



## sortir les locataires de la maison quand décès du propriétaire et désir de vendre

Par **lamèrebibi**, le **15/08/2020** à **20:51**

Bonjour

j'aimerais savoir si on peut suspendre un bail en cours lorsque le propriétaire décède et que les enfants veulent vendre la maison pour pouvoir payer les droits de succession ? ou fait-il attendre la fin du bail et ne pas le reconduire ?

Y a-t-il un préavis à donner au locataire pour lui signifier le désir de vendre et qu'il doit partir, et si oui de combien de jours ou mois le préavis est-il ?

merci de vos réponses

Brigitte

Par **Visiteur**, le **16/08/2020** à **08:53**

Bonjour

Bonsoir également,

Les héritiers peuvent décider, comme le bailleur de ce qu'il aurait pu le faire, de donner congé. Soit pour vendre le bien, soit pour le reprendre afin d'y habiter. Mais ce congé ne peut être donné que pour le terme du bail ou de son renouvellement en cours (tous les trois ans), en respectant un préavis de six mois (à défaut le bail se renouvelle pour trois ans).

L'autre solution peut être de vous entendre et l'aider à se reloger.

Par **lamèrebibi**, le **20/08/2020** à **16:15**

bonjour

merci de votre réponse, mais cela ne correspond pas à ce que j'ai trouvé sur une revue

spécialisée où il est noté :

***les héritiers du propriétaire défunt peuvent décider d'accepter la succession et de reprendre le bail de location en cours. Toutefois, les héritiers peuvent également donner congé au locataire dans les cas prévus par la loi : Le congé pour vente : la vente du logement loué constitue effectivement un motif légitime de congé pour les héritiers du propriétaire défunt.***

***Néanmoins, les héritiers devront respecter le droit de préemption accordé au locataire si le logement est loué non-meublé. En vertu de ce droit, le locataire a une priorité sur l'offre de vente. Cela signifie que les héritiers devront au préalable proposer le logement à la vente au locataire avant de se tourner vers des tiers acquéreurs***

***cela veut donc dire qu'on peut donner congé au locataire dans la mesure où les héritiers veulent vendre et qu'il faut lui proposer en 1er l'achat et s'il ne veut pas on peut vendre ailleurs, il n'est pas précisé qu'on soit obligé d'attendre la fin du bail...***

Comme une succession met 6 mois, dès le décès on lui notifie qu'on veut vendre par lettre recommandée avec AR et on lui propose d'acheter en cas de refus il a le temps de se retourner, mais on ne peut que vendre pour pouvoir payer les droits de succession..

bien cordialement

brigitte

Par P.M., le 20/08/2020 à 16:32

Bonjour,

Je confirme ce qui vous a été dit précédemment en réponse à votre sujet, [l'art. 1742 du code civil](#) indique :

[quote]

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur (NDLR)...

[/quote]  
En cas de vente par le nouveau bailleur, les héritiers, [l'art. 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) doit donc être respecté...

[Ce dossier](#) précise bien :

[quote]

**Attention !** Ces raisons sont uniquement valables au terme du bail. Lorsque les héritiers reprennent un bail en cours, ils seront tenus de respecter l'issue du contrat avant de pouvoir y mettre un terme pour une des raisons évoquées ci-dessus.[/quote]

Dans ce cas, les héritiers du propriétaire défunt devront faire savoir au locataire qu'ils ne souhaitent pas renouveler le contrat de bail de location. Pour ce faire, ils devront notifier un congé au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, par signification par

acte d'huissier ou par remise en mains propres contre récépissé ou émargement.

Le délai de préavis en vigueur devra toutefois être respecté. Ce délai est de trois mois si le logement est meublé ; il est porté à six mois si le logement est vide.

Par **janus2fr**, le **20/08/2020 à 18:39**

[quote]

merci de votre réponse, mais cela ne correspond pas à ce que j'ai trouvé sur une revue spécialisée où il est noté :

[/quote]

Bonjour,

L'article que vous citez ne contredit en rien ce qui vous a été dit ! Bien sur que les héritiers peuvent donner congé pour vente au locataire, comme n'importe quel bailleur peut le faire. Mais un congé donné au locataire, quelqu'en soit le motif, ne peut être donné que pour l'échéance du bail, donc tous les 3 ans en location vide (bailleur personne physique) ou tous les ans en meublé. Sans oublier, bien entendu, le préavis de 6 mois en vide, 3 mois en meublé. Si l'échéance du bail ne permet pas d'effectuer le préavis (par exemple si l'échéance est à moins de 6 mois en vide), le bailleur ne peut donner congé que pour l'échéance suivante.

Sans oublier une subtilité introduite dans la loi 89-462 par la loi ALUR :

[quote]

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.

[/quote]

Par **Visiteur**, le **20/08/2020 à 23:00**

Merci janus.