà un client possible tout désigné.

La reprise alléguée et l'obligation de résidence implique un vrai pataquès, il faut y établir sa résidence principale, effectuer les changements inhérents (carte identité, passeport, fisc, assurances, carte grise....)

Ne pas croire qu'un nuage de fumée en haut de la colline va suffire à éluder les obligations légales vis à vis d'un locataire qu'on a en fait expulsé sans motif.

Par **Lag0**, le **12/01/2016** à **08:50**

[citation]Pourquoi priver le locataire de son droit de préemption? [/citation]
Probablement parce qu'il veut vendre à quelqu'un de connu (ami, famille, etc.)

Par **gulf33**, le **12/01/2016** à **17:59**

[citation]Probablement parce qu'il veut vendre à quelqu'un de connu (ami, famille, etc.)
[/citation]

oui.

Par **morobar**, le **12/01/2016** à **18:11**

Il est possible d'éviter l'obligation de notification au locataire d'un droit de préemption dans le cas suivant:

==art.15 loi de 1989

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 L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

==

Ce 3ème degré inclus beaucoup de monde y compris les cousins germains.

Quant aux amis, si on veut rester amis et éviter les ennuis futurs mieux vaut s'abstenir.

Par **Lag0**, le **13/01/2016** à **06:55**

[citation]Ce 3ème degré inclus beaucoup de monde y compris les cousins germains. [/citation]
Non, les cousins germains sont au 4ème degré. Le 3ème degré, c'est par exemple, oncle et neveu.

Par **morobar**, le **13/01/2016** à **08:06**

Voyons:

Niveau zéro: moi

* papa 1er degré

* sœur de papa 2ème degré

* fils de la sœur de papa 3ème degré.

Je ne vois pas mon erreur.

Par **Lag0**, le **13/01/2016** à **08:07**

Image not found or type unknown



Niveau zéro: moi

* papa 1er degré

* sœur de papa 2eme degré --> 3ème !

* fils de la sœur de papa 3eme degré --> 4ème !