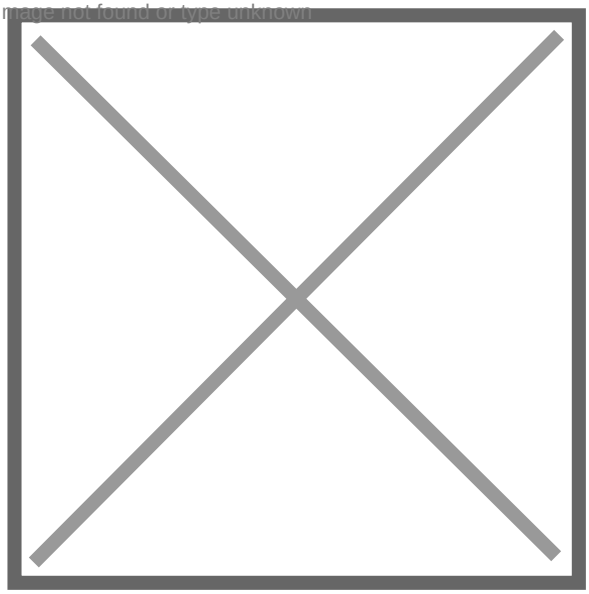
Image not found or type unknown



Mon proprio veut vendre 1an et demi avant échéance du bail

Par **Marlene59**, le **18/03/2018** à **16:43**

Bonjour ,

Mon propriétaire veux vendre sa maison pour laquelle nous avons signer un bail de 3ans le 04/08/2016, nous avons donc un bail jusqu'au 04/08/2019. Nous avons reçu un recommandé en nous demandant de quitter les lieux le 01/09/2018, existe il une loi ou un arrêté qui stipule qu'il est interdit de casser un bail avant échéance? Merci

Par **Lag0**, le **18/03/2018** à **18:31**

Bonjour,
C'est le bail qui fixe l'engagement du bailleur. En signant ce bail, il s'est engagé à vous louer le logement pour la durée prévue au bail, ici 3 ans.
Il ne peut donc pas vous donner congé avant la date d'échéance, soit aout 2019.

Par **JAB33**, le **18/03/2018** à **18:34**

Bonjour !

le propriétaire ne peut en aucun cas vous donner congé pour vendre avant la fin du bail.
Loi du 6 juillet 1989, n° 89-462 (art. 15)

Par **Lag0**, le **18/03/2018** à **18:39**

Bonjour JAB33,
Pouvez-vous préciser quel passage de l'article 15 de la loi 89-462 indique clairement cela ?

Par **JAB33**, le **18/03/2018** à **20:24**

Il faut en vérité se référer à l'article 10 et à l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.
L'article 10 indique la durée minimale du bail et l'article 15 donne des précisions sur les obligations du propriétaire lorsqu'il veut vendre son logement.

Par **morobar**, le **19/03/2018** à **08:56**

Bonjour,
A priori on est en présence d'une erreur de plume, à savoir le congé est donné pour sa date anniversaire c'est à dire en 2019 et non 2018.
Le délai devant être d'au moins 6 mois, rien n'interdit 18 mois.
[citation] les obligations du propriétaire lorsqu'il veut vendre son logement.[/citation]
Rien n'indique un congé pour vente.
Le congé doit indiquer un motif partie de la liste énoncée dans la loi de 1989.

Par **JAB33**, le **19/03/2018** à **11:13**

Bonjour !

Marlène 59 indique en début de message : "mon propriétaire veut vendre sa maison "
Il s'agit donc bien d'un congé pour vente.
Quand à l'erreur de plume, comme vous dites, elle reste à être confirmée par Marlène 59.

Par **Tisuisse**, le **19/03/2018** à **11:15**

Bonjour Marlene59,

Comment savez-vous que votre propriétaire veut vendre ? est-ce une information qu'il vous a donnée verbalement ou est-ce écrit dans une lettre ?

