



Vente d'un logement occupé Loi macron et droits du locataire.

Par **ratusmax**, le **14/12/2015** à **15:25**

Bonjour,

Voilà mon problème. Mon propriétaire a acheté mon logement je pense lorsque la précédente locataire y habitait mais je ne connais pas la date exacte. Le logement est divisé en deux appartements qui sont loués à moi et à mon voisin. Mon début de bail était le 29 août 2014. Aujourd'hui mon propriétaire veut revendre l'ensemble des deux logements dont le mien, j'ai contacté l'Adil qui m'a dit qu'en vertu de la loi Macron et Alur, mon contrat de bail serait automatiquement reconduit pour 3 ans même en cas de vente de mon logement et que mon propriétaire en tout les cas ne pourrait pas me mettre à la porte à la fin de mon bail actuel.

Seulement en lisant le texte, j'ai pas vraiment compris ça

« 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. » ;

Pour moi comme mon propriétaire a acquis le logement en tant que bailleur, il a acquis déjà le logement quand il était occupé, du coup théoriquement n'a-t-il pas droit de me donner congé dès la fin de mon bail? et qu'en est-il si il a reloué après la locataire précédente?

Je vous remercie de m'aiguiller sur cette loi que j'ai du mal à comprendre.

Par **morobar**, le **14/12/2015 à 15:40**

Bonjour,

Vous ne précisez pas si le bailleur compte vendre vide ou occupé ces logements, ce qui implique dans un cas la purge d'un droit de préemption.

Dans l'autre cas vous avez bien lu, sauf que c'est le nouveau bailleur qui est soumis à un délai (2 ans pour vous).

Par **Lag0**, le **14/12/2015 à 16:23**

Bonjour,

Si votre propriétaire actuel veut vous donner congé pour vendre, il peut le faire pour l'échéance de votre bail (28/08/2017). En effet, il n'est pas tenu aux délais de la loi ALUR puisque votre bail a commencé après son achat. Ces délais concernent le cas où le propriétaire achète le bien au cours de votre bail.