



En location depuis 1 an, j'apprends que le proprio vend

Par **emmanuelle30**, le **03/12/2009** à **15:40**

Bonjour,

Je suis locataire depuis le 1er novembre 08, et je viens d'apprendre que le propriétaire vend à une personne quelconque. Combien de temps avons-nous pour libérer l'appartement ?

Merci pour vos réponse.

Par **Marion2**, le **03/12/2009** à **16:09**

Bonjour,

Dans les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut récupérer le logement qu'à des conditions très strictes. Principes généraux et préavis

Le propriétaire ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail et moyennant un préavis de six mois, jour pour jour, avant son terme.

Le congé doit être donné par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce dernier cas, il débute au jour de la réception effective et non de la première présentation. Si la lettre revient avec la mention « non réclamée », le bailleur est donc obligé

de procéder à une nouvelle notification.

Si ce préavis n'est pas respecté, le bail est reconduit d'office.

Quand le congé parvient prématurément, le préavis débute à la date légale correspondant aux six mois exigés.

Le congé doit être signifié à tous les titulaires du bail.

Il doit être signifié séparément aux deux conjoints ou concubins signataires d'un Pacs, même si un seul est signataire du bail. Sauf si l'existence du conjoint ou du concubin « pacsé » n'a pas été portée à la connaissance du bailleur.

Le locataire peut quitter les lieux à tout moment pendant la durée du préavis en ne payant que les loyers de la période d'occupation.

Reprise pour vendre

Le propriétaire peut donner congé pour vendre le logement. Mais le locataire dispose alors d'un droit de préemption.

Ce droit de préemption ne joue pas quand la vente a lieu en cours de bail sans que le propriétaire donne congé. Sauf s'il s'agit de la première vente après une mise en copropriété. Il ne joue pas non plus quand le bien est vendu à un parent du bailleur (jusqu'au troisième degré inclus : neveux-nièces, oncles-tantes, arrière grands-parents). Mais dans ce cas, l'acheteur doit occuper le bien pendant au moins deux ans après l'expiration du délai de préavis. Le droit de préemption demeure toutefois quand la vente est faite par une SCI de famille à un des associés.

Un propriétaire qui ne parvient pas à vendre le bien après le départ du locataire a le droit de le relouer. Aucun délai minimal n'est imposé. Mais le locataire peut porter l'affaire en justice s'il estime avoir été victime d'une manœuvre frauduleuse.

Le congé notifié au locataire doit mentionner le prix demandé et les conditions de la vente. Il doit notamment mentionner les conditions de paiement du prix et reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-2 de la loi du 6 juillet 1989. Faute de quoi, une nullité pour vice de forme peut être prononcée par les tribunaux.

Le congé pour vente n'a pas à mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété. Il doit en revanche mentionner la quote-part des millièmes de copropriété.

Le locataire peut se porter acquéreur aux conditions définies dans le congé.

Il dispose d'un délai de deux mois à compter du début du préavis légal pour faire connaître sa réponse. Son silence équivaut à un refus.

Par **emmanuelle30**, le **03/12/2009** à **16:13**

Merci beaucoup pour tout ces détails !