Par ailleurs, si l'info est écrite, vous fait-il une proposition écrite (LR/AR) pour racheter ce bien ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **19/03/2018** à **11:43**

En fait que le mot "vente" est dans le titre et non dans l'exposé de la question.
Cela ne change rien sauf que le congé doit comporter une proposition de prix et de conditions, puisque le locataire dispose dans ce cadre, d'un droit de préemption.

Par **Lag0**, le **19/03/2018** à **13:36**

[citation]Il faut en vérité se référer à l'article 10 et à l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. L'article 10 indique la durée minimale du bail et l'article 15 donne des précisions sur les obligations du propriétaire lorsqu'il veut vendre son logement.[/citation]
Et oui, ce n'était donc pas l'article 15, car cet article n'indique en rien que le congé ne peut être donné qu'à l'échéance...

Par **JAB33**, le **19/03/2018** à **14:59**

Réponse à lagO

Ce n'est pas tout à fait exact. Ci-après extrait de l'article 15:
"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 "

Par **morobar**, le **19/03/2018** à **16:14**

Ho ho en voila une mauvaise lecture de l'article 15.
En effet il manque la phrase introductive:
"En cas d'acquisition d'un bien occupé :"
Cela signifie que le propriétaire actuel de la maison n'est pas celui qui a établit le bail, mais un acheteur ultérieur à la signature du bail, achat en local OCCUPE.
Ce n'est pas du tout la situation exposé.

Par **JAB33**, le **19/03/2018** à **16:58**

Réponse à morobar

Bien sûr mais ce passage est tout à fait transposable au cas qui nous intéresse.
Ce qui est vrai pour un bailleur qui a acheté un bien occupé est valable à contrario pour un bailleur qui a loué le bien alors qu'il était déjà propriétaire.
Vous et lagO cherchaient la petite bête mais je suis surpris qu'on puisse donner des conseils

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

juridiques sans au moins citer un texte de loi ou une jurisprudence.
Mon message s'il avait omis de rappeler l'article 10 avait au moins le mérite de citer la loi 89-462 du 6 juillet 1989.
C'est d'ailleurs ce que demandait Marlène 59

Par **Lag0**, le **19/03/2018** à **16:58**

[citation]Ho ho en voila une mauvaise lecture de l'article 15.
En effet il manque la phrase introductive:
"En cas d'acquisition d'un bien occupé :" [/citation]

J'allais l'écrire...
Ne cherchez pas JAB33, cela n'a jamais été l'article 15 qui empêche le bailleur de donner congé ailleurs qu'à l'échéance. C'est même une source de conflit entre locataire et bailleur car nombre de bailleurs se réfèrent uniquement à cet article pour affirmer qu'ils peuvent donner congé à n'importe quel moment avec un préavis de 6 mois.
C'est bien uniquement la durée du bail (comme je le disais au début de ce topic), qui est contractuelle, qui oblige le bailleur à attendre l'échéance...

Par **Lag0**, le **19/03/2018** à **17:06**

[citation]Bien sûr mais ce passage est tout à fait transposable au cas qui nous intéresse.
Ce qui est vrai pour un bailleur qui a acheté un bien occupé est valable à contrario pour un bailleur qui a loué le bien alors qu'il était déjà propriétaire.[/citation]
Je vous rappelle que cette rédaction de l'article 15 est récente (loi ALUR) et qu’auparavant, cette partie n'existait pas. Et pourtant, le bailleur ne pouvait pas plus donner congé avant l'échéance du bail...

[citation]
Vous et lagO cherchaient la petite bête mais je suis surpris qu'on puisse donner des conseils juridiques sans au moins citer un texte de loi ou une jurisprudence.
Mon message s'il avait omis de rappeler l'article 10 avait au moins le mérite de citer la loi 89-462 du 6 juillet 1989.
C'est d'ailleurs ce que demandait Marlène 59[/citation]
Encore une fois, c'est uniquement le bail, et la durée qui y est portée, qui fait que le bailleur est engagé sur cette durée. S'il fallait citer un texte, ce serait le code civil et son article 1103 :
[citation]Article 1103

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. [/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés